

JURI MEJIA Y CIA S. ENC.
NIT 800188715-7

Santiago de Cali, mayo 31 de 2024

Señor
ANDRES FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Secretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda
Ciudad



Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PROYECTO TORRES DE ALTAIR – VIS. **RADICADO 202441470500006311**

Cordial saludo

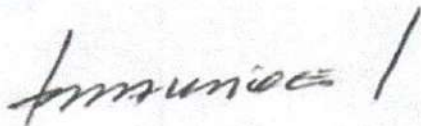
Damos respuesta a las observaciones presentadas por la Secretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda:

- 1- Se presenta Formato de RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, actualizado y diligenciado.
- 2- Se corrige información del propietario del predio, de acuerdo a la Matrícula Inmobiliaria N° 370-513065: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR.
- 3- Aclaración dirección del predio donde se desarrolla el proyecto TORRES DE ALTAIR: En las Licencias de Urbanización y Construcción con la siguientes RESOLUCIONES N° CU3- 760013230157 del 24/03/2023, CU3- 760013230660 del 29 de agosto de 2023, y CU3- 760013230828 del 19/10/23, la dirección a las Licencias, se les adjudicó de acuerdo a la dirección del predio existente cuyo acceso era por la Carrera 3 OESTE. Para la Licencia con RESOLUCION N° CU3-760013240408 del 10 de mayo de 2024, la dirección del predio CARRERA 4 N° 12 OESTE - 109, se adjudicó de acuerdo a la ASIGNACION DE NOMENCLATURA emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal el 22/12/2023, porque el acceso principal al conjunto habitacional es por la Carrera 4. (Se anexa documento: ASIGNACION DE NOMENCLATURA).
- 4- Cumplimiento al Capítulo VI de la Ley 675 de 2001 que trata de “Los bienes comunes” Artículo 24. Se ajusta el modelo de promesa de compraventa con lo requerido.


JURI MEJIA Y CIA S. ENC.
NIT 800188715-7

- 5- Se corrige incongruencia en la minuta de escritura de compraventa, indicando que la entidad fiduciaria es Alianza Fiduciaria S.A.
- 6- Corrección en el formato de INFORMACION FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, conservando el mismo rubro en los ítems "valor comercial del terreno" y "valor lote de terreno".
- 7- Corrección en el formato de INFORMACION FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA, ajustando el valor del "costo total del programa" al TOTAL DE RECURSOS, los cuales son iguales.

Atentamente



María del Socorro Manrique Muñoz
JURI MEJIA Y CIA S. EN C.
Representante Legal.

 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

I. INFORMACIÓN REFERENTE AL PLAN O PROGRAMA DE VIVIENDA

Nombre del Plan o Programa de Vivienda: Torres de Altair Etapa 1

Dirección: Carrera 4 # 12 Oeste - 109

Barrio/Urbanización: Bellavista

Estrato: 5

Comuna: 19



No. 2024-4147010-001391-2
 Asunto: Radicación de Documentos para adelantar actividad
 Fecha Radicado 17/05/2024 02:07:14
 Usuario Radicador JANETH GUEVARA Folios 13
 Destino Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
 Ramitante (EMP) JURIMEJIA Y CIA S EN C ID: 800188715-7
 Visite Nuestra Pagina - http://www.cali.gov.co
 Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldia Linea 195



202441470100013912

Uso Especifico	Cantidad de Unidades según Uso General								Alturas		Áreas M ²	
	Cantidad			Estacionamientos					Nº de Edif.	Nº de Pisos	Concepto	
	Antig.	Nuev.	Total	Particul.	Visit. Int.	Visit. Ext.	Sótano	Altura				
Vivienda		220	220	118		11	58	2.5	2	14	Área del Lote	6388.5
											Áreas Privadas	10.577.60
											Áreas Comunes	914.14
											Áreas de Cesión	
											Área Construida	12.258.34

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

Nombre: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR Cédula: _____

Nit: 830.053.812-2 Representante Legal: Diego Alfonso Caballero Loaiza

Dirección: Carrera 2 # 7 Oeste - 130 Barrio: Santa Teresita

Correo Electrónico: dcaballero@Alianza.com.co Teléfono(s): 602 524 06 59

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si No

III. INFORMACIÓN REFERENTE AL CONSTRUCTOR / URBANIZADOR

Nombre: JURI MEJIA Y CIA S EN C Cédula: _____


Nit: 800.188.715-7 Representante Legal: María del Socorro Manrique Muñoz

Dirección: Carrera 37 A # 5B2 - 64 Barrio: San Fernando

Correo Electrónico: proyectos@juriconstructores.com Teléfono(s): 3123784711

¿Acepta recibir comunicaciones oficiales y demás actuaciones administrativas a través de su correo electrónico del trámite solicitado por usted?

Si No

 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PUBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

REQUISITOS

- 1. Folio de Matrícula Inmobiliaria del Inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a Tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. (Original)
- 2. Modelos de Contrato que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes (modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura de compraventa), a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato. (Fotocopia)
- 3. Licencia Urbanística: incluir copia impresa de los planos sellados y aprobados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del Artículo 38 del Decreto Nacional 1469 de 2010. (Fotocopia), y documentos anexos.
- 4. Presupuesto Financiero del proyecto en general, costos detallados y resumidos de obra: (costos directos, costos indirectos, costo del lote, utilidad). (Original)
- 5. En el evento que el inmueble en el cuál se ha desarrollado el Plan o Programa se encuentre gravado con Hipoteca, debe presentarse un compromiso suscrito por el acreedor hipotecario mediante el cual se obliga a liberar las Unidades Jurídicas que se vayan enajenando, con el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad. (Original)

NOTAS:

1. FAVOR PRESENTAR LOS DOCUMENTOS Y PLANOS DEBIDAMENTE ORGANIZADOS.
2. No tener pendientes con la Entidad que ejercer la correspondiente Inspección y Vigilancia -Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.
3. Cuando el proyecto tenga financiación con entidad financiera, se debe aportar el certificado de aprobación del crédito donde conste toda la información con respecto al proyecto, con fecha de expedición no superior a un (1) mes anterior a la presente solicitud (original).
4. La documentación aportada será revisada para verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes, y en caso de no encontrarlas de conformidad se requerirá al Representante Legal para que las corrija o aclare, en los quince días hábiles a la radicación en ventanilla de dicha solicitud, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.
5. Decreto 1077 de Mayo de 2015 Capítulo 3, Artículo 2.2.5.3.1.

OBSERVACIONES:

Jaramila
 Firma del Propietario o Representante Legal
 C.C. 31275308

Jaramila
 Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal
 C.C. 31.275.308

[Signature]
 Firma del Representante Legal de la Fiduciaria
 c.c. 16.696.172
 Diego Alfonso Caballero Loarca
 Representante Legal Suplente
 Alianza Fiduciaria S./
 como vocera y administrador
 del Fideicomiso Torres
de altoir
 Nit. 830.053.812

Santiago de Cali, 17 de Mayo de 2024

Señores

Convivencia y seguridad control y mantenimiento del orden publico
Ciudad: Cali

Asunto: COADYUVANCIA-FIDEICOMISO ALTAIR

Diego Alfonso Caballero Loaiza, mayor de edad domiciliado(a) y residente en la ciudad de Santiago de Cali., identificado(a) con cédula de ciudadanía número 16.696.173 de Santiago de Cali , actuando en mi calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1.986, otorgada en la notaria 10ª del circulo notarial de Cali, la cual acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que para los efectos del presente documento obra única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR , previas las instrucciones de la sociedad JURI MEJIA Y CIA S EN C, identificado con el nit: 800-188715-7, quien para estos efectos actúa en calidad de Fideicomitente Gerente, Constructor y Comercializador, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación del siguiente predio:

NOMBRE DEL PROYECTO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
TORRES DE ALTAIR	CARRERA 4 # 12 OE 109	370-513065

Debe quedar claro que con otorgamiento del presente documento ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO adquieren la calidad de constructora, ni interventora y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo de proyecto de construcción que se vaya a realizar sobre los lote(s) que conforman el fideicomiso.

Cordialmente,

Diego Alfonso Caballero Loaiza
C.C. No. 16.696.173 de Cali
Representante Legal ~~Solente~~

Alianza Fiduciaria S.A., actuando en su Calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR



CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING

CALLE 5C N° 43A-13 B/Tequendama / PBX: 5524287 CALI, COLOMBIA

www.cu3calli.com / email: cu3@cu3calli.com

CELULARES: 3167434366 / 3106216437

Santiago de Cali, 15 de Mayo de 2024

76001-3-24-0040

Señor(es):

JURI MEJIA Y CIA S EN C

Dirección: **CALLE 30 A # 11 B-79** ·

Ciudad

Radicado : 76001-3-24-0040

Referencia : Licencia de Construcción

Proyecto : TORRES DE ALTAIR COMO VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Dirección : CARRERA 4 # 12 OESTE - 109

Licencia : No. CU3-760013240408 de 10/05/2024.

Fecha Ejecutoria: 15/05/2024

Atendiendo su comunicación con la que renuncia a términos de ejecutoria por resolución favorable, constatándose que no existieron intervinientes en el trámite de la solicitud y en la medida que ha declarado satisfacción por el acto administrativo expedido, esta oficina le informa que la(s) Resolución(es) CU3-760013240408 de 10/05/2024. expedida(s) ha quedado debidamente ejecutoriada(s), por lo que pueden iniciar las obras correspondientes.

Atentamente,

M^a Alejandra Benitez

CURADURIA URBANA TRES
SANTIAGO DE CALI

MARIA ALEJANDRA BENITEZ MARIN

Abogada Revisor



CURADURIA URBANA TRES CALI ANA MARIA BECERRA MINING

CALLE 5C N° 43A-43 B/ Tequendama / PBX: 5524287 CELULARES : 3167434366 - 3106216437 CALI, COLOMBIA

**RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013240408 DE AÑO 2024 MES 5 DÍA 10
POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, OBRA NUEVA.
RADICADA BAJO EL No. 76001-3-24-0040. TORRES DE ALTAIR.
EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN LA LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.**

CONSIDERANDO

Que las sociedades FRAL II SAS identificada con NIT 901526130, JURI MEJIA Y CIA S EN C identificada con NIT 800188715-7 actuando en calidad de FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR administrado por ALIANZA FIDUCIARIA SA identificado con NIT 860.531.315-3 solicita MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, OBRA NUEVA, radicada bajo No. 76001-3-24-0040 de año 2024 mes 2 día 20.

Que el pasado 26 de febrero de 2024 el solicitante aporta fotografías de la valla dando cumplimiento con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 16 del Decreto 1783 del 2021 el cual modifica el Artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1783 del 2021.

Que realizada la comunicación de la solicitud a los vecinos por correo certificado y publicación en prensa de la información del proyecto, a la fecha de expedición del presente acto administrativo no se presentó ninguna persona interesada en formular observaciones u objeciones dentro del trámite de acuerdo a lo establecido en el Artículo 16 del Decreto 1783 del 2021 el cual modifica el Artículo 2.2.6.1.2.2.2 del Decreto 1077 de 2017.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital expide Esquema Básico mediante radicado No. 022241320300053741 del 23 de junio de 2022 para el predio objeto de este Acto Administrativo.

Que mediante Concepto Técnico de Evaluación de obstáculos número E-2022014189-RE la Fuerza Aérea Colombiana, se autoriza una altura máxima de 45,52 mts.

Que mediante Resolución No. CU3-760013230157 de 24 de marzo de 2023 la Curadora Urbana Tres aprobó Licencia de Urbanización en modalidad de Desarrollo para un predio de 6368.50 m² destinado para el uso de vivienda VIS.

Que mediante Resolución No. CU3-760013230660 de 29 de agosto de 2023 la Curadora Urbana Tres aprobó Modificación de Licencia Vigente de Urbanización para un predio de 6368.50 m² destinado para el uso de vivienda VIS planteando mayor densidad de vivienda.

Que mediante Resolución No. CU3-760013230828 de 19 de octubre de 2023 la Curadora Urbana Tres aprobó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva para el Conjunto multifamiliar Torres de Altair VIS con 1 torre de 12 pisos y sótano, 92 apartamentos con 92 parqueaderos de residentes (4 PMR), 5 parqueos de visitantes (3 PMR), 23 bicicletas y 24 Motos.

Que revisado los documentos exigidos para la expedición de la licencia solicitada y verificando el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y arquitectónicas del Acuerdo 0373 del 1 de diciembre de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, Norma Colombiana de la construcción sismorresistente NSR-10.

Es procedente su otorgamiento en virtud de lo anterior,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Conceder MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, OBRA NUEVA, al proyecto denominado TORRES DE ALTAIR como Vivienda de Interés Social, de propiedad de FRAL II SAS identificada con NIT 901526130, JURI MEJIA Y CIA S EN C identificada con NIT 800188715-7 actuando en calidad de FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR administrado por ALIANZA FIDUCIARIA SA identificado con NIT 860.531.315-3, para el predio ubicado en la CARRERA 4 # 12 OESTE - 109 del Barrio BELLAVISTA e identificado con M.I. 370-513065, código único 760010100020300110016000000016, 7600101001909000600070000000007.

Con vigencia hasta el 1 de noviembre de 2026, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, prorrogables por una vez por 12 meses adicionales. La solicitud de prórroga deberá formularse treinta (30) días hábiles antes del vencimiento.

ARTÍCULO 2. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en la presente resolución, se tendrá en cuenta la siguiente información básica: Esquema Básico No. 202241320300053741 Fecha 2022/6/23. Línea de Demarcación No. 202441320300023722 Fecha 2024/4/11. Paramentos: Carrera 3: Vía Local. Antejardín 3.50 metros. Andén variable izquierdo de 2.40 m a andén derecho de 5.20 m. Calzada 7.20 metros. Carrera 4: Vía Colectora. Antejardín 5.00 metros. Andén variable izquierdo de 2.40 m a andén derecho de 3.00 m. Calzada 7.20 metros. Área de Actividad RESIDENCIAL NETA - RN, Tratamiento CONSOLIDACIÓN BÁSICA C2, UPU: 8. CERROS, Suelo URBANO Estrato 5, COMUNA 19,

Arquitecto RICARDO ADOLFO MOSQUERA RENZA Nro Mat. A76162003-94507846, Ing. Calculista JUAN CARLOS PATIÑO HINCAPIE Nro Mat. 17202-34102, Ing. Geotecnista CARLOS HUMBERTO PARRA SERNA Nro Mat. 76202-05497, Ing. Revisor Independiente GERMAN EDUARDO URIBE DEL RIO Nro Mat. 25202-79549, Constructor Responsable RICARDO ADOLFO MOSQUERA RENZA Nro Mat. A76162003-94507846 Tel. 3148144550.
Impuesto de Delineación N° 001300015404, Fecha I.D. 11-4-2024, Valor 187,581,000.00.

UNIDADES Y ÁREAS

USOS		UNIDADES			ESTACIONAMIENTOS				ÁREA M2							
General	Específico	Antig	Nueva	Total	Part	Visit	Moto	Bici	Adec	Modif	Ampl	Nueva	Ref	Demol	Cerra	Rec
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	92	128	220	118	11	25	25	0	491,05	0	9198,42	0	0	0	0

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

lote	Libre	Piso1	Piso2	Piso3	Piso4	Piso5	Piso6	
6368,5	4962,7	567,84	726,26	542,99	664,86	542,99	542,99	
Piso7	Piso8	Piso9	Piso10	Piso11	Piso12	PisoSup (4)	PisoInf (1)	Total
542,99	542,99	542,99	542,99	542,99	542,99	2186,45	166,1	9198,42



CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING

CALLE 5C N° 43A-13 B/Tequendama / PBX: 5524287 CELULARES : 3167434366 - 3106216437 CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013240408 DE AÑO 20204 MES 5 DÍA 10
POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, OBRA NUEVA.
RADICADA BAJO EL No. 76001-3-24-0040. TORRES DE ALTAIR.
EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN LA LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN

lote	Libre	Piso1	Piso2	Piso3	Piso4	Piso5	Piso6		
6368,5	4962,7*	567,84*	1341,05	1064,4	1186,27	1064,4	1064,4		
Piso7	Piso8	Piso9	Piso10	Piso11	Piso12	PisoSup (4)**	Sótano (1)	PisoInf (1)	Total
1064,4	1064,4	1064,4	1064,4	1064,4	944,09	2602,2	2129,00	166,1	17451,75
EDIFICIOS - PISO	Cant: 1	Pisos: 12	Cant: 1	Pisos: 16	IO : 0,22	ICB : 2,36	ICA : 0		

ARTÍCULO 3. Esta Resolución aprueba la Modificación de Licencia Vigente de Construcción en la modalidad de Obra Nueva con Resolución CU3-760013230828 del 19 de octubre de 2023, inicialmente para multifamiliar de 12 pisos como Vivienda de Interés Social con 92 apartamentos, 92 parqueos residentes, 5 parqueos de visitantes, 24 motos y 23 bicicletas, consistente en incremento de área en la modalidad de Obra Nueva para el denominado Bloque A en 16 pisos con 128 apartamentos, incremento de 26 parqueos de residentes, incremento de 6 parqueos de visitantes, incremento de 1 parqueo para motos y 2 parqueos para bicicletas con zonas comunes adicional en nivel inferior 0.00. Modificación en Bloque C en el 9 piso eliminando el apartamento PMR reubicado en Bloque A, modificación en sótano de parqueaderos en zona de Tanques de Agua, Cuarto de Bombas y Unidades de Almacenamiento de Residuos, Cuarto de Equipos Eléctricos y bicicletas, Modificación en zona de piscina y parqueos motos, conformando un conjunto residencial con 2 torres (Bloque A y C) de 12 y 16 pisos, sótano y nivel inferior, con 220 apartamentos (4 PMR), 118 estacionamientos para residentes (4 PMR), 11 parqueos para visitantes (2 PMR), 25 para motos y 25 para bicicletas.

*El Índice de ocupación se calcula sobre 1.405.80m² correspondiente al primer piso de torre A con 567.84m², torre C con 536.92m², zona social con 134.94 y nivel inferior bloque Amenities con 166.10m².

** EL área en Piso Sup (4) corresponde a Piso13: 958.74 m², Piso14: 542.99 m², Piso 15: 542.99 m², Piso 16: 557.48 m².

ARTÍCULO 4. La iniciación de las obras podrá efectuarse una vez ejecutoriado el presente acto administrativo, que será cuando se culmine el proceso de notificación de vecinos y se resuelvan los recursos de reposición y de apelación que se presenten

ARTÍCULO 5. OBLIGACIONES DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, art 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015 modificado por art 11 del Decreto 1203 de 2017.

- Ejecutar la obra de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constructivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Comunicar el inicio de obra oficialmente a las autoridades encargadas de realizar el control urbano.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran de licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cumplir con la Resolución 541 de 1994 "Por el cual se regula el cargue, descargue, transporte, almacenamiento y disposición final de escombros, materiales, elementos, concretos y agregados sueltos, de construcción, de demolición y capa orgánica, suelo y subsuelo de excavación"; el Decreto 2981 del 2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo"; el Decreto 0291 del 2005 "Por medio del cual se regula la gestión integral de escombros en Cali"; el Decreto 0475 "Por medio del cual se adopta el plan de gestión integral de residuos sólidos" o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan; y con el Decreto 1075 del 2015 en lo que le compete.
 - Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación de profesional saliente será el titular de la licencia.
 - Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
 - Obtener, la previa ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones, que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizados y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere protocolización en el reglamento de propiedad horizontal
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito, quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.



CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING

CALLE 5C N° 43A-13 B/Tequendama / PBX: 5524287 CELULARES : 3167434366 - 3106216437 CALI, COLOMBIA

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013240408 DE AÑO 20204 MES 5 DÍA 10
POR MEDIO DE LA CUAL SE RESUELVE UNA SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE MODIFICACIÓN, OBRA NUEVA.
RADICADA BAJO EL No. 76001-3-24-0040. TORRES DE ALTAIR.
EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN LA LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015.

- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público (MECEP).
- Las piscinas deben cumplir con lo establecido en la Ley 1209 de 2008 y sus decretos y resoluciones reglamentarias.
- Instalar antes del inicio de obra y durante el término de la ejecución de las obras, un aviso con una dimensión mínima de un metro (1.00m) por setenta centímetros (70cm), en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite, las obras autorizadas con la licencia, indicando: clase y número de identificación de la licencia, su vigencia y la autoridad que la expidió, el, el nombre del titular, la dirección del predio, descripción de la obra (uso, metros cuadrados de construcción, altura, # de parqueos, de viviendas y de unidades de otros usos), manteniendo en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- La construcción deberá estar bajo la responsabilidad de un profesional, ingeniero civil, arquitecto o constructor en arquitectura e ingeniería (Ley 1229 de 2008).

ARTÍCULO 6. Contra el presente acto proceden los recursos de reposición ante el suscrito Curador Urbano Tres y el de apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrito de Santiago de Cali.

NOTAS. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. La Curaduría Urbana 3 de Cali no asume responsabilidad por la inobservancia de lo expuesto en esta resolución y las que ellas se deriven.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Laura Garcia Gallego
Arquitecto Revisor

Arquitecta Curadora ANA MARIA BECERRA MINING

Dec. Nro 4112.010.20.0969 del 30 diciembre del 2022



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

Nro Matricula: 370-513065

Pagina 1

Impreso el 08 de Mayo de 2024 a las 02:44:13 p.m

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 CALI DEPTO:VALLE MUNICIPIO:CALI VEREDA:CALI
FECHA APERTURA: 30-08-1995 RADICACION: 1995-66765 CON: ESCRITURA DE: 10-08-1995
CODIGO CATASTRAL: COD. CATASTRAL ANT.:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA # 3633 DE 10 DE AGOSTO DE 1995 NOTARIA 13 DE CALI. DECRETO 1711 DE 1984 .

LOTE ENGLOBALADO AREA 6.368.50 M2.

COMPLEMENTACION:

LA SOCIEDAD RAIF ALJURE NASSER & CIA S.C.S. ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION ASI: UN LOTE DE TERRENO POR COMPRA A SANDRA MONICA ESCOBAR RUALES , SEGUN ESCRITURA # 1334 DE 31-03-95 NOTARIA 13 DE CALI, REGISTRADA EL 26-04-95 .

SANDRA RUALES ADQUIRIO POR COMPRA A CLARA RAFAELA RUALES, SEGUN ESCRITURA # 3947 DE 23-08-93 NOTARIA 6A. DE CALI, REGISTRADA EL 24 DEL MISMO MES. CLARA RAFAELA RUALES ADQUIRIO POR

COMPRA A FERNANDO ZULUAGA MEDINA SEGUN ESCRITURA # 4102 DE 08-05-90 NOTARIA 10A. CALI REGISTRADA EL 29-05-90.

FERNANDO ZULUAGA MEDINA ADQUIRIO POR COMPRA A HELENA NAVIA FLORA, POR ESCRITURA # 11100 DE 15-12-89 NOTARIA 10A. DE CALI, REGISTRADA EL 2L DEL MISMO MES. FLORA HELENA NAVIA, ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS ALBERTO ARANGO RODRIGUEZ,

SEGUN ESCRITURA # 8077 DE 14-09-89 NOTARIA 10A. CALI, REGISTRADA EL 03-11-89 CARLOS ALBERTO ARANGO ADQUIRIO POR COMPRA A PARCELADORA LOS CRISTALES LTDA, SEGUN ESCRITURA # 8076 DE 14-09-89 NOTARIA 10A. CALI REGISTRADA EL

12-10-89. PARCELADORA LOS CRISTALES LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A EDGAR MORENO, SEGUN ESCRITURA # 1502 DE 27-08-86 NOTARIA 12 CALI, REGISTRADA EL 04-09-86. EDGAR-ZEA MORENO ADQUIRIO EN TRANSACCION DE LA PARCELACION LOS CRISTALES

LTDA, SEGUN ESCRITURA # 986 DE 23-08-86 NOTARIA 12 DE CALI, REGISTRADA EL 21-07-86. PARCELADORA LOS CRISTALES LTDA, ADQUIRIO POR APOORTE DE LOS SOCIOS MARGARITA GIL OROZCO, ALBA AMELIA GARCES DE DURAN, JOSE MIGUEL LOPEZ CALLE Y JUAN URIBE VALENCIA, EN LA CONSTITUCION DE LA SOCIEDAD SEGUN ESCRITURA # 7239 DE 31-12-85 NOTARIA 2A. CALI, REGISTRADA EL 29 DE ENERO DE 1966. EL SEGUNDO GLOBO DE

AS! : LA SOCIEDAD RALF ALJURE NASSER & CIA S.C.S. ADQUIRIO EL INMUEBLE ASI: UN LOTE DE 1.024.00 M2. INSCRITO EN LA

M.I. 370-0054122 FUE ADQUIRIDO POR COMPRA EFECTUADA A LA SOC. CONSTRUIR LIMITADA SEGUN ESCRITURA #9223 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1989 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE ENERO DE 1990. CONSTRUIR LIMITADA, ADQUIRIO POR COMPRA A

EDUARDO JOSE, GUSTAVO ADOLFO Y LUISA FERNANDA HURTADO O'BYRNE, SEGUN ESCRITURA #3275 DE 28 DE JUNIO DE 1979 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 24 DE SEPTIEMBRE SIGUIENTE. LOS OTORGANTES CITADOS EN EL PUNTO ANTERIOR

ADQUIRIERON POR COMPRA A TULIO GARCIA IDROBO, SEGUN ESCRITURA #4728 DE 8 DE SEPTIEMBRE DE 1978 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 20 DEL MISMO MES. TULIO GARCIA IDROBO ADQUIRIO POR PRESCRIPCION SEGUN SENTENCIA DE FECHA 14 DE

AGOSTO DE 1967 JUZGADO 11 CIVIL MPAL CALI, REGISTRADA EL 2 DE OCTUBRE SIGUIENTE. PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA #7491 DE 30 DE DICIEMBRE DE 1968 NOTARIA 2 CALI, REGISTRADA EL 1 DE FEBRERO DE 1969. OTRO LOTE DE TERRENO CON

AREA DE 4.730 M2 LO ADQUIRIO POR COMPRA A CARLOS ALBERTO ARANGO RODRIGUEZ, SEGUN ESCRITURA #9225 DE 23 DE NOVIEMBRE DE 1989 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 3 DE ENERO DE 1990....M.I.370-0323632. CARLOS ALBERTO ARANGO RODRIGUEZ,

VERIFICO ENGLOBAL POR ESCRITURA #8644 DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1989 NOTARIA 2 DE CALI, REGISTRADA EL 10 DE NOVIEMBRE SIGUIENTE. CARLOS ALBERTO ARANGO K. ADQUIRIO ASI: POR COMPRA A ALDEMAR OLIVEROS POR ESC. #8074 DEL 14-09-89 NOT.

10 DE CALI, REGISTRADA EL 12-10-89. POR COMPRA A ZEA BARONA JOSE DE JESUS POR ESC.#8075 DEL 14-09-89 NOTARIA 10 DE CALI, REGISTRADA EL 12-10-89. POR COMPRA A ZEA MORENO EDGAR, POR ESC. #8073 DEL 14-09-89 NOTARIA 10 DE CALI,

REGISTRADA EL 12-10-89. POR COMPRA A FLOR ELENA NAVIA POR ESC. #8072 DEL 14-09-89 NOT. 10 DE CALI, REGISTRADA EL 10-10-89. OLIVEROS ALDEMAR ADQUIRIO POR COMPRA A ZEA MORENO EDGAR POR ESC. #1504 DEL 27-08-86 NOT. 12 DE CALI,

REGISTRADA EL 04-09-86. ZEA BARONA JOSE DE JESUS, ADQUIRIO POR COMPRA A ZEA MORENO EDGAR POR LA ESC. #1503 DEL 27-08-86 NOT. 12 DE CALI, REGISTRADA EL 04-09-86. FLOR ELENA NAVIA ADQUIRIO POR COMPRA A ZEA MORENO EDGAR POR LA



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

Nro Matricula: 370-513065

Pagina 2

Impreso el 08 de Mayo de 2024 a las 02:44:13 p.m

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

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

ESC. #1505 DEL 27-08-86 NOT. 12 DE CALI, REGISTRADA EL 29-01-87. ZEA MORENO EDGAR ADQUIRIO ASI: EN TRANSACION DE LA PARCELADORA LOS CRISTALES LTDA. POR ESC. #986 DEL 23-06-86 NOT. 12 DE CALI, REGISTRADA EL 21-07 DEL MISMO AÑO. QUE LA SOC. PARCELADORA LOS CRISTALES LTDA. ADQUIRIO POR APORTE DE LOS SOCIOS MARGARITA GIL O. ALBA AMELIA GARCES DE D., JOSE MIGUEL LOPEZ C. Y JUAN URIBE DE VALENCIA EN LA CONSTITUCION DE LA SOC. POR ESC. #7239 DEL 31-12-65 NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 29-01-66. QUE MARGARITA GIL, ALBA AMELIA GARCES DE D., JOSE MIGUEL LOPEZ Y JUAN URIBE VALENCIA, ADQUIRIERON POR COMPRA A LA SOC. FEDERICO CAICEDO POR ESC. 7239 DEL 31-12-65 NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 29-01-66. QUE MARGARITA GIL, ADQUIRIO DERECHOS POR COMPRA A LA SOC: FEDERICO CAICEDO SUC. POR ESC. #7064 DEL 31-12-65 NOT. 2 CALI, REGISTRADA EL 19-01-66. QUE BEATRIZ CAICEDO VENDIO A ANA DOLORES CAICEDO TODOS LOS DERECHOS QUE POSEIA EN LA SOC. FEDERICO CAICEDO SU. POR ESC. #2622 DEL 06-07-61 NOT. 2 CALI, REGISTRADA EL 16 AGOSTO SIGUIENTE. FEDERICO CAICEDO SUC. ADQUIRIO POR APORTE DE LOS SOCIOS SIXTA LOPEZ COMO CAUSABIENTES DE AMELIA CAICEDO POR ESC. #873 DEL 29-02-60 NOT. 2 CALI, BEATRIZ CAICEDO, ELODIA CAICEDO, ISABEL CAICEDO Y ROSALIA CAICEDO EN REPRESENTACION Y COMO CAUSAHABIENTES DE HERCILIA CAICEDO, LUCRECIA CAICEDO, SOLEDAD CAICEDO, FEDERICO CAICEDO EN REPRESENTACION DE CLOTILDE CAICEDO, MARIO CAICEDO COMO APODERADO DE DARIO CAICEDO Y CECILIA BATEMAN DE GARCIA EN LA CONSTITUCION DE LA SOC. POR ESC. #1718 DEL 08-05-61 NOT. 2 DE CALI, REGISTRADA EL 17 DE LOS MISMOS. POR ESTE MISMO INSTRUMENTO LOS COMPARECIENTES PERSONALMENTE Y EN NOMBRE DE LA SOC. RATIFICAN LAS ESC. Nos.5729 DEL 18-12-58 NOT. 1 CALI, #4741 DEL 12-08-60 NOT. 3. CALI ACLARADA POR LA #1024 DEL 15-03-61 NOT. 3 CALI Y #5500 DEL 02-12-60 NOT. 2 CALI. SIXTA LOPEZ C., ADQUIRIO DERECHOS POR COMPRA A MARIO GARCIA H. POR ESC. #873 DEL 29-02-60 NOT. 2 CALI, REGISTRADA EL 12-05 SIGUIENTE. AVELINA CAICEDO CEDIO EL 50% DE LOS DERECHOS QUE TIENE EN LOS CRISTALES. BELLAVISTA Y SAN FERNANDO EN CALI A MARIO HERRERA Y LE DIO PODER GENERAL. POR ESC. #5500 DEL 02-12-60 NOT. 2 CALI, REGISTRADA EL 5 DE LOS MISMOS, PROTOCOLIZARON DOCUMENTOS DE VENTA DE MEJORAS EL 01-07-57 ENTRE MICAELA GUZMAN DE P. EN FAVOR DE CECILIA BATEMAN Y EL 30-11-57 ENTRE NATIVIDAD VDA DE MEDINA EN FAVOR DE CECILIA BATEMAN DE GARCIA. AMELIA CAICEDO DE L., VENDIO A CECILIA BATEMAN EL 50% DE DERECHOS SOBRE LA PROPIEDAD POR ESC. #874 DEL 29-02-60 NOT. 2 CALI, PROVENIENTES DE LA SUC. DE FEDERICO CAICEDO, RADICADOS EN LOS TERRENOS DE LOS CRISTALES BELLAVISTA Y SAN FERNANDO. CECILIA BATEMAN, ADQUIRIO POR COMPRA A DARIO CAICEDO, POR ESC. 129 DEL 04-04-61 NOT. YUMBO, REGISTRADA EL 12 DEL MISMO MES. SOBRE LOS DERECHOS ADQUIRIDOS EN LA MORTUORIA DE FEDERICO CAICEDO VINCULADOS EN LOS TERRENOS MENCIONADOS. CECILIA BATEMAN ADQUIRIO POR COMPRA DE DERECHOS EN LA SUCESION DE FEDERICO CAICEDO Y BEATRIZ CAICEDO POR ESC. #974 DEL 08-03-61 NOT. 2 REGISTRADA EL 25 DEL MISMO MES. QUE CON FECHA 17-09-88 FOLIO 138 A 139 PDA. 185 DEL LIBRO 2 SE REGISTRO LA SENTENCIA DICTADA POR EL JDO. 1 C.C.TO. CIVIL DEL 27 AGOSTO DEL MISMO AÑO. DENTRO DEL JUICIO DE SUCESION DE FEDERICO CAICEDO (NO APARECIO REGISTRO DE LAS HIJUELAS). LA SUCESION SE PROTOCOLIZO POR ESC. #332 DEL 23-08-94 NOT. 1. DE CALI, REGISTRADA EL 15 DE NOVIEMBRE DE 1960. FEDERICO CAICEDO, ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE MARIA BARONA PIZARRO, POR ESC. 89 DEL 14-01-75 NOTARIA 1 DE CALI, REGISTRADA EL 28-02-78 LIBRO 1. FOLIO 11 A 12 PDA. 42. SOBRE LOS TERRENOS DE LOS CRISTALES, BUENAVISTA Y SAN FERNANDO CALI

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

DIRECCION DEL INMUEBLE Tipo Predio: URBANO

1) LOTE URBANO #BARRIO BELLAVISTA.

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

323433

493957

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 12-10-1989 Radicacion: TI-1063 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 8073 del: 14-09-1989 NOTARIA 10 de CALI

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

Nro Matricula: 370-513065

Pagina 3

Impreso el 08 de Mayo de 2024 a las 02:44:13 p.m

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

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

ESPECIFICACION: 501 ARRENDAMIENTO POR ESCRITURA PUBLICA

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

DE: ARANGO RODRIGUEZ CARLOS ALBERTO

14935902

A: ZEA SOLARTE EDGAR

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 01-11-1990 Radicacion: S VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1373 del: 26-10-1990 NOTARIA 13 de CALI

ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.

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

DE: SOC. RALF ALJURE NASSER & CIA. S.C.S.

X

A: BANCO POPULAR

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 30-08-1995 Radicacion: 1995-66765 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 3633 del: 10-08-1995 NOTARIA 13 de CALI

ESPECIFICACION: 913 ENGLOBE BTA. FISCAL# 0961080

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

A: SOC. RAIF ALJURE NASSER & CIA S.C.S.

X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 18-03-2021 Radicacion: 2021-22403 VALOR ACTO: \$ 150,000,000.00

Documento: ESCRITURA 0299 del: 25-02-2021 NOTARIA TRECE de CALI

Se cancela la anotacion No. 2.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA ESCRITURA 1373 26-10-1990 NOTARIA 13 CALI.

CERTIFICADO DE CANCELACION NUMERO 000061.

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

DE: BANCO POPULAR S.A.

8600077389

A: RAIF ALJURE NASSER Y CIA S.C.S.

8903209740

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 29-03-2021 Radicacion: 2021-25591 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 339 del: 04-03-2021 NOTARIA CATORCE de CALI

Se cancela la anotacion No. 1.

ESPECIFICACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ESCRITURA 8073 DEL

14-09-1989 NOTARIA 10 DE CALI YA QUE VENCIO EL 14 DE DICIEMBRE DE 1989 DE ACUERDO CON EL ARTICULO 2008 NUMERAL 2

DEL CODIGO CIVIL

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

A: GESTA & CIA S.A.S. NIT.890.320.974.0

X

ANOTACION: Nro 6 Fecha: 29-03-2021 Radicacion: 2021-25591 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 339 del: 04-03-2021 NOTARIA CATORCE de CALI

ESPECIFICACION: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL (OTRO)

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

A: GESYTA & CIA S.A.S. NIT.890.320.974.0

X

ANOTACION: Nro 7 Fecha: 12-07-2021 Radicacion: 2021-51556 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 1187 del: 22-06-2021 NOTARIA CATORCE de CALI



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

Nro Matricula: 370-513065

Pagina 4

Impreso el 08 de Mayo de 2024 a las 02:44:13 p.m

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

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

ESPECIFICACION: 0139 ESCISION PARCIAL Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD FRAL II S.A.S. (SOCIEDAD BENEFICIARIA). (ESTE Y OTRO). (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: GESTA & CIA S.A.S. NIT. 890320974-0 NIT.890320974-0 (SOCIEDAD ESCINDENTE)

A: FRAL II S.A.S. (SOCIEDAD BENEFICIARIA)

X

ANOTACION: Nro 8 Fecha: 18-03-2022 Radicacion: 2022-22079 VALOR ACTO: \$ 33,706,936.00

Documento: ESCRITURA 5843 del: 21-12-2021 NOTARIA DIECIOCHO de CALI

ESPECIFICACION: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: FRAL II S.A.S. 9015261306

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE BELLAVISTA JURI MEJIA

NIT. 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 9 Fecha: 16-08-2023 Radicacion: 2023-62415 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2760 del: 28-07-2023 NOTARIA DIECIOCHO de CALI

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION A LA ESC. # 5843 DEL 21-12-2021 DE LA NOT. 18 DE CALI, EN EL SENTIDO DE RESEÑAR QUE MEDIANTE OTRO SI # 1 DE FIDUCIA MERCANTIL, REALIZAN MODIFICACION INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL FIDEICOMISO BELLAVISTA JURI MEJIA, PASANDO D@æÅâ (OTRO)

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

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES

DE ALTAIR NIT. 830.053.812-2

ANOTACION: Nro 10 Fecha: 16-08-2023 Radicacion: 2023-62415 VALOR ACTO: \$

Documento: ESCRITURA 2760 del: 28-07-2023 NOTARIA DIECIOCHO de CALI

ESPECIFICACION: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA (GRAVAMEN)

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

DE: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO

TORRES DE ALTAIR NIT. 830.053.812-2

A: BANCO DE BOGOTA S.A.

8600029644

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Informacion Anterior o Corregida)

Anotacion Nro: 1 Nro correccion: 1 Radicacion: TI-1063 fecha 04-09-1995

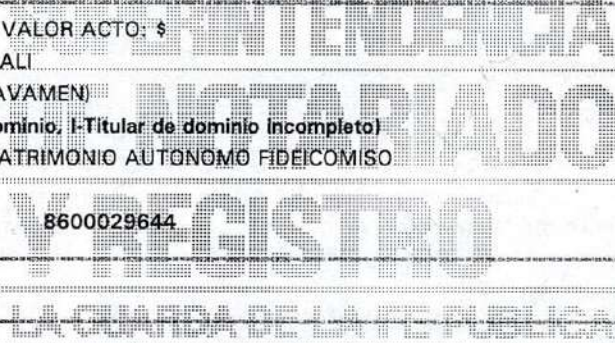
EL ORDEN CRONOLOGICO ESTA DADO POR LA FECHA DE REGISTRO. SI VALE.ART. 35 DECRETO 1250/70.

Anotacion Nro: 7 Nro correccion: 1 Radicacion: C2021-7940 fecha 18-01-2022

AGREGADO NIT: 800212407-6, CONFORME COPIA DE ESC 1185 DEL 21-06-2021 NOT 14 DE CALI, QUE REPOSA EN LOS ARCH DE ESTA OFIC, VALE ART 59 LEY 1579/12 FHM.

Anotacion Nro: 7 Nro correccion: 2 Radicacion: C2022-3136 fecha 10-05-2022

EXCLUIDO NIT: 800212407-6, CONFORME COPIA DE ESC 1185 DEL 21-06-2021 NOT 14 DE CALI, QUE REPOSA EN LOS ARCH DE ESTA OFIC, VALE ART 59 LEY 1579/12 FHM.



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

Nro Matricula: 370-513065

Pagina 5

Impreso el 08 de Mayo de 2024 a las 02:44:13 p.m

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

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

Anotacion Nro: 7 Nro correccion: 3 Radicacion: C2022-8933 fecha 02-11-2022
EXCLUIDO EN COMENTARIO NIT: 800212407-6, CONFORME COPIA DE ESC 1185 DEL
21-06-2021 NOT 14 DE CALI, QUE REPOSA EN LOS ARCH DE ESTA OFIC, VALE ART
59 LEY 1579/12 FHM.

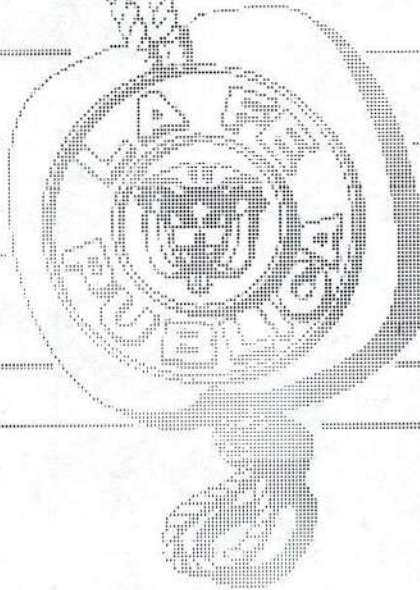
FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: CAJEBA36 Impreso por: CAJEBA36

TURNO: 2024-203366 FECHA: 08-05-2024

El Registrador : FRANCISCO JAVIER VELEZ PE/A



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA GUARDA DE LA FE PUBLICA

**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INFORMACIÓN GENERAL

1. CIUDAD: BOGOTÁ D.C FECHA: 19 DE ABRIL 2024
2. ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO DE BOGOTÁ NIT X.C.C.: No. 860.002.964-4
3. DEUDOR HIPOTECARIO: JURIMEJIA Y CIA S EN C NIT X.C.C.: No. 800.188.715-7
4. NOMBRE DEL PROYECTO: TORRES DE ALTAIR ETAPA 1 (TORRE A Y TORRE C)
5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CRA 4 OESTE # 12-109 BR BELLAVISTA
6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): 370-513065
7. No. DE ESCRITURA(S) 2760 PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): SANTIAGO DE CALI DE FECHA: 28 DE JULIO 2023 NOTARÍA: 18
8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: \$26.900.000.000.00
9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: 21 MESES
10. HIPOTECA POR VALOR DE: \$3.983.000.000.00 CUANTÍA INDETERMINADA: _____

INFORMA QUE

Yo **Banco de Bogotá S.A.**, en calidad de acreedor hipotecario, me obligo a liberar los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.



Mayerli Alcira Verano Baracaldo
Jefe II Procesos Transversales Gerencia Operativa de Pre y Post Desembolso & Leasing
Banco de Bogotá
Elabora: FMB

17

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

1.- IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES

PROMITENTE VENDEDOR:

Comparecieron los suscritos: **MARÍA DEL SOCORRO MANRIQUE MUÑOZ**, identificada con la cedula de ciudadanía **No. 31.275.308** expedida en Cali-Valle, en calidad de Representante Legal de **JURI MEJÍA Y CIA S EN C**, sociedad con domicilio en la ciudad de Cali, identificada con el Nit. 800.188.715-7, con domicilio en la ciudad de Cali, inscrita en la cámara de comercio de Cali, el 5 de marzo de 1993 bajo el No. 63798 del libro IX, con matrícula mercantil número 335194-6, actuando en su calidad de Desarrollador y Constructor del Fideicomiso **TORRES DE ALTAIR**, cuyo vocero y administrador es **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Denominación Contractual: **JURI MEJÍA Y CÍA S EN C, Y/O PROMITENTE VENDEDOR.**

PROMITENTE COMPRADOR:

xxxxxx, también mayor(es) de edad y vecino(s) de xxxxxx, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No. (s) **xxxxxx**, de estado civil **xxxxxx**.

Denominación Contractual: **PROMITENTE COMPRADOR.**

2.- ANTECEDENTES:

PRIMERO: Que entre las sociedades FRAL II S.A.S y JURI MEJÍA Y CIA S EN C, se celebró el 27 de octubre de 2021, un Contrato de Promesa de Compraventa de Derechos Fiduciarios Futuros, en virtud del cual FRAL II S.A.S, se obligó a transferir los derechos de dominio y posesión del inmueble de matrícula inmobiliaria No. 370-513065, a favor del fideicomiso de administración que se constituyera para tal fin y a vender el ciento por ciento (100%) de los derechos fiduciarios, derivados del mismo, a la sociedad JURI MEJÍA Y CIA S EN C, quien se obligó a pagar el valor del lote en los términos estipulados en el documento suscrito.

SEGUNDO: Que en razón de lo anterior, mediante documento privado de fecha 1 de diciembre de 2021, se constituyó el FIDEICOMISO BELLAVISTA JURI MEJÍA, por parte de la sociedad FRAL II S.A.S, en su calidad de FIDEICOMITENTE PROPIETARIO y la sociedad JURI MEJÍA Y CIA S EN C, en su calidad de FIDEICOMITENTE ADQUIRENTE Y BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A, en calidad de vocera y administrador fiduciario.

TERCERO: Que mediante escritura pública No. 5843 del 21 de diciembre de 2021 de la Notaría 18 de Cali, la sociedad FRAL II S.A.S, en su calidad de FIDEICOMITENTE

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

PROPIETARIO transfirió a título de adición a fiducia mercantil el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-513065 a ALIANZA FIDUCIARIA S. A

CUARTO: Que entre **EL PROMETIENTE VENDEDOR (FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO)** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** se celebró el día 17 de marzo de 2023 OTROSÍ No. 1 DE MODIFICACIÓN INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN AL FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR (antes LOTE BELLAVISTA JURI MEJÍA) cuyo objeto consiste en:

"El presente **CONTRATO** tendrá por objeto que:

1. **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y de aquellos que en ejecución del presente **CONTRATO** le sean transferidos posteriormente al mismo título o según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**. Así mismo reciba, administre, invierta, los recursos que éste aporte según lo dispuesto en el presente **CONTRATO**.
2. A través del **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR** y sobre el **INMUEBLE(S)** que lo conforma el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** desarrolle el **PROYECTO**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
3. **ALIANZA** entregue al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, los recursos del **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, así como los recursos entregados por los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que constituyeron encargos fiduciarios en el **FONDO** y suscribieron el correspondiente **CONTRATO DE ADHESIÓN**, junto con sus rendimientos, una vez acreditadas las **CONDICIONES DE GIRO**, en la medida que dicho **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** efectúe la solicitud de giro en los términos del presente **CONTRATO**, solicitud que deberá encontrarse aprobada por el **INTERVENTOR**. Los recursos del **FIDEICOMISO**, que hayan sido aportados directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y que sean de su propiedad podrán ser puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, por cuanto pertenecen al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**.
4. Una vez terminadas las obras objeto de cada etapa del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas en desarrollo de dicho **PROYECTO** transfiera a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, al **TÍTULO JURÍDICO** dispuesto en este **CONTRATO** (Compraventa/Beneficio de área), los

14

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

- ACTIVOS INMOBILIARIOS DEL PROYECTO** respecto de los cuales adquirieron el derecho, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO DE ADHESIÓN** respectivo.
5. Entregue al **BENEFICIARIO** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los **ADQUIRIENTES ADHERENTES**, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**. "

QUINTO: La sociedad JURI MEJÍA Y CIA S EN C, desarrollará la venta y posterior construcción del proyecto inmobiliario (VIS) denominado TORRES DE ALTAIR, el cual se construirá sobre un lote de terreno ubicado en el barrio Bellavista de la ciudad de Cali (V), en la Carrera 4 #12 Oeste-109, distinguido con la matrícula inmobiliaria número 370-513065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, cédula catastral 760010100190900060007-000000007, ID. 0000140937, con un área aproximada de 6.386.50 m2.

SEXTO: En el citado lote, la sociedad JURI MEJÍA Y CIA S EN C, construirá un conjunto cerrado tope VIS, conformado por 2 etapas así: **1) PRIMERA ETAPA** por 2 torres, torre A de 16 pisos y 128 apartamentos, torre C de 12 pisos y 92 apartamentos, denominado TORRES DE ALTAIR, para un total de 220 unidades. **2) SEGUNDA ETAPA** por 1 torre B de 128 apartamentos, para un total de 128 unidades. El proyecto contará con portería y administración, espacio para salón social, piscina de adultos y de niños, cerramiento del proyecto, juegos infantiles, cancha múltiple, espacio para coworking, espacio para gimnasio, sala de cine, zonas verdes, tanque de agua de reserva, tanque de regulación de aguas lluvias, planta eléctrica para zonas comunes, UARS, un ascensor por torre y escaleras de emergencia. Un parqueadero común para cada tres (3) apartamentos según la norma.

SÉPTIMO: Los apartamentos tendrán un área construida de 54 m2 y un área privada de xx m2, los cuales se entregarán en obra gris y constan de espacios para sala-comedor, cocina con mesón con lavaplatos en acero inoxidable, punto de gas para estufa y zona de oficios con lavadero prefabricado, alcoba principal con espacios para closet y baño, alcoba 2, espacio múltiple con opción de alcoba 3, baño de alcobas con enchape en piso de ducha y muros a altura de 1.80 metros, y balcón con piso en tableta y baranda metálica.

OCTAVO: Que el **PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a entregar el inmueble objeto de este contrato, de acuerdo con los Planos Arquitectónicos debidamente aprobados por la Curaduría Urbana Número 3 de Cali, y dotado de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

NOVENO: Que a la fecha **EL PROMETIENTE COMPRADOR** conoce el lugar de ubicación del Proyecto, el diseño interior y exterior del mismo, por las visitas que ha realizado a la sala de ventas, donde le ha(n) sido presentado(s) los planos que le permitieron la escogencia del apartamento a comprar, y a los que hace referencia la presente promesa. Se deja constancia que los folletos, brochures, videos, e imágenes publicitarias expuestos por el **PROMETIENTE VENDEDOR** son ayudas de venta y en ningún caso una representación exacta del inmueble objeto de venta ni del edificio, por tanto, podrán sufrir modificaciones sin previo aviso.

DÉCIMO: En cumplimiento a lo señalado en los Art. 101 y 106 del Decreto 663 de 1993, Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en las Leyes 190 de 1995 y 365 de 1997, Estatuto Anticorrupción, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara bajo la gravedad del juramento que los dineros que se utilizan para la compra del inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, no provienen de enriquecimiento ilícito y las partes autorizan la verificación de la presente información y la consulta de los antecedentes en el sector financiero y en las centrales de riesgo.

DÉCIMO PRIMERO: Que a la fecha **EL PROMETIENTE COMPRADOR** tiene conocimiento de las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, en virtud del cual se conformó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR** administrado y representado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, la cual tendrá a su cargo la administración del Lote donde se construirá por cuenta y riesgo del **PROMETIENTE VENDEDOR** el Proyecto y, así mismo, administrará los Recursos provenientes del recaudo del valor de las **UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s)** que le sean entregados por cuenta y riesgo exclusivo del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

DÉCIMO SEGUNDO: Que de acuerdo con el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tiene asignado el deber de celebrar las promesas de compraventa de las **UNIDAD(es) INMOBILIARIA(s)** del Proyecto inmobiliario denominado **TORRES DE ALTAIR**, promesas que serán cumplidas mediante la transferencia que efectuará **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, en virtud de la instrucción que imparta **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de realizar la transferencia a título de compraventa de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA**.

Expuesto lo anterior, se conviene la siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de inmueble, la cual se rige por las cláusulas que a continuación se indican:

15

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

PRIMERA. OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir, a título de venta real, a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y este se obliga a comprar de aquella, los derechos de dominio y la posesión material sobre un apartamento **No. Xx Torre xx**, ubicado dentro de proyecto inmobiliario (VIS) denominado TORRES DE ALTAIR ubicado en la **Carrera 4 No. 12 Oeste-109** del municipio de Cali (Valle del Cauca) en el barrio Bellavista, el cual será desarrollado en 2 etapas.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que ha identificado el inmueble objeto de esta promesa, sobre los planos, por lo que lo acepta a su entera y plena satisfacción, después de un análisis detallado, así como el listado de especificaciones contenidos en la presente promesa de compraventa y todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del proyecto denominado **TORRES DE ALTAIR** a todo lo cual le ha dado su total e incondicional asentimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La venta del inmueble objeto de este contrato, se encuentra amparado en el Encargo Fiduciario de Administración e Inversión Denominado **TORRES DE ALTAIR** con **Alianza Fiduciaria S.A.**

SEGUNDA. ÁREA, LINDEROS, CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, ESPECIFICACIONES Y CONFORMACIÓN DEL CONJUNTO: A) **Área y Linderos:** **EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acuerdan que en la Escritura Pública que solemnice esta compraventa, se describirán los linderos definitivos que identifican el inmueble prometido en venta, todo conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal.

El inmueble donde se construirá el proyecto **TORRES DE ALTAIR** se distingue con la matrícula inmobiliaria No. 370-513065 y que corresponde al lote de terreno en donde se construirá el Apartamento xx Torre xx prometido en venta. **LINDEROS GENERALES:** Este inmueble es el resultado del englobe de los predios con matrículas inmobiliarias 370-493957 y 370-323433, quedando con un **área aproximada de 6.368.50** metros cuadrados, alinderado de la siguiente manera: **SUR:** en 100,99 metros con la carrera 4ª. oeste **ORIENTE:** en 87,35 metros con muro de ladrillo que delimita la propiedad de Jaime Caicedo, hasta llegar a la carrera 3ª. oeste; **NORTE:** en 37 metros en dirección sur, 10 metros lindando con propiedad que es o fue de Daniel Zea. Luego en dirección hacia la derecha avanza 1,20 metros y formando un ángulo recto en dirección sur avanza 5,70 metros conservando en el mismo lindero con propiedad que es o fue de Daniel Zea; de ahí en ángulo recto hacia la izquierda avanza 21,60 metros lindando con la misma propiedad; luego hace un ángulo recto y se dirige en dirección sur 4,40 metros lindando con propiedad que es o fue de Humberto Zea. Y de ahí forma un ángulo recto se dirige en dirección oeste 7,30 metros lindando con la misma propiedad y

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE ALTAIR

OCCIDENTE: parte en 26 metros con herederos de Eliecer Zea; luego en ángulo recto hacia la izquierda o sea en dirección oeste. En 29,57 metros con propiedad que fue del Dr. Aurelio Caviedes Ortega y parte con propiedad que fue o que es de Graciela Velásquez Palau; luego en ángulo recto hacia el sur en 33,90 metros con propiedad que es o fue del Dr. Álvaro Giraldo, distinguida con el No. 12-30 de la carrera 4ª. Oeste cerrando así el lote. Este lote unificado y englobado queda con un área aproximada de 6.368.50 metros cuadrados y se encuentra actualmente delimitado por muros de ladrillo en todos sus linderos, con pequeña casa de habitación en su interior de ladrillo y cemento de una alcoba, cocina, comedor y baño.

Queda entendido que no obstante la cita de cabida y linderos, tanto en la presente promesa como en la venta que de ella se derive, se refieren a un cuerpo cierto.

B) Características del Inmueble Prometido en Venta, Especificación y Conformación del Conjunto: El inmueble que aquí se promete vender por una parte y comprar por la otra, le corresponden las áreas y características del proyecto denominado TORRES DE ALTAIR, el que será sometido al régimen de propiedad horizontal, el cual constituye un complejo arquitectónico, situado en el Municipio de Cali, con área de terreno de 6.368.50 m². El apartamento prometido en venta consta de: espacios para sala- comedor, cocina con mesón prefabricado con lavaplatos en acero inoxidable, punto de gas para estufa y zona de oficios con lavadero prefabricado, alcoba principal con espacios para closet y baño, alcoba 2, espacio múltiple con opción de alcoba 3, baño de alcobas con enchape en piso de ducha y muros a altura de 1.80 metros, y balcón con piso en tableta y baranda metálica. Para los efectos de esta cláusula y de los términos de esta promesa, las especificaciones son las siguientes:

Conjunto multifamiliar **TORRES DE ALTAIR** ubicado en el municipio de Cali (Valle del Cauca) en el barrio Bellavista, será construido sobre un lote de terreno de 6.368.50 m². Se desarrollará en 2 etapas de la siguiente manera:

ETAPA 1: Conformada por la Torre A con 128 apartamentos de un área construida de 54 m² y un área privada de xx m² cada uno, y Torre C con 92 apartamentos de un área construida de 54 m² y un área privada de xx m² cada uno.

ZONAS COMUNES PARA LA TOTALIDAD DEL PROYECTO ENTREGADAS CON LA PRIMERA ETAPA

- Portería
- UARS
- 128 parqueaderos para vehículos de residentes
- 26 parqueaderos para motos de residentes
- 26 estacionamientos para bicicletas
- 14 parqueaderos para visitantes

19

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

- 3 parqueaderos para visitantes de movilidad reducida
- Andenes y zonas verdes.
- Cerramiento perimetral.
- Piscina adultos y niños.
- Baños
- Baño turco
- Espacio múltiple
- Tanque de agua potable y cuarto de máquinas.
- Sub estación eléctrica.
- Espacio para gimnasio.
- Sala de cine
- Planta de emergencia para zonas comunes
- Espacio para Coworking
- Espacio Salón social

ETAPA 2: Conformada por la Torre B con 128 apartamentos con área construida de 54 m2 y un área privada de xx m2 cada uno.

ZONAS COMUNES DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO ENTREGADAS CON LA SEGUNDA ETAPA

- Cancha múltiple

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS GENERALES

- Cimentación: Cimentación de acuerdo a planos estructurales elaborados por Solarte y Cía. Ltda.
- Estructura: Muros y losa maciza de concreto reforzado, construidos con formaleta de sistema industrializado de acuerdo a planos estructurales elaborados por Solarte y Cía. Ltda.
- Cubierta: En losa, más teja de fibrocemento o similar, a manera de impermeo.
- Fachada: Relleno y granospak.
- Altura libre:
 - *Apartamentos: 2,40 mts sin acabados
 - *Desagües de baños y cocina a la vista.

ESPECIFICACIONES AL INTERIOR

- **Acabados muros:** en concreto a la vista vaciado en sitio, con ondulaciones e imperfecciones propias del sistema constructivo.
- **Baños:** un baño de alcobas con cerámica en piso y muros ducha.
- **Cielos:** losas en concreto y vigas descolgadas en concreto.
- **Pisos:** en concreto.
- **Cocina:** Mesón en concreto prefabricado con lavaplatos en acero inoxidable

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

- **Zona de Oficios:** Lavadero prefabricado.
- **Carpintería de madera:**
 - Puerta de acceso principal y baño de alcobas entamboradas o similar
 - Cerraduras de pomo o similar.
- **Carpintería de aluminio:** Ventanas y puertaventanas en aluminio natural según diseño arquitectónico.
- **Carpintería metálica:** Baranda balcón en tubería metálica pintado con esmalte negro o similar.
- **PISOS ZONAS COMUNES:** En tablón o similar.
- **Baño de alcobas (uno):** Sanitario y lavamanos (corona) o similar.
 - Accesorios en línea Grival o similar.
 - Ducha monocontrol Corona o similar.
 - Enchapes en cerámica Corona o similar.
 - Los demás muros en concreto.
 - Piso y muros de ducha en cerámica Corona o similar.
- **Equipos especiales:** Red de gas domiciliario según normas Gases de Occidente. Con salida para estufa.
 - Conexión para calentador a gas (No incluye aparato).
 - Canalización para televisión y telefonía.
- **Inst. Eléctricas:** Tuberías en PVC.
 - Iluminación con plafones y apliques.
 - Tomas eléctricos con polo a tierra.
 - Interruptores eléctricos.
- **Inst. Hidrosanitarias:** Tubería PVC presión para conducción de agua fría.
 - CPVC para conducción de agua caliente, salida en ducha baño de alcobas.
 - Incluye Punto hidráulico para lavadora con caja.
 - Tubería PVC sanitaria para desagües (lluvias y negras).
- **Servicios públicos:** El proyecto está dotado con las instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, de gas en cocina y servicios públicos necesarios (energía, gas, agua, alcantarillado) para su normal funcionamiento. Cuenta además con bombas de presión constante que se abastecen a través de un tanque de almacenamiento. Cada comprador gestiona su línea telefónica, televisión e internet.

Las especificaciones descritas pueden variar y estar sujetas a modificaciones por otras de similar formato y calidad, de acuerdo a las referencias que se consigan en el mercado en el momento de la ejecución de la obra.

La responsabilidad de las modificaciones interiores de los apartamentos correrá por cuenta de cada uno de los futuros propietarios, aclarándose que JURI MEJÍA Y CIA S EN C queda exenta de toda responsabilidad civil por daños a terceros y todo lo que esto conlleva.

17

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

Se prohíbe expresamente modificaciones en muros interiores existentes y fachadas por ser estructurales.

PARÁGRAFO: 1. Todas las anteriores especificaciones están sujetas a cambio sin previo aviso de acuerdo con la disponibilidad de las mismas en el mercado al momento de su instalación, por elementos de similar calidad. **2.** Antes de iniciar el proceso de aplicación de estuco en muros y cielos, el comprador debe verificar que dichos elementos no tengan fisuras. Si existen fisuras debe solicitar la revisión y arreglo llenando el formato respectivo. Si se estuca sin seguir este procedimiento, JURI MEJÍA Y CIA S EN C., no realizará ningún tipo de arreglo posterior. **3.** Ningún muro en mampostería o losa de concreto se puede ranurar o demoler por ser parte de la estructura.

TERCERA. TRADICIÓN: El Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, administrado y representado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, ostenta la titularidad del derecho de dominio y posesión del Lote donde se desarrollará el Proyecto, por haberlo adquirido a título de Adición en Fiducia Mercantil, mediante transferencia efectuada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, por medio de escritura 5843 del 21 de diciembre de 2021, otorgada en la Notaría 18 de Cali, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, al folio de matrícula inmobiliaria 370-513065.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Proyecto **TORRES DE ALTAIR**, del cual es parte integrante el bien privado materia de esta promesa de compraventa, será constituido por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** en propiedad horizontal, antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, bajo el régimen de la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública que se registrará tanto al folio de matrícula inmobiliaria matriz, como a los folios de matrícula inmobiliaria que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos le asigne a los bienes privados que lo componen, entre ellos el inmueble objeto de esta promesa de compraventa. Este reglamento hará parte de la compraventa prometida.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) en forma expresa e irrevocable que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá definir los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto **TORRES DE ALTAIR** y contratar con quien estime pertinente su elaboración. Dicho Reglamento deberá contener las previsiones exigidas por la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) desde ahora el régimen de propiedad horizontal que se establezca y se obliga(n) a cumplir las obligaciones y deberes que en él se asignen a los propietarios de bienes de dominio particular.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio acordado por la venta del bien inmueble objeto de este contrato, será la suma de CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (150 SMMLV) liquidados al valor del salario mínimo mensual legal vigente a la fecha de la firma de la escritura, que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagarlos a la orden del **PROMITENTE VENDEDOR**, en ésta ciudad en moneda corriente así: El precio presupuestado y/o proyectado del inmueble prometido en venta es la suma de XXXXXXXXX que **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga (n) a cancelar mediante depósito en el fondo de inversión No. Xxx abierto a su nombre en ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de la siguiente manera:

A. Cuota inicial la suma de: XXXX (\$XXXXXX) pagaderos de la siguiente forma:

CUOTA No.	FECHA DE PAGO DD/MM/AÑO	VALOR	LUGAR DE PAGO	NOMBRE BENEFICIARIO
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA

18

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

CUOTA No.	FECHA DE PAGO DD/MM/AÑO	VALOR	LUGAR DE PAGO	NOMBRE BENEFICIARIO
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA

B) El saldo del precio, o sea, la suma de \$XXXX que pagará **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, lo hará con recursos propios, depositándola en el fondo de inversión No. ----abierto a su nombre en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, el día xxxx

PARÁGRAFO PRIMERO. MORA: En caso de mora en el pago del capital, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin que signifique ampliación de los plazos convenidos. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá declarar resuelto este contrato por incumplimiento y le devolverá a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo que hubiese abonado, sin intereses, deduciendo el valor de las arras pactadas y podrá disponer libremente del inmueble en forma inmediata. De causarse los intereses antes mencionados, estos deberán ser cancelados como máximo con Treinta (30) días hábiles de anticipación a la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los pagos que haga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quedan autorizados desde ya, a que sean aplicados primero al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

C) El saldo del precio, o sea, la suma de \$XXXX que pagará **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, depositándola en el fondo de inversión No. ----abierto a su nombre en **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de otorgamiento de la

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

escritura pública, por medio de la cual se dará cumplimiento al presente contrato, con el producto de un préstamo que solicitará(n) al BANCO XXXX, quien en adelante se denominará(n) LA ENTIDAD FINANCIERA, en cuyo favor constituirá(n) hipoteca de primer grado, a través del mismo instrumento de compraventa, sobre el inmueble que prometen adquirir por medio del presente documento.

PARÁGRAFO PRIMERO. SALDO DEL PRECIO: En caso de que el valor del préstamo por la entidad financiera resulte inferior al valor establecido en la presente cláusula, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, dicha diferencia antes de treinta (30) días hábiles al otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa prevista en el presente contrato, so pena de incurrir en incumplimiento, evento en el cual **EL PROMITENTE VEDEDOR** podrá disponer inmediatamente del inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO. MORA: En caso de mora en el pago del capital, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio, sin que signifique ampliación de los plazos convenidos. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá declarar resuelto este contrato por incumplimiento y le devolverá a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** lo que hubiese abonado, sin intereses, deduciendo el valor de las arras pactadas y podrá disponer libremente del inmueble en forma inmediata. De causarse los intereses antes mencionados, estos deberán ser cancelados como máximo con Treinta (30) días hábiles de anticipación a la firma de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO. Los pagos que haga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** quedan autorizados desde ya, a que sean aplicados primero al pago de intereses que tengan pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá solicitar de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos.

QUINTA. SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante una ENTIDAD FINANCIERA el préstamo a que se hace referencia en la forma de pago de este contrato, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y manifiesta conocer y cumplir los requisitos, especialmente en lo referente a ingresos mínimos requeridos y la forma de acreditarlos. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) suministrar la carta donde conste la aprobación del crédito dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la firma del presente contrato, igualmente a actualizarla y/o renovarla cuando se requiera o sea necesario. Si antes del plazo

19

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

para la firma de la escritura pública de compraventa, LA ENTIDAD FINANCIERA exigiere otros documentos, deberán presentarlos en el plazo que le fije LA ENTIDAD FINANCIERA o en su defecto **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Así mismo, se obliga a suministrar oportunamente las garantías que exija LA ENTIDAD FINANCIERA, necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se regulan más adelante.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le cobre la ENTIDAD FINANCIERA o **EL PROMITENTE VENDEDOR** para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para **EL PROMITENTE VENDEDOR** quien bien puede no hacer uso de esa facultad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si LA ENTIDAD FINANCIERA negare el préstamo solicitado o lo aprobare por una cuantía inferior, se otorgará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** un plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación por parte de LA ENTIDAD FINANCIERA para acordar con **EL PROMITENTE VENDEDOR** una nueva forma de pago para cancelar el saldo del precio o el valor no aprobado, acuerdo que debe constar por escrito por medio de un otrosí.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para efectuar la correspondiente consulta, reporte, actualización, o modificación de datos en la central de información de entidades financieras o bases de datos de historial crediticia, de conformidad con lo establecido en la Ley 1266 de 2008.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes contratantes convienen que en el caso de que el segundo Banco no otorgase el préstamo por causas imputables a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, este incurrirá en una sanción por arras del **20%** del valor del inmueble.

PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mensualmente una suma equivalente al 1% sobre el valor del crédito solicitado a la entidad bancaria y hasta que se efectúe la respectiva subrogación. Si la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a **EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** este pagará(n) a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mensualmente un interés equivalente al máximo legal permitido sobre el valor del crédito solicitado y hasta que efectúe la respectiva subrogación.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

PARÁGRAFO SEXTO: En caso de que el Gobierno Nacional tome la determinación de volver a implementar el subsidio de cobertura a la tasa de interés para créditos hipotecarios o leasing o ponga en marcha el programa de subsidio Mi Casa Ya, y estos fueren aplicables al presente contrato, por estar el valor del inmueble dentro del rango establecido, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar las condiciones para que estos sean aplicables; no haciéndose **EL PROMITENTE VENDEDOR** responsable en NINGÚN CASO, por la disponibilidad, asignación y desembolso del crédito para que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sea beneficiario de estos subsidios o de cualquiera otro de carácter municipal o de caja de compensación. En todo caso, será teniendo en cuenta para la imputación del pago del precio, en la medida que para la fecha de suscripción de escritura y entrega de la unidad privada prometida en venta, se encuentre asignado y debidamente marcado por la entidad correspondiente. De lo contrario, deberá **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagar con recursos propios el saldo pendiente.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deja(n) expresa constancia de que conoce las condiciones que las entidades financieras de la ciudad exigen para el otorgamiento del crédito y se compromete mediante este contrato a cumplir con todas y cada una de las normas, requisitos y documentos que para tal efecto exijan, y en caso de no cumplirlas en el término establecido para ello en la comunicación enviada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de conformidad con lo pactado en la parte inicial de esta cláusula, se dará por resuelto el presente contrato quedando en libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de RESOLVER DE IPSO FACTO el presente contrato, prometer en venta a terceros los inmuebles objeto del contrato, y RETENER las arras de conformidad con lo estipulado para el incumplimiento del contrato en este documento.

SEXTA: EFECTIVIDAD DE ESTA PROMESA: La presente promesa está sujeta en su eficacia y su validez, a que se cumplan las condiciones determinadas en el contrato de Acuerdo de Adhesión al Encargo Fiduciario de Preventa celebrado entre JURI MEJÍA Y CIA S EN C y ALIANZA FIDUCIARIA PROYECTO TORRES DE ALTAIR, suscrito por el Fideicomitente Adherente. Por consiguiente, si se cumplen las condiciones, la presente promesa tendrá plena eficacia entre las partes. Por el contrario, conforme a lo expresado en dicho contrato, si las condiciones allí estipuladas no se cumplen y/o no se hubiere logrado el punto de equilibrio requerido para dar inicio al proyecto dentro de los términos y condiciones establecidos en el Encargo Fiduciario de Administración e Inversión suscrito entre JURI MEJIA Y CIA S EN C y ALIANZA FIDUCIARIA S. A. o en sus prórrogas si las hubiere, el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial y sin que haya aplicación de la cláusula penal estipulada. En tal evento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) derecho a que se le devuelvan las sumas de dinero que por concepto del precio de la venta haya depositado, junto con los rendimientos, previo descuento de la comisión de **ALIANZA FIDUCIARIA S. A.**, más el gravamen al movimiento financiero, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de comunicación que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a remitir a aquellos por correo electrónico, informándoles esta situación.

2

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

SÉPTIMA. ESCRITURA PÚBLICA: LOS PROMITENTES VENDEDOR y COMPRADOR(ES) se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa, simultáneamente con la hipoteca que garantice el pago de la obligación, el día xxx a las hora: xxxx, en la Notaría 18 de Cali, pudiendo **EL PROMITENTE VENDEDOR** aplazar o postergar dicho plazo con una comunicación enviada a la dirección electrónica de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con no menos de 10 días calendarios a la fecha del otorgamiento de la escritura, explicando los motivos, que en todo caso deberán ser originados en la entrega de la obra no atribuibles al constructor, a título meramente enunciativo como son: el retraso por parte del Municipio en la facturación del Impuesto Predial y de Valorización, retraso por parte de las entidades gubernamentales tales como la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el clima, paro inesperado de las actividades de los trabajadores de la obra, el incremento inesperado o imprevisible de los materiales, alteraciones en el orden público, o la fuerza mayor. No obstante ello, para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre obligado a otorgar la escritura pública de compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública. La fecha de modificación no podrá exceder en ningún caso el término de seis meses contados a partir de la fecha antes indicada, de manera tal, que en todo caso sea ésta la última oportunidad en la cual tiene que otorgarse y suscribirse por las partes, la referida escritura pública.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMITENTE VENDEDOR** no contare con los documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura pública (constancias relativas al impuesto predial y/o Valorización Municipal), por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de tales documentos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **E(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se empezarán a causar intereses de mora a la máxima tasa legal permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de Compraventa, sin perjuicio de que este último pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en el presente contrato.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

PARÁGRAFO CUARTO: Los **PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de común acuerdo y desde ahora, dejan constancia que cualquier movimiento hacia el futuro que se haga a la fecha de la firma de la escritura pública, afecta de manera directa, en la misma proporción y con igual procedimiento, la fecha de entrega del inmueble, por el contrario, de anticiparse la fecha de la firma de la escritura, la fecha de entrega material no se variara de manera automática, pues esa fecha corresponde a una programación de obra.

PARÁGRAFO QUINTO: Los gastos que se ocasionen por el presente contrato de promesa de compraventa y su perfeccionamiento, serán sufragados por las partes contratantes así:

a) Los gastos por derechos notariales sobre la venta del inmueble, en partes iguales entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** es decir el cincuenta por ciento (50%) cada uno.

b) Todos los demás gastos, entre otros los siguientes: Estudio de títulos, impuestos de timbre, avalúo, papel de seguridad, fotocopias, autenticaciones, certificados de tradición, copias, boleta fiscal de venta, registro de venta, y su posterior cancelación, serán por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, es decir, el cien por ciento (100%).

c) Las partes acuerdan expresamente que el anticipo por concepto de gastos a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** literal a y b de esta cláusula, deberá ser cancelados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, 30 días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública.

OCTAVA. PROPIEDAD HORIZONTAL: El Reglamento de Propiedad Horizontal de **TORRES DE ALTAIR**, cuya Constitución y Protocolización por escritura pública deberá llevarse a cabo por **EL PROMITENTE VENDEDOR** antes de la firma de la escritura de venta aquí prometida, se someterá a lo dispuesto por la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y a las exigencias de las autoridades competentes para su aprobación. Desde ahora y en la Escritura de Compraventa **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hará(n) constar que conoce(n) y se obliga(n) a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal de **TORRES DE ALTAIR**.

NOVENA. CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: Teniendo en cuenta que el (los) crédito(s) de vivienda que será(n) otorgado(s) por la(s) Entidad(es) Financiera(s) o el (los) Mutuante(s) nombrado(s) en el presente contrato, cumple con el requisito establecido en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, por ser equivalente(s) o superior(es) al cincuenta por ciento (50%) del valor total del inmueble, **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** identificado(s) tal como aparece(n) al pie de su(s) firmas(s), de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este CONTRATO manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley Novena de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley Tercera de mil novecientos noventa y uno (1.991) y el artículo 22 de la Ley 546 de 1.999, con la

21

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en el presente contrato, a favor de XXXXX, mayor(es) de edad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s). XXXXXX, y de su (s) hijo(s) menor(es) y/ o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan

DÉCIMA. ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** treinta (30) días hábiles después de la fecha de registro de la escritura pública de compraventa ante la oficina de registro de instrumentos públicos según lo pactado en el presente contrato de promesa de compraventa. A partir del vencimiento de dicho término se dará por entregado el inmueble a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y éste lo declara recibido real y materialmente a su entera satisfacción, siendo de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** la totalidad de los costos que el inmueble genere a partir de esa fecha tales como: servicios públicos de agua, luz y gas; cuotas de mantenimiento y/o administración provisional o definitiva de la Copropiedad. En relación con la administración del Conjunto y la entrega de las zonas comunes, el procedimiento será el establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en la ley 675 de 2001. La entrega se hará a la Junta de Copropietarios que se designe en la primera Asamblea convocada, una vez que se hayan enajenado la mitad más uno de los coeficientes de las Unidades Privadas que conforman la copropiedad. En todo caso todo el procedimiento de la entrega de zonas comunes obra y consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal. La entrega del inmueble la hará **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** de conformidad con lo establecido para el cumplimiento de esta obligación en los artículos 1883 y 1884 del Código Civil.

La entrega de los bienes comunes esenciales requeridos para el uso y goce de la unidad privada, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores se hará simultáneamente con la entrega de la citada unidad privada.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligado a hacer modificaciones en el inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará las garantías exigidas por el Estatuto del Consumidor así: **a)** De estabilidad de la obra por un período de diez (10) años y **b)** Para los acabados de un (1) año, todo lo anterior contados a partir de la entrega del inmueble. En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** realice reformas o modificaciones sobre el bien inmueble, una vez entregado y

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

escriturado y sin el consentimiento, conocimiento o autorización del **PROMITENTE VENDEDOR** cesará la responsabilidad de otorgar garantías sobre las áreas afectadas por esas reformas y/o modificaciones que se hicieren.

PARÁGRAFO TERCERO. ENTREGA DE ZONAS COMUNES: Con el propósito de que la adecuación de los inmuebles materia de esta promesa no perjudique los acabados de las zonas comunes, el inmueble materia de este contrato se entregará como ya se indicó, de manera previa a la entrega de zonas comunes de la etapa correspondiente. En todo caso se presume y se entiende recibidas de manera simultánea por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las zonas comunes esenciales al momento de la firma del acta de recibo del inmueble objeto de esta promesa de venta, considerado el bien de uso privado del conjunto.

PARÁGRAFO CUARTO: Si en la fecha fijada para la entrega material, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no compareciere(n) a recibir el inmueble objeto del presente contrato, las llaves de éste quedarán a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega material para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO QUINTO: Los reclamos por cualquier defecto de acabados, o elementos que conforman el BIEN PROMETIDO EN VENTA según lo indica esta promesa, darán derecho a exigir su arreglo y entrega a satisfacción, pero no la terminación o incumplimiento del contrato ni la exigencia de indemnización alguna, corriendo los costos de los arreglos correcciones o reparaciones a cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**. Adicionalmente, este tipo de defectos no serán motivo para no firmar el acta de recibo del bien inmueble. Si el **EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES)** se negase a firmar el acta, se dará por entregado el bien inmueble y las llaves de éste quedarán a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega material para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que si para la fecha pactada para la entrega del inmueble prometido en venta, **EL PROMITENTE VENDEDOR** por causa de fuerza mayor o caso fortuito no pudiese hacerlo, expresamente conviene en aceptar la prórroga de plazo por el término que sea necesario para superar la causa de fuerza mayor o caso fortuito, entendiéndose que estas circunstancias que impiden la entrega del inmueble en la oportunidad pactada, no es causal de incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por tanto no habrá lugar a pago de indemnización alguna a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PRÁGRAFO SÉPTIMO: Se entiende en este contrato motivos de fuerza mayor o caso fortuito, aquellos ajenos a la voluntad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** como son entre otros, las huelgas de proveedores o transportadores, demoras en la entrega o importación de materiales, incumplimiento de los contratistas de obras civiles, etc...

22

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a demostrar, salvo en los hechos públicos y/o notorios, la causa de fuerza mayor o caso fortuito de que trata esta cláusula. Si no – lo hiciere será causal de incumplimiento de este contrato.

PARÁGRAFO OCTAVO: El incumplimiento o la demora en la conexión de los servicios públicos por parte de las Empresas de Servicios Públicos, eximirá al **PROMITENTE VENDEDOR** de la responsabilidad derivada del incumplimiento del plazo de la entrega pactado; entendiéndose el plazo prorrogado por este hecho y por el término que fuere necesario. En todo caso al momento de la entrega del bien inmueble este se hará con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía en funcionamiento por parte de la Empresas de Servicios Públicos el proveedor contratado para ello, así como también las obras de infraestructura de teléfonos para que cada propietario contrate la instalación de su línea telefónica con el proveedor de su preferencia.

PARÁGRAFO NOVENO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde la firma de la escritura de compraventa, deberá(n) asumir y pagar cualquier suma de dinero, que se origine por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, o reembolsarlo a **EL PROMITENTE VENDEDOR** si esta lo asumió, dentro de los 5 días calendarios después de emitida la cuenta de cobro respectiva. En cuanto concierne a la factura de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** únicamente desde la fecha de entrega de los inmuebles, así como, cualquier otro gasto derivado de la tenencia del inmueble.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Si llegada la fecha de la entrega del inmueble, a pesar de estarse prestando los servicios de energía, acueducto y alcantarillado, las empresas de servicios públicos no han realizado la instalación de los contadores individuales no obstante haberse realizado todas las gestiones necesarias para este fin, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se compromete(n) a cancelar a la copropiedad el valor que por concepto de la prestación del servicio corresponda según lo que marque el contador provisional, en proporción a la totalidad de los inmuebles que conforman el conjunto, desde el momento mismo en que el inmueble sea entregado.

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR hace constar que entregará los inmuebles prometidos en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega de los inmuebles. La conexión de la línea telefónica así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

DÉCIMA PRIMERA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: A. LIBERTAD: El inmueble objeto de este contrato se encuentra libre de toda clase de gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio, condiciones resolutorias, embargos, arrendamientos por Escritura Pública, patrimonio de familia, censo, anticresis, usufructo, demandas civiles, pacto con reserva de dominio, hipotecas, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal. **B. SANEAMIENTO:** En todo caso **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de inmueble objeto de la compraventa, en los casos de ley.

DÉCIMA SEGUNDA. ORIGEN DE FONDOS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que el origen de los recursos con los que promete adquirir el inmueble objeto de este contrato provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declaran que los recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** proporcione(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para la celebración de este contrato.

DÉCIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO: Las partes acuerdan expresamente que constituyen manifestación inequívoca de incumplimiento del presente Negocio por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las siguientes conductas:

- A) El que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no realice(n) en forma oportuna y cumplida los pagos de que trata el presente contrato.
- B) El que no se efectúe en forma completa ante la(s) entidad(es) financiera(s) o el(los) Mutuante(s) atrás mencionado(s), la(s) solicitud(es) de crédito de que trata la forma de pago señalada en este contrato, dentro del plazo señalado para el efecto en la presente promesa.
- C) El que por cualesquiera motivos, encontrándose ya aprobado(s) el(los) crédito(s) de que trata(n) la Cláusula sobre precio y forma de pago **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente(n) al **PROMITENTE VENDEDOR**, sesenta (60) días después de la firma del presente contrato, la carta definitiva de aprobación vigente del crédito con la(s) entidad(es) financiera(s) con el(los) cual(es) cubrirá(n) el saldo del precio de venta pactado en este contrato.
- D) El que no comparezca(n) a otorgar y suscribir la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca en el lugar, día y hora previstos en el presente Contrato.
- E) El que por cualquier motivo, antes del plazo fijado **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya pagado los gastos de escrituración correspondientes para el perfeccionamiento de la venta.
- F) El que por cualesquiera motivos, excluyendo el caso fortuito y la fuerza mayor, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no le(s) sea(n) aprobado(s) el(los) crédito(s) para el pago del precio convenido en este contrato.

- G) El que por cualesquiera motivos, excluidos el caso fortuito y la fuerza mayor, se venza el término del crédito CON LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) con la cual, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cubrirá(n) parcialmente el precio de venta pactado en este contrato, de manera que no pueda hacerse uso del mismo, para el pago del precio del inmueble objeto del presente contrato.
- H) Cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** presente(n) morosidad comercial y/o se encuentre(n) mal calificado(s) en las centrales de riesgo, de tal forma que esa circunstancia impida el acceso al crédito por parte de aquel y por lo tanto, el perfeccionamiento de la venta y/o luego de ser aprobado el mismo, las condiciones laborales, económicas y financieras varíen de tal forma que para el momento del desembolso del dinero se niegue el mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento por parte de cualesquiera de los contratantes de una o varias de las obligaciones pactadas en la presente Promesa de Compraventa le acarreará a la parte incumplida y a favor de la que sí cumplió o se allanó a cumplir, al valor pactado como **arras** a razón de pena por incumplimiento, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal y la indemnización de perjuicios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar los gastos de escrituración y registro que le corresponda de acuerdo con lo aquí pactado, a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, con 30 días calendario de anticipación a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, de manera que se garantice su inscripción inmediatamente a continuación de su otorgamiento. El no cumplimiento de esta obligación será causal de resolución de pleno derecho del contrato aquí suscrito con indemnización de perjuicios que se fasan anticipadamente en esta misma cláusula, en el mismo valor de las arras.

DÉCIMA CUARTA. ARRAS: Las partes acuerdan como arras del presente contrato un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del inmueble. Estas arras se pactan con un doble efecto:

- a) En caso de incumplimiento de una de las partes, de cualquiera de las obligaciones contenidas en las cláusulas del presente contrato, la parte incumplida perderá como factor valorativo de perjuicios, el porcentaje aquí mencionado, a favor de la parte cumplida o de la allanada a cumplir y se dará por terminado el presente contrato sin necesidad de declaración judicial ni privada de ninguna naturaleza.
- b) En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extra juicio. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

PARÁGRAFO PRIMERO: De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará en libertad de disponer de los inmuebles inmediatamente después del presentarse el incumplimiento o el desistimiento y restituirá en un término de noventa (90) días calendario, contados a partir de la firma de la resolución del presente contrato por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las sumas entregadas por cuenta del negocio, sumas que no causaran intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor pactado como arras.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De haber sobrevenido la terminación del presente contrato por causas imputables a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la devolución de tales sumas, se hará dentro del término mencionado en el parágrafo anterior, con el debido reconocimiento del porcentaje pactado como arras, a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO TERCERO: Toda devolución de dinero que se efectúe, la hará por la fiduciaria mediante consignación a la cuenta a nombre de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, enviada por este mediante certificación bancaria.

PARÁGRAFO CUARTO: No habrá lugar al cobro de arras cuando la promesa de venta se termine por no cumplirse las condiciones de construcción definidos en el encargo fiduciario de preventa.

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** incumpliese parcial o totalmente las cláusulas pactadas en esta promesa, como el no pago del precio del inmueble de conformidad con los instalamentos establecidos para ello, o no presentase la totalidad de los documentos para el estudio del crédito, o se negase de cualquier forma a recibir el inmueble o a firmar la escritura pública correspondiente, podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR**, exigir judicialmente el cumplimiento del contrato o RESOLVER unilateralmente y de pleno derecho el presente contrato de promesa de compraventa, sin necesidad de interponer por vía judicial la resolución del mismo, quedando en este caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** en libertad de prometer los bienes materia de este contrato a terceros y RETENER como indemnización de perjuicios el valor de las arras pactadas en la presente promesa de compraventa.

PARÁGRAFO SEXTO: De conformidad con lo establecido en el Artículo 1932 del Código Civil y demás normas concordantes, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no ha(n) pagado la totalidad del precio pactado como arras, podrá **EL PROMITENTE VENDEDOR** exigir las judicialmente en la proporción que le corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, a su vez, tendrá(n) derecho para que se le restituya

24

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

el excedente de la parte del precio que hubiere pagado, en un término no mayor de noventa (90) días hábiles contados a partir de la resolución del contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) renuncia(n) expresamente a los requerimientos que judicial o extrajudicialmente se le tuviere que hacer por su incumplimiento, acordando expresamente otorgar al presente contrato el mérito de título ejecutivo para efectos del cobro judicial de cualquier suma de dinero que le adeude al **PROMITENTE VENDEDOR**

DECIMA QUINTA. DESARROLLOS FUTUROS Y OBRAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunes de reserva y de cesión que integran el proyecto TORRES DE ALTAIR, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto, hasta que quede suscrita la Escritura Pública de Compraventa de la última unidad inmobiliaria del proyecto en cuestión. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de una pena a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** del equivalente a CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) MONEDA CORRIENTE sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal. En caso de causarse daños que superen el monto de la sanción estipulada, una vez probados y tasados los perjuicios, será de obligatorio cumplimiento su cancelación.

DÉCIMA SEXTA. PROHIBICIÓN: Dado que el sistema constructivo del proyecto del cual hace parte el inmueble es de muros estructurales (mampostería estructural) en muros estructurales en concreto, no se puede realizar ningún tipo de modificación sobre las paredes existentes del inmueble, que hagan parte de este sistema. Hacer este tipo de modificaciones pone en riesgo la estabilidad de todo el inmueble, el cual puede acarrear sanciones urbanísticas, monetarias y penales. La responsabilidad de las modificaciones interiores de la vivienda, correrán por cuenta del futuro propietario aclarándose que la sociedad vendedora queda exenta de toda responsabilidad civil por daños a terceros y todo lo que esto conlleva.

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR no otorgará garantías de calidad al inmueble objeto de este contrato sobre las áreas afectadas por las reformas y/o modificaciones realizadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** posteriores a la entrega del inmueble.

DÉCIMA SÉPTIMA. CESIÓN: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) ceder las obligaciones y derechos derivados del presente contrato, salvo autorización y aceptación expresa del **PROMITENTE VENDEDOR**. Por su parte **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacerlo sin requerir para ello de la aceptación del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

PARÁGRAFO PRIMERO: Toda modificación o aclaración que se haga al presente contrato se hará de común acuerdo entre las partes aquí firmantes, dejando constancia de ello por escrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El presente contrato de promesa de compraventa reemplaza en su integridad y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato celebrado verbalmente o por escrito entre las partes con anterioridad a éste.

DÉCIMA OCTAVA. ANEXIDADES: La venta prometida comprenderá todas las anexidades, servidumbres y dependencias que le corresponden al inmueble.

DÉCIMA NOVENA. NOTIFICACIÓN: Las notificaciones que deban hacerse las partes con motivo de la ejecución del presente contrato, se harán en las siguientes direcciones, siendo válida cualquier comunicación a los correos electrónicos informados:

EL PROMITENTE VENDEDOR -

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

En el evento de que cualquiera de los contratantes cambie de dirección o correo electrónico, deberá dar aviso escrito a la otra parte con no menos de diez (10) días de antelación. La notificación surtida a una sola de las partes, se entiende que produce efectos con respecto de los demás. Así mismo, las partes autorizan y le dan plena validez a los documentos, notificaciones e información remitida por correo electrónico.

VIGÉSIMA. CAPACIDAD VALIDEZ: Las partes declaran: A) Que son legalmente capaces para contratar y que de ser persona jurídica cualquiera de ellas, ha recibido autorización suficiente del correspondiente órgano social de acuerdo con los Estatutos. B) Que han tenido oportunidad de discutir y negociar todas y cada una las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas. C) Que este documento contiene todo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto. D) Que la nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas de este contrato, no afecta la validez de las restantes cláusulas, siempre y cuando el contrato pueda legalmente subsistir sin la cláusula anulada o inválida en opinión del PROMITENTE VENDEDOR.

VIGÉSIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO: Para todos los efectos legales, y para demandar las obligaciones y derechos que a las partes impone y reconoce este contrato, presta mérito ejecutivo, renunciando las partes a la notificación y constitución judicial en mora.

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

24

VIGÉSIMA SEGUNDA. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: De acuerdo con lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, para el Tratamiento de datos personales y su régimen de protección, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) autorizado al **PROMITENTE VENDEDOR** la recolección de sus datos personales, así como el tratamiento, almacenamiento y uso de su Información para su contratación y para su uso relacionado con todos los aspectos atinentes al contrato. Para el saber cuál es el tratamiento y políticas de uso de esos datos o darse de baja, ingrese a la página web: www.juriconstructores.com

Para todos los efectos legales se firma el presente contrato por las partes, en Cali el ____ de _____ del año 202x.

EL PROMITENTE VENDEDOR

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

*****NOTARIA DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI*****

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: XXXXXXXX (XXXX)*****

FECHA: XXXXXXXXXX*****

*****DATOS DEL INMUEBLE*****

MATRICULA INMOBILIARIA: 370-513065*****

CODIGO UNICO CATASTRAL GLOBAL: 760010100190900060007000000007

*****UBICACION DEL PREDIO*****

MUNICIPIO: CALI*****

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA*****

TIPO DE PREDIO: URBANO (X), RURAL ().*****

NOMBRE O DIRECCION: CARRERA 4 #12 OESTE- 109 DE CALI

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO O CONTRATO: APARTAMENTO No. XXX

***** NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO O NEGOCIO *****

(960) INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y
PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO -----

(0855) CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA -----

(0125) COMPRAVENTA -----

(xxxx) CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA-----

*****CUANTIAS*****

CUANTIA DE LA CANCELACION PARCIAL HIPOTECA: \$ xxxx*****

CUANTIA VENTA: \$ xxxxxx*****

CUANTIA HIPOTECA: \$xxxxxx. (Ley 546 de 1.999)*****

***** PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO O NEGOCIO *****

ACREEDOR CANCELANTE: BANCO DE BOGOTÁ S.A. NIT. 860.002.964-4*****

VENDEDORES: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR, NIT. 830.053.812-2 y JURI MEJIA Y CIA S EN C, con NIT. 800.188.815-7***

ACREEDOR: BANCO XXXXXXXXXX*****

COMPRADORES: XXXXXXXXX, con CC. No. XXXXX

ACREEDOR HIPOTECANTE: XXXXXXXXXX*****

En la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República

de Colombia, a los **xx (xx)** días del mes de **xxxx** del año Dos mil **veinticuatro (2.024)**, compareció ante mí, **XXXXXXXXXXXXXXXX**, **NOTARIO DIECIOCHO DEL CIRCULO DE CALI**, concurriendo a la Sede del Despacho Notarial,

*******ACTO I*******

**INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y
PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO.**

Compareció(eron) El señor **XXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de ciudadanía número **XXXXX** de la ciudad de Cali, quien actúa en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 1376 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., autorizada para funcionar con permiso de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1017 de 19 de marzo de 1992, el cual se protocoliza con el presente instrumento, entidad que actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, con NIT. **830.053.812-2**, en nombre y por cuenta del fideicomiso y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el Patrimonio Autónomo que lo conforma, por un lado y por el otro, **MARÍA DEL SOCORRO MANRIQUE MUÑOZ**, mayor de edad, vecina de Cali, quien se identifica con la cédula de ciudadanía Número 31.275.308 expedida en Cali (Valle), que en el otorgamiento de la presente escritura pública obra en calidad de representante legal principal de la sociedad **JURI MEJIA Y CIA S EN C**, identificada con el Nit. **800.188.715-7**, Sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 658 del 2 de marzo de 1993, otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Cali y debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 5 de marzo de 1993 bajo el número 63798 del libro IX, con domicilio principal en la ciudad de Cali, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la mencionada sociedad, expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documentos que presenta para su protocolización con esta Escritura Pública, quien actúa en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, conforme a lo contenido en el Contrato de Fiducia

Mercantil de fecha 1 de diciembre de 2021, modificado mediante OTROSÍ No. 1 de fecha 17 de marzo de 2023, por medio del cual se constituyó el fideicomiso **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, quienes para los efectos de este instrumento público se denominarán **LAS VENDEDORAS**, hábiles para contratar y obligarse, manifestaron

PRIMERO: Que proceden a otorgar la escritura pública de **INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cali y **PROTOCOLIZACIÓN** del mismo, con fundamento en la Ley 1796 de 2016 y Decreto 945 de 2017 "por el cual se modifica parcialmente el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes NRS-10" y la Instrucción Administrativa No. 12 del 31 de julio de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, donde se certifica que la obra contó con la Supervisión Técnica e Independiente correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia.

SEGUNDO: Se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el registro de la escritura pública que contiene el presente acto de protocolización de la **CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN** en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-513065 y sus derivados de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, correspondientes al predio de mayor extensión del Proyecto **TORRES DE ALTAIR** y en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-XXXXXX**

***** **ACTO II** *****

***** **CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA** *****

***** **ESTIPULACIONES** *****

NIDIA CLEMENCIA CHACÓN SOLANO, mayor de edad, vecina de Cali, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. **1.130.635.728** expedida en Cali, quien obra en nombre y representación del **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, Establecimiento con existencia legal y domicilio principal en Bogotá D.C., en su condición de apoderada especial, según se acredita mediante PODER conferido por escritura pública número 2144 de 30 de abril de 2021 otorgada en la Notaría 38 de Bogotá por el XXXXXXX, mayor de edad, domiciliado en

la ciudad de Bogotá, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. XXXXX expedida en XXXXX, el cual en copia autentica junto con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y/o con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, adjunta para su protocolización con el presente instrumento público, manifestó: **PRIMERO:** Que por Escritura No. 2760 del 28 de julio de 2.023, otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Círculo de Cali, registrada entre otros, bajo el folio de Matricula Inmobiliaria No. **370-513065** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de esta ciudad, la Sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocero y administrador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, constituyó **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA**, en favor de **BANCO DE BOGOTÁ S. A.** sobre el siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO No. XX**, que forma parte de **TORRES DE ALTAIR**, ubicado en el Municipio de Cali (Valle). Inmueble identificado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Cali, con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-xxxx**, cuyos linderos y demás características quedaron determinados en la citada escritura pública No. **xxxx**, otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Círculo de Cali. *****

SEGUNDA: Que el compareciente declara **PARCIALMENTE CANCELADO** el crédito Hipotecario, única y exclusivamente, en cuanto se refiere al siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO No. XXX** que forma parte de **TORRES DE ALTAIR** ubicado en el Municipio de Cali (Valle). Identificado con la matricula inmobiliaria número **xxxx** y **xxxx**. *****

TERCERA: Para efectos fiscales esta cancelación tiene un valor de **XXXX DE PESOS (\$XXXXXX) MONEDA CORRIENTE** *****

CUARTA: Que continúa vigente la hipoteca sobre los inmuebles que no hayan sido liberados por el **BANCO DE BOGOTÁ S.A.** y las demás estipulaciones contenidas en la escritura pública relacionada en el punto primero. *****

QUINTA.- El Notario autoriza expedir los respectivos certificados de cancelación. ****

***** **ACTO III** *****

***** **COMPRAVENTA** *****

***** **COMPARECENCIA** *****

Compareció(eron) El señor **XXXXXXXXXX**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la Cédula de ciudadanía número **XXXXX** de la ciudad de Cali, quien actúa en calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número

1376 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., autorizada para funcionar con permiso de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución 1017 de 19 de marzo de 1992, el cual se protocoliza con el presente instrumento, entidad que actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, con NIT. **830.053.812-2**, en nombre y por cuenta del fideicomiso y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el Patrimonio Autónomo que lo conforma, por un lado y por el otro, **MARÍA DEL SOCORRO MANRIQUE MUÑOZ**, mayor de edad, vecina de Cali, quien se identifica con la cédula de ciudadanía Número 31.275.308 expedida en Cali (Valle), que en el otorgamiento de la presente escritura pública obra en calidad de representante legal principal de la sociedad **JURIMEJIA Y CIA S EN C**, identificada con el Nit. **800.188.715-7**, Sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No. 658 del 2 de marzo de 1993, otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Cali y debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, el 5 de marzo de 1993 bajo el número 63798 del libro IX, con domicilio principal en la ciudad de Cali, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal de la mencionada sociedad, expedido por la Cámara de Comercio de Cali, documentos que presenta para su protocolización con esta Escritura Pública, quien actúa en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, conforme a lo contenido en el Contrato de Fiducia Mercantil de fecha 1 de diciembre de 2021, modificado mediante OTROSÍ No. 1 de fecha 17 de marzo de 2023, por medio del cual se constituyó el fideicomiso **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR**, quienes para los efectos de este instrumento público se denominarán **LAS VENDEDORAS**, hábiles para contratar y obligarse, manifestaron

 *******ESTIPULACIONES*******

PRIMERO: Que en la calidad antes mencionada transfieren a título de compra venta real y efectiva bajo el Régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal a favor de la PARTE COMPRADORA el (la, los) señor (a, es) **XXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXX**, mayor(es) de edad, vecino(s) de xxx de estado civil **xxxxx**, igualmente hábil(es) para contratar y obligarse, el pleno derecho de dominio y posesión que LAS SOCIEDADES

VENDEDORAS tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: **APARTAMENTO No. XXX**, que hace parte de **TORRES DE ALTAIR**, ubicado en la ciudad de Cali, en la XXXXXXXXXX, departamento del Valle del Cauca, construido sobre un lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-513065 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali y cédula catastral número **760010100190900060007000000007**. Determinado por los siguientes linderos generales: Un **LOTE DE TERRENO** ubicado en el barrio Bellavista de la ciudad de Cali. **Matrícula inmobiliaria No. 370-513065. Ficha catastral No. 760010100190900060007-000000007, ID 0000140937**. Linderos: Este inmueble es el resultado del englobe de los predios con matrícula inmobiliaria 370-493957 y 370-323433, quedando con un **área aproximada de 6.368,50** metros cuadrados, alinderado de la siguiente manera: **SUR:** en 100,99 metros con la carrera 4ª. **ORIENTE:** En 87,35 metros con muro de ladrillo que delimita la propiedad de Jaime Caicedo, hasta llegar a la carrera 3ª Oeste; **NORTE:** en 37 metros en dirección sur, 10 metros lindando con propiedad que es o fue de Daniel Zea. Luego en dirección hacia la derecha avanza 1,20 metros y formando un ángulo recto en dirección sur avanza 5,70 metros conservando en el mismo lindero con propiedad que es o fue de Daniel Zea; de ahí en ángulo recto hacia la izquierda avanza 21,60 metros lindado con la misma propiedad; luego hace un ángulo recto y se dirige en dirección sur 4,40 metros lindando con propiedad que es o fue de Humberto Zea. Y de ahí forma un ángulo recto se dirige en dirección Oeste 7,30 metros lindando con la misma propiedad y **OCCIDENTE:** parte en 26 metros con herederos de Eliecer Zea; luego en ángulo recto hacia la izquierda o sea en dirección oeste. En 29,75 metros con propiedad que fue del Dr. Aurelio Caviedes Ortega y parte con propiedad que fue o que es de Graciela Velásquez Palau; luego en ángulo recto hacia el sur en 33,90 metros con propiedad que es o fue del Dr. Álvaro Giraldo, distinguida con el No. 12-30 de la carrera 4ª. Oeste cerrando así el lote. Este lote unificado y englobado queda con un área aproximada de 6.368,50 metros cuadrados y se encuentra actualmente delimitado por muros de ladrillo en todos sus linderos con pequeña casa de habitación en su interior de ladrillo y cemento de una alcoba, cocina, comedor y baño. El anterior predio se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-513065** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

SEGUNDO: Las características, área, y linderos del inmueble objeto de esta venta son los siguientes: xxxxxx

Conforme a la carta catastral urbana este predio se identifica así xxxxxx y se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-xxxxxx.*****

PARÁGRAFO 1: Los bienes comunes de uso exclusivo se encuentran señalados en los planos que se protocolizaron con el Reglamento de Propiedad Horizontal y se registrarán de acuerdo con lo estipulado en el mismo*****

PARÁGRAFO 2: No obstante la mención de las áreas del apartamento y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos e incluye la totalidad de las construcciones, anexidades, costumbres, servidumbres y dependencias que acceda a dicho bien. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. --- **TERCERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El inmueble descrito en la cláusula anterior se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante escritura pública No. XXX de fecha XX de XXXX de 202X otorgada en la Notaria 18 de Cali, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali. **CUARTO: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS No. XXXXXX de XXXXX de 202X :**

Manifiesta la Sociedad JURI MEJIA Y CIA S EN C, que los apartamentos de **TORRES DE ALTAIR**, del que hace parte este inmueble, cumplen con los requisitos exigidos para enajenar mediante Radicación de Documentos No. XXXXXX de XXXX de 202X expedida por la SUBSECRETARIA DE GESTIÓN DE SUELO Y OFERTA DE VIVIENDA, de LA SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT, cuya fotocopia autenticada se protocoliza con la presente escritura.*****

QUINTO: RESOLUCIONES EMANADAS DE LA CURADURÍA: Manifiesta la Sociedad JURI MEJIA Y CIA S EN C., que para la ejecución de las obras de este edificio, tanto urbanísticas como arquitectónicas, lo mismo que para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal de los inmuebles ofrecidos en venta, se obtuvieron las siguientes licencias: XXXXXX, cuyas copias debidamente autenticadas se encuentran protocolizadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal*****

SEXTA - TRADICIÓN: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR con NIT. 830.053.812-2, adquirió por el modo de la tradición a título de adición en fiducia mercantil el inmueble identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **370-513065**, de manos de JURI MEJIA Y CIA S EN C, lo cual se

configuró con el registro de la Escritura Pública No. 5843 de 21 de diciembre de 2021 otorgada en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Cali, debidamente registrada.*****

SÉPTIMO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 90 del Estatuto Tributario modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 del año 2019 las partes manifiestan BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO que el precio de la negociación incluido en esta Escritura Pública es el REAL y asciende a la suma de xxxxxxxx PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$xxxxxx), los cuales serán cancelados por LA PARTE COMPRADORA de la siguiente manera:*****

A) La suma de XXXXX PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$XXXXX), con recursos propios, los cuales declara LA PARTE VENDEDORA recibidos a entera satisfacción y B) EL SALDO, O SEA LA SUMA DE XXXXXXX PESOS (\$XXXXXX) Moneda Corriente, se obliga a pagarlo con el producto del crédito que le ha otorgado el BANCO XXXXX NIT. XXXXX.

***** PARAGRAFO:

Conforme al Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE (GERENTE, COMERCIALIZADOR, CONSTRUCTOR, DESARROLLADOR DEL PROYECTO ETC) 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 y el COMPRADOR, manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor/precio acordado en este documento: i. Atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; v. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vi. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; vii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador

del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor/precio del inmueble objeto de transferencia"

NOTA. SE LES ADVIERTE a las partes que sin las referidas declaraciones y la NO manifestación del precio real, CONLLEVARA que tanto el Impuesto sobre la Renta, la ganancia ocasional, así como los Impuestos de Registro (Boleta Fiscal), Derechos de Registro y Derechos Notariales se liquiden sobre una BASE DE 4 VECES el valor incluido en la Escritura Pública, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad y de las facultades de la Dian para determinar el valor real de la transacción.*****

OCTAVO: RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA: LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella, de la no entrega del inmueble, del impago del precio y en general del presente contrato de COMPRAVENTA y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble*****

NOVENO: PROPIEDAD Y SANEAMIENTO: La propiedad del inmueble que es objeto de esta transferencia a título de venta, la comparten ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR, y JURI MEJIA Y CIA S EN C propiedad que se determina así: **A)** El lote de terreno sobre el cual se levanta la vivienda es de propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO. **B)** La vivienda construida sobre el lote de terreno, junto con las obras de infraestructura de servicios y de urbanismo, fueron descritos en la Cláusula Primera de esta Escritura. Dicha vivienda constituye un inmueble por adherencia y es de propiedad de la VENDEDORA JURI MEJIA Y CIA S EN C. En consecuencia, el inmueble materia del presente contrato es de la plena y exclusiva propiedad de los VENEDORES, quienes lo poseen de manera regular, quieta, pública y pacífica; que no lo han enajenado por acto anterior al presente y que no es objeto de demanda civil, ni está embargado, se halla libre de toda clase de gravámenes, como censos, embargos, pleitos pendientes, usufructos, patrimonios de familia, litis, demandas judiciales, condiciones resolutorias del dominio y limitaciones del mismo salvo, las provenientes del Régimen de Propiedad Horizontal, en cuanto a Hipotecas, soporta la constituida por la Sociedad vendedora

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR en favor de BANCO DE BOGOTÁ S.A. como consta en la escritura No.2760 de 28 de julio de 2023 otorgada en la Notaria Dieciocho (18) del Círculo de Cali, cuya cancelación parcial se hace en esta misma escritura. Y que en todo caso la Sociedad Vendedora JURI MEJÍA Y CIA S EN C. se obliga a salir al saneamiento de la venta, en los casos previstos por la ley, tanto por evicción y vicios redhibitorios. -----

DECIMO: Que la sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C hace entrega real y material del inmueble a LA PARTE COMPRADORA dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al registro de este público instrumento siempre y cuando se haya efectuado el desembolso que pague el precio pactado en el contrato de promesa de compraventa. A partir del vencimiento de dicho término se dará por entregado el inmueble a LA PARTE COMPRADORA y éste lo declara recibido real y materialmente a su entera satisfacción, siendo de cargo de LA PARTE COMPRADORA la totalidad de los costos que el inmueble genere a partir de esa fecha tales como: impuestos, valorización, servicios públicos de agua, luz y gas; cuotas de mantenimiento y/o administración de la Copropiedad, etc. En relación con la administración del Edificio y la entrega de las zonas comunes, el procedimiento será el establecido en el Reglamento de Propiedad horizontal y en la ley 675 de 2001. La entrega se hará a la Junta de Copropietarios que se designe en la primera Asamblea convocada, una vez que se hayan enajenado la mitad más uno de los coeficientes de las Unidades Privadas que conforman la copropiedad. En todo caso todo el procedimiento de la entrega de zonas comunes obra y consta en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO 1: La entrega del inmueble la hará la sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C a LA PARTE COMPRADORA de conformidad con lo establecido para el cumplimiento de esta obligación en los artículos 1883 y 1884 del Código Civil.*****

PARÁGRAFO 2: ZONAS COMUNES: El inmueble materia de este contrato se entregará como ya se indicó, de manera previa a la entrega de zonas comunes. Se presume y se entiende entregadas por parte del VENDEDOR al

COMPRADOR simultáneamente con la unidad privada las zonas comunes esenciales requeridas para el uso y goce de la misma, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, tal y como lo dispone el artículo 24 de la ley 675 de 2001*****

PARÁGRAFO 3: Si en la fecha fijada para la entrega material, LA PARTE COMPRADORA no compareciere a recibir el inmueble objeto del presente contrato, las llaves de éste quedarán a su disposición en las oficinas de la sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C y se entenderá perfeccionada la entrega material para todos los efectos legales.*****

PARÁGRAFO 4: Los reclamos por cualquier defecto de acabados, o elementos que conforman el BIEN EN VENTA según lo indica este contrato, darán derecho a exigir su arreglo y entrega a satisfacción, pero no la terminación o incumplimiento del contrato ni la exigencia de indemnización alguna, corriendo los costos de los arreglos correcciones o reparaciones a cargo de la sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C. Adicionalmente, este tipo de defectos no serán motivo para no firmar el acta de recibo del bien inmueble. Si LA PARTE COMPRADORA se negase a firmar el acta, se dará por entregado el bien inmueble y las llaves de éste quedarán a su disposición en las oficinas de EL VENDEDOR y se entenderá perfeccionada la entrega material para todos los efectos legales, salvo que el inmueble no esté en condiciones de habitabilidad.*****

PARÁGRAFO 5: LA PARTE COMPRADORA manifiesta que si para la fecha pactada para la entrega del inmueble prometido en venta, la sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C por causa de fuerza mayor o caso fortuito no pudiese hacerlo, expresamente conviene en aceptar la prórroga de plazo por el término que sea necesario para superar la causa de fuerza mayor o caso fortuito, entendiéndose que estas circunstancias que impiden la entrega del inmueble en la oportunidad pactada, no es causal de incumplimiento por parte de la sociedad vendedora JURI MEJÍA Y CIA S EN C y por tanto no habrá lugar a pago de indemnización alguna a favor de LA PARTE COMPRADORA*****

PARÁGRAFO 6: Se entiende en este contrato motivos de fuerza mayor o caso fortuito, aquellos ajenos a la voluntad de la sociedad vendedora JURI MEJÍA Y CIA S EN C como son entre otros, las huelgas de proveedores o

transportadores, demoras en la entrega o importación de materiales, incumplimiento de los contratistas de obras civiles, etc.

PARÁGRAFO 7: La sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C. se obliga a demostrar, salvo en los hechos públicos y notorios, la causa de fuerza mayor o caso fortuito de que trata esta cláusula. Si no lo hiciera será causal de incumplimiento de este contrato. -----

PARÁGRAFO 8: El incumplimiento o la demora en la conexión de los servicios públicos por parte de las Empresas de Servicios Públicos, eximirá a la sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C de la responsabilidad derivada del incumplimiento del plazo de la entrega pactado; entendiéndose el plazo prorrogado por este hecho y por el término que fuere necesario. En todo caso al momento de la entrega del bien inmueble este se hará con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural domiciliario en funcionamiento por parte de la Empresas de servicios públicos el proveedor contratado para ello, así como también las obras de infraestructura de teléfonos para que cada propietario contrate la instalación de su línea telefónica con el proveedor de su preferencia.

PARÁGRAFO 9: Si llegada la fecha de la entrega del inmueble, a pesar de estarse prestando los servicios de energía, acueducto y alcantarillado, las empresas de servicios públicos no han realizado la instalación de los contadores individuales no obstante haberse realizado todas las gestiones necesarias para este fin, EL(LOS) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a cancelar a la copropiedad el valor que por concepto de la prestación del servicio corresponda según lo que marque el contador provisional, en proporción a la totalidad de los inmuebles que conforman el conjunto, desde el momento mismo en que el inmueble sea entregado.

DECIMO PRIMERO: Que los DERECHOS NOTARIALES de la VENTA serán sufragados por partes iguales, los derechos notariales, boleta fiscal y registro, correspondiente a la cancelación parcial de la Hipoteca, son cancelados por LA VENDEDORA JURI MEJIA Y CIA S EN C y los derechos notariales de hipoteca, de BOLETA FISCAL Y EL REGISTRO de la VENTA e HIPOTECA serán sufragados por LA PARTE COMPRADORA*****

DECIMO SEGUNDO: Las partes dejan constancia que han dado cumplimiento a la promesa de venta celebrada en la ciudad de Cali y al otro

si, por LA VENDEDORA JURI MEJIA Y CIA S EN C y LA PARTE COMPRADORA sobre el mismo objeto.*****

DECIMA TERCERA: El inmueble vendido cuenta con todas las obras de urbanismo exigidas por el Municipio de Cali, tales como redes de agua, energía, vías pavimentadas, vías peatonales, andenes, también se entrega con la acometida interna de teléfono. Los valores correspondientes a la instalación y matriculas definitivas de los servicios públicos de agua, y energía son a cargo de la sociedad vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C, y ya fueron cancelados en su totalidad. **PARAGRAFO PRIMERO.** Declara el Representante de la Sociedad Vendedora JURI MEJIA Y CIA S EN C, encontrarse a PAZ Y SALVO por concepto de Contribución por Valorización Municipal.*****

DECIMA CUARTA: GARANTÍAS. Se establece como garantía posventa del presente inmueble las garantías exigidas por el Estatuto del Consumidor así: a) De estabilidad de la obra por un período de diez (10) años, y b) Para los acabados de un (1) año, todo lo anterior contados a partir de la entrega del inmueble. En el evento que LOS COMPRADORES realice reformas o modificaciones sobre el bien inmueble, una vez entregado, y sin el consentimiento, conocimiento o autorización del VENDEDOR, cesará la responsabilidad de otorgar garantías sobre las áreas afectadas por esas reformas y/o modificaciones se hicieren. **GARANTÍAS DE FABRICANTES:** Los electrodomésticos y/o gasodomésticos serán atendidos por los fabricantes de acuerdo a las garantías respectivas entregadas a la fecha.*****

DÉCIMA QUINTA. En todo caso LA COMPRADORA exonera a ALIANZA FIDUCIARIA S.A, declarando libre de toda responsabilidad tanto a la Fiduciaria como al Fideicomiso por cualquier eventualidad que se suscite durante la celebración y la ejecución del presente Acto de Compraventa, así como cualquier circunstancia que se presente en la postventa del Proyecto. Ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A** ni el fideicomiso **TORRES DE ALTAIR**, en desarrollo del contrato de fiducia mercantil constitutivo de dicho Patrimonio Autónomo, obraron como Gerente, ni Constructor, ni Interventor, del Proyecto que el Desarrollador del Proyecto llevó a cabo a través del referido Patrimonio Autónomo, gestiones que recayeron única y exclusivamente en cabeza del Fideicomitente Desarrollador del Proyecto, esto es, **JURI MEJIA Y CIA S EN C *******

ACTO IV

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: Teniendo en cuenta que el (los) crédito(s) de vivienda que será(n) otorgado(s) por la(s) Entidad(es) Financiera(s) o el (los) Mutuante(s) nombrado(s) en el presente contrato, cumple con el requisito establecido en el artículo 22 de la Ley 546 de 1999, por ser equivalente(s) o superior(es) al cincuenta por ciento (50%) del valor total del inmueble, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** identificado(s) tal como aparece(n) al pie de su(s) firmas(s), de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este CONTRATO manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley Novena de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley Tercera de mil novecientos noventa y uno (1.991) y el artículo 22 de la Ley 546 de 1.999, con la Escritura Pública con la cual se le dé cumplimiento a la presente promesa de compraventa, constituirá(n) PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en el presente contrato, a favor de XXXXX, de mayor(es) de edad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía No(s). XXXXXX, y de su (s) hijo(s) menor(es) y/ o de los que llegare a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituya el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmuebles, en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el (los) crédito(s) y las garantías que lo(s) amparan

*******ACEPTACION.*******

Presente el(la, los) señor(a, es) **XXXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía No. **XXXX** y **XXXXXXX**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **XXXX**, mayores de edad, vecinos de XX, de estado civil **XXXXX**, manifiesta(n): **A)**. Que acepta(n) la presente escritura y la venta contenida en ella a favor suyo por estar a su entera satisfacción. **B)**. Que se obliga(n) al pago de los siguientes gastos relacionados con los inmuebles que adquieren a partir de la firma de esta

escritura: 1) Impuesto predial y complementarios y contribuciones por concepto de Valorización Municipal. 2) cuentas por concepto de energía, acueducto, alcantarillado, aseo, Administración y otros servicios municipales una vez recibido el inmueble físicamente. C). Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto de la presente venta. D). Que acepta(n) la fecha de entrega de los inmuebles y renuncian a la condición resolutoria derivada de esta y en **general del presente contrato.**

PARÁGRAFO - ORIGEN Y DESTINACIÓN DE FONDOS: Las partes intervinientes en el presente contrato manifiestan que el bien inmueble y fondos en él involucrados, no provienen, ni se utilizarán, en ninguna de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano ó en cualquier otra norma que lo modifique o adicione y que dicho bien o recursos tampoco son objeto de acciones de extinción de dominio por parte de la "FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN", de la "DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES", de la "DIRECCIÓN NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES" u otros semejantes.

*******ADVERTENCIAS DEL NOTARIO ***** 1.-**

Habiendo leído la totalidad de la Escritura, sin encontrar errores, los comparecientes manifiestan estar enterados que un error no corregido en la misma antes de ser firmada, da lugar a una Escritura Aclaratoria, que conlleva nuevos gastos para los contratantes (Artículo 102 del Decreto 960 de 1.970). *****

2.- Se les advierte la obligación de pagar el impuesto de registro y anotación dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la Escritura, pues de lo contrario se generarán intereses moratorios (Artículo 231 de la ley 223 de 1.995), debiendo efectuar su registro en forma oportuna. *****

3.- El Notario advirtió a los comparecientes que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. *****

4.- Que son responsables penal y civilmente en el evento de que se utilice este público instrumento con fines fraudulentos o ilegales. *****

5.- Que se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los comparecientes que no expresaron en este documento *****

6.- No obstante el control de legalidad que ejerce el Notario, éste no se encuentra facultado legalmente para realizar estudio de títulos ni revisiones de (los) bien(s) objeto de este acto

jurídico, por lo tanto, no asume responsabilidad alguna por la situación jurídica de estos siendo completamente responsables los interesados o sus apoderados*****

En constancia de ello los comparecientes la aprueban y firman con el Notario, que de todo lo expuesto doy fe.*****

*******INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR*******

Con el objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo Sexto (6o) de la Ley 258 de 1996 y Ley 854 de 2003, el Notario Dieciocho indagó a LOS COMPRADORES, acerca de su estado civil y si el inmueble que adquieren quedará o no afectado a vivienda familiar, a lo que respondieron bajo la gravedad de juramento que su estado civil es xxxxxxxx y que el inmueble que adquieren **Si** quedará afectado a vivienda familiar, por cuanto no posee(n) otro inmueble con dicha destinación, **por lo tanto aceptan y consienten la hipoteca que en acto seguido se constituirá en favor del BANCO**

XXXXX*****

La presente escritura Pública se elaboró en las hojas Notariales Nos. xxxxxxxxxx

Los otorgantes,
EL VENDEDOR,

JURI MEJIA Y CIA S EN C


VOCERA DEL FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR,

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ACREEDOR HIPOTECARIO,

BANCO DE BOGOTÁ S.A.

EL(LOS) COMPRADOR (ES),

 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

I. INFORMACION GENERAL

Fecha de elaboración: 30/05/2024
 Nombre del Plan o programa: TORRES DE ALTAIR ETAPA 1
 Propietario: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR NIT: 830.053.812-2
 N° de Unidades: 220 Lotes: _____ Casas: _____ Apartamentos: X
 Porcentaje de avance de obra ejecutado: _____% (Según certificado de Arquitecto o Ingeniero Civil)
 Tiempo de duración: 18 MESES.
 Costos Directos e Indirectos: \$ 36.098.313.018
 Valor comercial del terreno: \$ 2.865.825.000
 Costo total del Plan o programa: \$ 38.964.138.018
 Precio venta total del Plan o programa: \$ 42.900.000.000
 Valor por unidad: \$ 195.000.000

II. DETERMINACION DE RECURSOS

	CUANTIA	% COSTO TOTAL
Recursos propios: (Discriminar al dorso)	<u>\$ 2.865.825.000</u>	<u>7.35%</u>
Recursos en Fiducia	<u>\$ 10.897.580.953</u>	<u>27.97%</u>
Créditos Bancos Comerciales	<u>\$ 25.200.732.065</u>	<u>64.68%</u>
Créditos Proveedores	<u>-</u>	<u>_____</u>
Otros (Especificar)	<u>-</u>	<u>_____</u>
Total Recursos:	<u>\$ 38.964.138.018</u>	<u>100%</u>

1/27

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001


NOTAS:

- Los Créditos deben sustentarse con la correspondiente certificación expedida por la entidad y/o persona que los conceda.
- Cuando la financiación del Plan o programa de vivienda está aprobado en forma definitiva por una entidad financiera será acreditado mediante certificación de la respectiva entidad.
- Decreto 1077 de Mayo de 2015, Capítulo 3 Artículo 2.2.5.3.7.

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PROPIOS

	NOMBRE	FECHA	VALOR
Saldo Caja	_____	_____	_____
Saldo Bancos	_____	_____	_____
Saldo Cuentas de Ahorros	_____	_____	_____
PARTIDAS EN EFECTIVO			
Cedulas Capitalización	_____	_____	_____
C.D.T	_____	_____	_____
Otros (Especificar)	_____	_____	_____
INVERSIONES REALIZABLES A CORTO PLAZO			
Letras por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____
Cheques por cobrar (corto plazo)	_____	_____	_____

2

 ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI CONVIVENCIA Y SEGURIDAD CONTROL Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	MODELO INTEGRADO DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN (MIPG)	MMCS03.02.03.P012.F002	
	INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

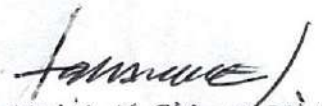
DOCUMENTOS POR COBRAR A CORTO PLAZO

Lote de terreno	\$ 2.865.825.000
Inventario de materiales en Bodega con destino a la obra	_____
Avance de obra ejecutado según porcentaje (%) indicado	_____
Gastos Pre-operativos	_____
TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES	\$ 2.865.825.000

Alianza Fiduciaria S.A.
 como vocera y administradora del Fideicomiso Torres de Altair
 Nit. 830.053.812


 CONTADOR
 Nombre: _____
 Tarjeta Profesional N°: 25737-T
 (Anexar copia de Tarjeta Profesional)


 PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL
 Nombre: DIEGO A. CABALLERO L.
 CC: 16.696.173
 ALIANZA FIDUCIARIA S.A.


 JURÍ MEJÍA Y CIA S. EN C.
 COMPRADOR / URBANIZADOR O REPRESENTANTE LEGAL
 Nombre: MARIA DEL SOCORRO MANRIQUE M.
 C.C: 31.275.308.

**PROYECTO: TORRES DE ALTAIR
1RA ETAPA**

220 APARTAMENTOS

FECHA DE ELABORACION:

17 de abril de 2024



DESCRIPCION	UNID	AREA / CANT	VALOR UNID	VALOR TOTAL	%
Lote x M2	M2	3982,76	\$ 1 000.000,00	\$ 3.982.758.620,69	9,3%
SUBTOTAL LOTE				\$ 3.982.758.620,69	9,3%

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION EDIFICIO TORRE A					
Movimiento de Tierras	Glb	1,00	\$ 152.852.352,25	\$ 152.852.352,25	0,4%
Cimentacion	Glb	1,00	\$ 394.933.355,77	\$ 394.933.355,77	0,9%
Estructura	Glb	1,00	\$ 4.122.017.345,27	\$ 4.122.017.345,27	9,6%
Mamposteria	Glb	1,00	\$ 260.621.287,49	\$ 260.621.287,49	0,6%
Prefabricados	Glb	1,00	\$ 54.940.811,44	\$ 54.940.811,44	0,1%
Instalaciones Electricas	Glb	1,00	\$ 358.400.000,00	\$ 358.400.000,00	0,8%
Instalaciones Hidrosanitarias	Glb	1,00	\$ 320.000.000,00	\$ 320.000.000,00	0,7%
Repellos y Enchapés	Glb	1,00	\$ 63.063.194,80	\$ 63.063.194,80	0,1%
Impermeabilizaciones	Glb	1,00	\$ 188.394.974,64	\$ 188.394.974,64	0,4%
Cielos Falsos y Cubiertas	Glb	1,00	\$ 89.062.204,10	\$ 89.062.204,10	0,2%
Bases y Pisos	Glb	1,00	\$ 376.208.512,81	\$ 376.208.512,81	0,9%
Carpinteria de Madera	Glb	1,00	\$ 63.355.946,24	\$ 63.355.946,24	0,1%
Carpinteria Metalica	Glb	1,00	\$ 328.437.032,00	\$ 328.437.032,00	0,8%
Carpinteria de Aluminio	Glb	1,00	\$ 711.301.632,00	\$ 711.301.632,00	1,7%
Estuco y Pintura	Glb	1,00	\$ 928.626.052,25	\$ 928.626.052,25	2,2%
Aparatos Sanitarios, Grifenas y Espejos	Glb	1,00	\$ 98.985.912,32	\$ 98.985.912,32	0,2%
Equipos Especiales	Glb	1,00	\$ 778.522.943,60	\$ 778.522.943,60	1,8%
Aseo y Varios	Glb	1,00	\$ 160.983.062,54	\$ 160.983.062,54	0,4%
Herramienta Menor	Glb	1,00	\$ 70.207.064,22	\$ 70.207.064,22	0,2%
Seguridad Industrial y Dotacion	Glb	1,00	\$ 19.500.000,00	\$ 19.500.000,00	0,0%
Señalización	Glb	1,00	\$ 12.254.865,12	\$ 12.254.865,12	0,0%

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION EDIFICIO TORRE B					
Movimiento de Tierras	Glb	1,00	\$ 161.432.096,85	\$ 161.432.096,85	0,4%
Cimentacion	Glb	1,00	\$ 411.622.079,96	\$ 411.622.079,96	1,0%
Estructura	Glb	1,00	\$ 3.226.487.196,07	\$ 3.226.487.196,07	7,5%
Mamposteria	Glb	1,00	\$ 298.670.474,99	\$ 298.670.474,99	0,7%
Prefabricados	Glb	1,00	\$ 41.513.695,92	\$ 41.513.695,92	0,1%
Instalaciones Electricas	Glb	1,00	\$ 257.600.000,00	\$ 257.600.000,00	0,6%
Instalaciones Hidrosanitarias	Glb	1,00	\$ 230.000.000,00	\$ 230.000.000,00	0,5%
Repellos y Enchapés	Glb	1,00	\$ 45.809.278,92	\$ 45.809.278,92	0,1%
Impermeabilizaciones	Glb	1,00	\$ 178.569.923,88	\$ 178.569.923,88	0,4%
Cielos Falsos y Cubiertas	Glb	1,00	\$ 68.099.773,70	\$ 68.099.773,70	0,2%
Bases y Pisos	Glb	1,00	\$ 235.465.912,73	\$ 235.465.912,73	0,5%
Carpinteria de Madera	Glb	1,00	\$ 45.537.086,36	\$ 45.537.086,36	0,1%
Carpinteria Metalica	Glb	1,00	\$ 297.085.435,00	\$ 297.085.435,00	0,7%
Carpinteria de Aluminio	Glb	1,00	\$ 511.248.048,00	\$ 511.248.048,00	1,2%
Estuco y Pintura	Glb	1,00	\$ 674.103.462,33	\$ 674.103.462,33	1,6%
Aparatos Sanitarios, Grifenas y Espejos	Glb	1,00	\$ 71.146.124,48	\$ 71.146.124,48	0,2%
Equipos Especiales	Glb	1,00	\$ 428.181.990,90	\$ 428.181.990,90	1,0%
Aseo y Varios	Glb	1,00	\$ 115.702.389,32	\$ 115.702.389,32	0,3%
Herramienta Menor	Glb	1,00	\$ 70.207.064,22	\$ 70.207.064,22	0,2%
Seguridad Industrial y Dotacion	Glb	1,00	\$ 19.500.000,00	\$ 19.500.000,00	0,0%
Señalización	Glb	1,00	\$ 8.865.056,80	\$ 8.865.056,80	0,0%

COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION EDIFICIO DE PARQUEADEROS					
Movimiento de Tierras	Glb	1,00	\$ 672.395.234,95	\$ 672.395.234,95	1,6%
Cimentacion	Glb	1,00	\$ 1.300.949.852,03	\$ 1.300.949.852,03	3,0%
Estructura	Glb	1,00	\$ 1.262.396.438,44	\$ 1.262.396.438,44	2,9%

X [Signature]

Mamposteria	Glb	1,00	\$	141.029.739,96	\$	141.029.739,96	0,3%	
Prefabricados	Glb	1,00	\$	11.569.989,20	\$	11.569.989,20	0,0%	
Instalaciones Electricas	Glb	1,00	\$	120.000.000,00	\$	120.000.000,00	0,3%	
Instalaciones Hidrosanitarias	Glb	1,00	\$	100.000.000,00	\$	100.000.000,00	0,2%	
Impermeabilizaciones	Glb	1,00	\$	78.545.009,92	\$	78.545.009,92	0,2%	
Aseo y Varios	Glb	1,00	\$	25.000.000,00	\$	25.000.000,00	0,1%	
Señalización	Glb	1,00	\$	1.349.460,00	\$	1.349.460,00	0,0%	
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION ZONAS SOCIALES Y PORTERIA								
Porterias	Glb	1,00	\$	688.208.954,00	\$	688.208.954,00	1,6%	
Piscinas	Glb	1,00	\$	235.308.833,00	\$	235.308.833,00	0,5%	
COSTOS DIRECTOS DE URBANISMO INTERIO								
Preliminares de Obra	Glb	1,00	\$	388.923.322,50	\$	388.923.322,50	0,9%	
Movimiento de Tierras	Glb	1,00	\$	4.366.914,40	\$	4.366.914,40	0,0%	
Cimentacion	Glb	1,00	\$	377.984.191,30	\$	377.984.191,30	0,9%	
Impermeabilizaciones	Glb	1,00	\$	6.161.100,00	\$	6.161.100,00	0,0%	
Bases y Pisos	Glb	1,00	\$	67.151.681,10	\$	67.151.681,10	0,2%	
Estuco y Pintura	Glb	1,00	\$	50.396.745,00	\$	50.396.745,00	0,1%	
Aseo y Varios	Glb	1,00	\$	10.840.963,00	\$	10.840.963,00	0,0%	
Cerramiento Definitivo del Proyecto	Glb	1,00	\$	188.881.869,25	\$	188.881.869,25	0,4%	
Paisajismo y Zonas Verdes	Glb	1,00	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%	
COSTOS DIRECTOS DE URBANISMO EXTERIO								
Vias, Sardineles y Ardenes	Glb	1,00	\$	42.183.959,21	\$	42.183.959,21	0,1%	
Red de Acueducto	Glb	1,00	\$	140.000.000,00	\$	140.000.000,00	0,3%	
Red de Alcantarillado	Glb	1,00	\$	32.000.000,00	\$	32.000.000,00	0,1%	
Red Electrica Externa	Glb	1,00	\$	38.570.000,00	\$	38.570.000,00	0,1%	
Red de Telefonía	Glb	1,00	\$	14.000.000,00	\$	14.000.000,00	0,0%	
Red a Gas	Glb	1,00	\$	18.000.000,00	\$	18.000.000,00	0,0%	
ADMINISTRACION DE OBRA								
Director de Obra	MES	17	\$	9.667.200,00	\$	164.342.400,00	0,4%	
Residente Administrativo Obra	MES	15	\$	4.833.600,00	\$	72.504.000,00	0,2%	
Maestro de Obra (2 personas)	MES	16	\$	3.947.440,00	\$	63.159.040,00	0,1%	
Almacenista	MES	16	\$	3.222.400,00	\$	51.558.400,00	0,1%	
Auxiliar de Almacen	MES	16	\$	1.580.800,00	\$	25.292.800,00	0,1%	
Jefe de Seguridad Industrial	MES	17	\$	2.416.800,00	\$	41.085.600,00	0,1%	
Trazador	MES	16	\$	2.204.000,00	\$	35.264.000,00	0,1%	
Oficiales	MES	128	\$	2.204.000,00	\$	282.112.000,00	0,7%	
Ayudantes	MES	192	\$	1.580.000,00	\$	303.360.000,00	0,7%	
Servicio de Vigilancia	MES	16	\$	7.950.000,00	\$	127.200.000,00	0,3%	
Caja Menor	MES	16	\$	1.272.000,00	\$	20.352.000,00	0,0%	
Servicios Publicos Provisionales	MES	16	\$	1.908.000,00	\$	30.528.000,00	0,1%	
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION						\$	24.192.488.136,51	58,4%
HONORARIOS ESTUDIOS DEL PROYECTO								
Proyecto Arquitectonico	GLB	1	\$	500.000.000,00	\$	500.000.000,00	1,2%	
Revisión de Seguridad Humana	GLB	1	\$	30.000.000,00	\$	30.000.000,00	0,1%	
Estudio de Suelos	GLB	1	\$	30.000.000,00	\$	30.000.000,00	0,1%	
Proyecto Estructural	GLB	1	\$	150.000.000,00	\$	150.000.000,00	0,3%	
Revisión del Diseño Estructural y Elementos No Estruct.	GLB	1	\$	40.000.000,00	\$	40.000.000,00	0,1%	
Proyecto Electrico y Comunicaciones	GLB	1	\$	40.000.000,00	\$	40.000.000,00	0,1%	
Proyecto Retilap	GLB	1	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%	
Proyecto Ritel y TDT	GLB	1	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%	
Certificación Retie	GLB	1	\$	36.000.000,00	\$	36.000.000,00	0,1%	
Certificación Retilap	GLB	1	\$	36.000.000,00	\$	36.000.000,00	0,1%	
Certificación Ritel y TDT	GLB	1	\$	36.000.000,00	\$	36.000.000,00	0,1%	
Proyecto Hidrosanitario	GLB	1	\$	70.000.000,00	\$	70.000.000,00	0,2%	
Proyecto Tanque de Regulacion	GLB	1	\$	25.000.000,00	\$	25.000.000,00	0,1%	
Proyecto Detección de Red Contra incendios, CCTV, Alarmas	GLB	1	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%	
Proyecto Redes de Gas	GLB	1	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%	

[Handwritten signatures and initials]

Proyecto de Aire Acondicionado	GLB	1	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%
Plan de Manejo Ambiental y Compensacion Arborea	GLB	1	\$	160.000.000,00	\$	160.000.000,00	0,4%
Plan de Manejo del Trnsito	GLB	1	\$	40.000.000,00	\$	40.000.000,00	0,1%
Plan de Manejo de Residuos de Demolicion y Construccion	GLB	1	\$	40.000.000,00	\$	40.000.000,00	0,1%
Presupuesto y Programacion de Obra	GLB	1	\$	5.000.000,00	\$	5.000.000,00	0,0%
Reglamento de Propiedad Horizontal	GLB	1	\$	25.000.000,00	\$	25.000.000,00	0,1%
Tramite ante el COFAC	GLB	1	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%
Visitas Peritos Bancos	MES	16	\$	3.500.000,00	\$	56.000.000,00	0,1%
GERENCIA e INTERVENTORIA							
Incidencia Oficina Central	MES	24	\$	40.000.000,00	\$	960.000.000,00	2,2%
Supervicion Tecnica de Estructura (Ley de Vivienda Segura) e Interventoria	MES	18	\$	20.000.000,00	\$	360.000.000,00	0,8%
Administracion Provisional, incluye servicios publicos	MES	6	\$	20.000.000,00	\$	120.000.000,00	0,3%
Copias y Planos	MES	24	\$	1.500.000,00	\$	36.000.000,00	0,1%
Caja Menor	MES	24	\$	1.500.000,00	\$	36.000.000,00	0,1%
IMPUESTOS Y DERECHOS							
Impuestos Prediales	GLB	1	\$	120.000.000,00	\$	120.000.000,00	0,3%
Impuestos de Industria y Comercio	GLB	1	\$	241.924.881,37	\$	241.924.881,37	0,6%
Impuesto Urbanismo VIS _ Secretaria de Vivienda	GLB	1	\$	550.000.000,00	\$	550.000.000,00	1,3%
Impuesto Delineamiento	GLB	1	\$	250.000.000,00	\$	250.000.000,00	0,6%
Impuesto Mayor Edificabilidad	GLB	1	\$	250.000.000,00	\$	250.000.000,00	0,6%
Impuestos x cesion lote zonas verdes	GLB	1	\$	567.000.000,00	\$	567.000.000,00	1,3%
Esquema Basico	GLB	1	\$	10.000.000,00	\$	10.000.000,00	0,0%
Licencia Definitiva y Aprobacion Curaduria	GLB	1	\$	120.000.000,00	\$	120.000.000,00	0,3%
Derecho de Conexión Acueducto	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,0%
Derecho de Conexión Energia	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,0%
Aprobacion Acueducto y Alcantarillado	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,0%
Aprobacion Energia	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,0%
Interventoria Acueducto y Alcantarillado	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,0%
Interventoria Energia	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,0%
Interventoria Comunicaciones	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,0%
Certificado de Seguridad Bomberos	GLB	1	\$	20.000.000,00	\$	20.000.000,00	0,0%
POLIZAS Y SEGUROS							
Poliza TRC Y RCE	GLB	1	\$	75.000.000,00	\$	75.000.000,00	0,2%
Poliza Administracion	GLB	1	\$	20.000.000,00	\$	20.000.000,00	0,0%
Poliza DECENAL por Estabilidad según Ley	GLB	1	\$	729.300.000,00	\$	729.300.000,00	1,7%
PROMOCION Y VENTAS							
Apartamento Modelo, Incluye dotacion muebles	GLB	1	\$	100.000.000,00	\$	100.000.000,00	0,2%
Publicidad Inicial (Lanzamientos, Maquetas, Brochures)	GLB	1	\$	50.000.000,00	\$	50.000.000,00	0,1%
Publicidad y Plan de medios	MES	18	\$	7.000.000,00	\$	126.000.000,00	0,3%
Equipo Comercial y Escrituracion	MES	18	\$	15.000.000,00	\$	270.000.000,00	0,6%
Costos de las ventas (Comisiones)	GLB	1	\$	429.000.000,00	\$	429.000.000,00	1,0%
Cucia de Sosteenimiento Sala de Ventas	MES	12	\$	2.000.000,00	\$	24.000.000,00	0,1%
Servicio de Vigilancia Apto Modelo	MES	12	\$	2.000.000,00	\$	24.000.000,00	0,1%
Servicios publicos provisionales sala de ventas	MES	12	\$	800.000,00	\$	9.600.000,00	0,0%
Costos de FIDUCIA Preventas	MES	8	\$	3.000.000,00	\$	24.000.000,00	0,1%
Costos de FIDUCIA Inmobiliaria	MES	16	\$	6.000.000,00	\$	96.000.000,00	0,2%
GASTOS NOTARIALES							
Estudio y Registro de Titulos	GLB	1	\$	20.000.000,00	\$	20.000.000,00	0,05%
Escrituracion	GLB	1	\$	429.000.000,00	\$	429.000.000,00	1,00%
Derechos Notariales	GLB	1	\$	15.000.000,00	\$	15.000.000,00	0,03%
Derechos Notariales Transferencia al fideicomiso	GLB	1	\$	50.000.000,00	\$	50.000.000,00	0,12%
GASTOS FINANCIEROS							
Gastos Financieros	GLB	1	\$	4.290.000.000,00	\$	4.290.000.000,00	10,0%

H. Jara

SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION				\$	11.905.824.881,37	27,8%
COSTO DE LAS VENTAS ENTREGA 2024	UND	220,00	\$	195.000.000,00	\$	42.900.000.000,00
TOTAL VALOR DE VENTA				\$	42.900.000.000,00	100%
TOTAL DE COSTOS (Lote + Directos + Indirectos)				\$	40.081.071.633,57	93,4%
UTILIDAD DEL PROYECTO				\$	2.818.928.361,43	6,6%

Am
X



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
TORRES DE ALTAIR TORRE C

CERTIFICA

Que se ha suscrito 83 encargos, por un valor de DIECISEIS MIL CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE *** (16,045,000,000.00), al 16 de mayo de 2024 se ha recaudado CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS UN MIL DOSCIENTOS CINCO PESOS CON 37/100 M/CTE ***(\$ 4,634,801,205.37), de los cuales la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIUN PESOS M/CTE *** (\$ 8,536,621.00) corresponden a Saldo a Favor.

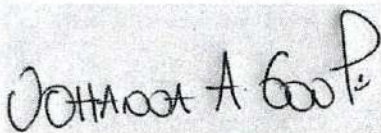
Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Ganje	Saldo Favor
1	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-806	31976461	ADRIANA ALVAREZ	10044270797	ACT	155,000,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
2	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-308	31970978	ADRIANA QUINTERO	10044270737	ACT	155,000,000.00	56,500,000.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-601	6227988	ALEJANDRO RODRIGUEZ	10044270730	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
4	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-602	31961325	ALEXANDRA GONZALEZ	10044269592	ACT	185,000,000.00	25,900,000.00	.00	.00	.00	.00
5	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-537	31987923	ALEXANDRA LOPEZ	10044270750	ACT	195,000,000.00	37,297,500.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-603	31950775	ALMA NURY PARRA OROZGO	10044270764	ACT	195,000,000.00	29,318,000.00	.00	.00	.00	.00
7	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-605	31210783	AMPARO MOSQUERA	10044269569	ACT	185,000,000.00	20,700,000.00	.00	.00	.00	.00
8	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-304	52996551	ANA MARIA ARAUJO	10044270748	ACT	195,000,000.00	85,274,000.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-501	66819294	ANA KIMENA ZAMBRANO	10044270734	ACT	195,000,000.00	36,366,666.69	.00	.00	.00	.00
10	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-507	16627201	ANDRES DURAN	10044270727	ACT	195,000,000.00	42,100,000.00	.00	.00	.00	.00
11	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-306	94537517	ANDRES FELIPE HUERTAS	10044270794	ACT	185,000,000.00	48,500,000.01	.00	.00	.00	.00
12	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-502	1143851997	ANGELA MARIA SAAVEDRA	10044270783	ACT	195,000,000.00	29,669,000.00	.00	.00	.00	.00
13	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-505	31971231	ANNA MARIA CASTRO	10044270725	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
14	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-102	31975659	ASTRID ROJAS ARCOS	10044270802	ACT	195,000,000.00	182,850,000.00	.00	.00	.00	.00
15	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-801	32446162	AURA BUSTAMANTE	10044270741	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
16	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-403	41528663	BERENICE CRUZ	10044270724	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
17	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-806	94536388	CAMLO ANDRES MENDEZ	10044270728	ACT	195,000,000.00	33,944,444.44	.00	.00	.00	.00
18	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-304	1143383544	CARLOS ALBERTO VIDAL	10044270782	ACT	195,000,000.00	52,125,000.00	.00	.00	.00	.00
19	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-1008	1144067485	CRISTIAN DANIEL AREVALO	10044270716	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
20	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-265	1148950964	DANENELLY LUCUMI	10044270749	ACT	195,000,000.00	42,200,000.00	.00	.00	.00	.00
21	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-1203	12986795	DAVID IDROBO MARTINEZ	10044270790	ACT	195,000,000.00	195,000,000.00	.00	.00	.00	.00
22	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-506	1144153958	DIANA ISABEL JARRIN RIVAS	10044269594	ACT	195,000,000.00	42,000,000.00	.00	.00	.00	.00
23	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-302	1143672448	DIANA MARCELA JAMAUCA	10044270758	ACT	195,000,000.00	49,827,563.34	.00	.00	.00	.00
24	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-708	1130629590	DIANA MARCELA PRIETO	10044270725	ACT	195,000,000.00	76,075,000.00	.00	.00	.00	.00
25	APTO 1207 TORRE C	67005034	ELIANA HERNANDEZ CRUZ	10044270720	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
26	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-1206	67005034	ELIANA HERNANDEZ CRUZ	10044270719	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
27	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-305	31841166	EMMA LUCIA VELASQUEZ	10044270796	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
28	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-1002	1143851845	ESTEFANIA MUNOZ URBANO	10044270784	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
29	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-805	1103109759	FAUSTO ANDRES MONTES	10044270768	ACT	195,000,000.00	43,000,000.00	.00	.00	.00	.00
30	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-1106	31894066	GABRIELA CADAVID	10044270807	ACT	195,000,000.00	42,800,000.00	.00	.00	.00	.00
31	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-502	1151962224	GERALDINE DANIELA SOTO	10044270770	ACT	195,000,000.00	45,109,458.00	.00	.00	.00	.00
32	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-201	1107059043	GIEDZY EDUARDO TORRES	10044270780	ACT	195,000,000.00	58,490,000.00	.00	.00	.00	.00
33	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-1103	53002131	GINA PAOLA CUBILLOS	10044270769	ACT	185,000,000.00	41,000,000.00	.00	.00	.00	.00
34	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-406	1107052592	GIOVANNI SANCHEZ SOTO	10044288593	ACT	195,000,000.00	55,500,000.00	.00	.00	.00	.00
35	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-1013	16844688	GIOVANNY VELEZ TORRES	10044270798	ACT	185,000,000.00	33,550,000.00	.00	.00	.00	.00
36	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-206	1114813824	GLORIA XIMEHA NIETO	10044270735	ACT	195,000,000.00	76,050,000.00	.00	.00	.00	.00
37	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-703	68828522	IVETH VIVIANA ALVARADO	10044270772	ACT	185,000,000.00	41,000,000.00	.00	.00	.00	.00
38	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-403	79899367	JAVIER ERNESTO CORTES	10044270777	ACT	195,000,000.00	52,200,000.00	.00	.00	.00	.00
39	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-206	1143864692	JHON SEBASTIAN PRADO	10044270751	ACT	195,000,000.00	31,616,000.00	.00	.00	.00	.00
40	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-608	1144179711	JHONATAN ANGULO	10044289588	ACT	185,000,000.00	40,836,000.00	.00	.00	.00	.00
41	APTO 1209 TORRE C	94452961	JORGE WILMER VILLARREAL	10044270723	ACT	185,000,000.00	193,536,621.00	.00	.00	.00	8,536,621.00
42	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-803	16777082	JOSE ROBINSON GIL ARCILA	10044270786	ACT	185,000,000.00	46,200,000.00	.00	.00	.00	.00
43	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-106	1059605754	JOSE YESID MENESES	10044269586	ACT	195,000,000.00	32,000,000.00	.00	.00	.00	.00
44	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-802	94064537	JUAN ALBERTO DIAZ	10044270806	ACT	195,000,000.00	53,079,500.00	.00	.00	.00	.00
45	PROY-ALTAIR T-C-APTDC-704	1060359806	JUAN DE JESUS CORREA	10044270736	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00

46	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1008	1113776003	JUAN ESTEBAN RESTREPO	10044270754	ACT	195,000,000.00	57,166,333.32	.00	.00	.00
47	PROY-ALTAR T-C-APTOC-907	16712086	JULIAN PENA CASTAÑEDA	10044306328	ACT	195,000,000.00	39,000,000.00	.00	.00	.00
48	PROY-ALTAR T-C-APTOC-107	38603268	JULIETH ECHEVERRY PEREZ	10044270753	ACT	195,000,000.00	14,976,265.70	.00	.00	.00
49	PROY-ALTAR T-C-APTOC-034	1151944191	LIZ MARY GUTIERREZ	10044270779	ACT	195,000,000.00	59,000,000.00	.00	.00	.00
50	PROY-ALTAR T-C-APTOC-807	1193065991	LUIS FERNANDO NOGUERA	10044270774	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
51	PROY-ALTAR T-C-APTOC-034	38602399	LUZ DARY LOZANO	10044306325	ACT	195,000,000.00	50,000,000.00	.00	.00	.00
52	PROY-ALTAR T-C-APTOC-401	83168485	MANUEL ANTONIO ARIAS	10044270763	ACT	195,000,000.00	46,080,000.00	.00	.00	.00
53	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1161	31712223	MARCELA HOYOS HOYOS	10044270740	ACT	195,000,000.00	39,000,000.00	.00	.00	.00
54	PROY-ALTAR T-C-APTOC-302	38859693	MARGARITA DEL SOCORRO	10044270743	ACT	195,000,000.00	60,000,000.00	.00	.00	.00
55	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1201	66521138	MARIA CRISTINA MORENO	10044270747	ACT	185,000,000.00	41,030,000.00	.00	.00	.00
56	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1001	66719180	MARIA MONICA RODRIGUEZ	10044270742	ACT	195,000,000.00	28,000,000.00	.00	.00	.00
57	PROY-ALTAR T-C-APTOC-901	29940338	MARIA XIMENA SANCHEZ	10044270722	ACT	185,000,000.00	52,050,000.00	.00	.00	.00
58	PROY-ALTAR T-C-APTOC-906	94596821	MARIO JOSE ZAMBRANO	10044270803	ACT	185,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
59	PROY-ALTAR T-C-APTOC-902	1130600571	MARTHA LILIANA TORRES	10044270787	ACT	195,000,000.00	54,589,333.34	.00	.00	.00
60	PROY-ALTAR T-C-APTOC-303	1005980730	MATEO VALENCIA MENDOZA	10044270778	ACT	195,000,000.00	110,776,000.00	.00	.00	.00
61	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1168	60620031	MAURICIO ALEJANDRO	10044289591	ACT	185,000,000.00	50,190,000.00	.00	.00	.00
62	PROY-ALTAR T-C-APTOC-907	16700718	MAURICIO COLLAZOS LOPEZ	10044270755	ACT	185,000,000.00	66,341,850.00	.00	.00	.00
63	PROY-ALTAR T-C-APTOC-101	1130640230	MERYLY VIVIANA DUQUE RUIZ	10044270785	ACT	185,000,000.00	52,447,000.00	.00	.00	.00
64	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1005	38940372	MIRIAM ARANGO OSPINA	10044270745	ACT	185,000,000.00	46,253,000.00	.00	.00	.00
65	PROY-ALTAR T-C-APTOC-903	38603059	MONICA ALEXANDRA UMANA	10044270767	ACT	195,000,000.00	37,900,000.00	.00	.00	.00
66	PROY-ALTAR T-C-APTOC-407	31959011	MONICA QUINTERO TORRES	10044270738	ACT	195,000,000.00	48,472,000.00	.00	.00	.00
67	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1192	16633356	NESTOR ANTONIO	10044270791	ACT	195,000,000.00	45,332,760.32	.00	.00	.00
68	PROY-ALTAR T-C-APTOC-406	1113516056	CRIZON LOPEZ ZUMIGA	10044270757	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
69	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1202	1144162531	OSIRIS JOHANA GAVIRIA	10044270795	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
70	PROY-ALTAR T-C-APTOC-684	66921856	PAOLA ANDREA ARENAS	10044306327	ACT	195,000,000.00	51,000,000.00	.00	.00	.00
71	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1000	66955475	PAULA ANDREA RAMIREZ	10044270789	ACT	195,000,000.00	36,366,666.69	.00	.00	.00
72	PROY-ALTAR T-C-APTOC-688	4378190	PAULO CESAR RAMIREZ	10044270721	ACT	195,000,000.00	111,700,000.00	.00	.00	.00
73	PROY-ALTAR T-C-APTOC-803	29506982	ROISY LIZZETH ALVAREZ	10044270761	ACT	195,000,000.00	57,500,000.00	.00	.00	.00
74	PROY-ALTAR T-C-APTOC-405	67045497	ROSA ISABEL MARTINEZ	10044270717	ACT	195,000,000.00	56,172,270.00	.00	.00	.00
75	PROY-ALTAR T-C-APTOC-156	66994870	SANDRA MILENA BOTERO	10044306324	ACT	195,000,000.00	10,750,000.00	.00	.00	.00
76	PROY-ALTAR T-C-APTOC-707	1010136418	SERGIO ESTEVEN MEDINA	10044306323	ACT	195,000,000.00	17,000,000.00	.00	.00	.00
77	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1107	31257534	SOLEDAD CARTAGENA	10044285950	ACT	195,000,000.00	195,000,000.00	.00	.00	.00
78	PROY-ALTAR T-C-APTOC-1007	1143829510	TAMMY JULIETH BOLIVAR	10044270744	ACT	195,000,000.00	55,400,000.00	.00	.00	.00
79	PROY-ALTAR T-C-APTOC-001	38562039	TATIANA DUQUE TORRES	10044270775	ACT	195,000,000.00	58,492,000.00	.00	.00	.00
80	PROY-ALTAR T-C-APTOC-106	73540443	VICTOR RODOLFO CORAL	10044270799	ACT	195,000,000.00	39,000,000.00	.00	.00	.00
81	PROY-ALTAR T-C-APTOC-705	66861084	VIVIANA LEONOR MARTAN	10044270718	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
82	PROY-ALTAR T-C-APTOC-053	1112404277	XIOMARA NARVAEZ	10044270776	ACT	195,000,000.00	39,001,012.50	.00	.00	.00
83	PROY-ALTAR T-C-APTOC-007	1010084503	YUNIOR ORLANDO	10044270756	ACT	195,000,000.00	53,500,000.00	.00	.00	.00
Total						16,045,000,000.00	4,634,801,205.37	.00	.00	8,536,621.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 17 del mes de mayo del año 2024.

Atentamente,



Johanna Andrea Gonzalez Plazas
Gerente De Negocios Fiduciarios Back

www.alianza.com.co

VICILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
TORRES DE ALTAIR TORRE A

CERTIFICA

Que se ha suscrito 124 encargos, por un valor de VEINTITRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE *** (23,990,000,000.00), al 16 de mayo de 2024 se ha recaudado SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON 46/100 M/CTE ***(\$ 6,262,779,747.46), de los cuales la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE *** (\$ 1,000,000.00) corresponden a Valor de Canje y la suma de DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE *** (\$ 2,500.00) corresponden a Saldo a Favor.

Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

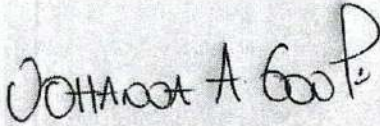
Nº	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	Nº Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Canje	Saldo Favor
1	PROY-ALTAIR-APFCA-108	60336960	ANA BEIBA URIBE AGREDO	10044270662	ACT	165,000,000.00	14,600,000.00	.00	.00	.00	.00
2	PROY-ALTAIR-APFCA-109	31939118	ANA MILENA BUENDIA NIETO	10044270655	ACT	165,000,000.00	39,000,000.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-ALTAIR-APFCA-1308	42055210	ANA SILVIA VALENCIA	10044270702	ACT	165,000,000.00	57,500,000.00	.00	.00	.00	.00
4	PROY-ALTAIR-APFCA-1405	66819294	ANA XIMENA ZAMBRANO	10044270705	ACT	165,000,000.00	55,500,000.00	.00	.00	.00	.00
5	PROY-ALTAIR-APFCA-1621	14637231	ANDRES FELIPE DONCEL	10044270832	ACT	165,000,000.00	14,700,000.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-ALTAIR-APFCA-1701	94533352	ANDRES RAMIREZ JURADO	10044270834	ACT	165,000,000.00	41,232,500.00	.00	.00	.00	.00
7	PROY-ALTAIR-APFCA-1708	51722951	AURA ELIZABETH	10044270660	ACT	165,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
8	PROY-ALTAIR-APFCA-1824	35478146	CALUDIA FERNANDA	10044270855	ACT	165,000,000.00	77,000,000.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY-ALTAIR-APFCA-1901	94042256	CARLOS ANDRES	10044270855	ACT	165,000,000.00	21,400,000.00	.00	.00	.00	.00
10	PROY-ALTAIR-APFCA-1905	94488499	CARLOS ANDRES	10044306315	ACT	165,000,000.00	1,600,000.00	.00	.00	.00	.00
11	PROY-ALTAIR-APFCA-308	94531777	CARLOS ANDRES ROJAS	10044270703	ACT	165,000,000.00	57,500,000.00	.00	.00	.00	.00
12	PROY-ALTAIR-APFCA-407	80792153	CARLOS ARTURO ROBAYO	10044315656	ACT	165,000,000.00	19,500,000.00	.00	.00	.00	.00
13	PROY-ALTAIR-APFCA-4205	1143851896	CARLOS DAVID OJEDA	10044270856	ACT	165,000,000.00	45,515,000.00	.00	.00	.00	.00
14	PROY-ALTAIR-APFCA-4101	14982755	CARLOS JURI FEGHALI	10044270715	ACT	168,500,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
15	PROY-ALTAIR-APFCA-4103	14982755	CARLOS JURI FEGHALI	10044270854	ACT	165,000,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
16	PROY-ALTAIR-APFCA-4103	14982755	CARLOS JURI FEGHALI	10044270855	ACT	165,000,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
17	PROY-ALTAIR-APFCA-4104	14982755	CARLOS JURI FEGHALI	10044270852	ACT	165,000,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
18	PROY-ALTAIR-APFCA-401	67015382	CARMEN ELENA LEON	10044315647	ACT	165,000,000.00	16,000,000.00	.00	.00	.00	.00
19	PROY-ALTAIR-APFCA-1507	14799769	CESAR AUGUSTO RIVERA	10044270860	ACT	165,000,000.00	85,500,000.00	.00	.00	.00	.00
20	PROY-ALTAIR-APFCA-4005	66955249	CLAUDIA FERNANDA	10044270709	ACT	165,000,000.00	104,969,000.00	.00	.00	.00	.00
21	PROY-ALTAIR-APFCA-1301	66671896	CLAUDIA GERARDINA	10044270713	ACT	168,500,000.00	56,384,000.00	.00	.00	.00	.00
22	PROY-ALTAIR-APFCA-704	31575295	CLAUDIA JIMENA HOLGUIN	10044270694	ACT	165,000,000.00	133,000,000.00	.00	.00	.00	.00
23	PROY-ALTAIR-APFCA-1304	38595844	CLAUDIA LORENA ZUNIGA	10044315657	ACT	165,000,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
24	PROY-ALTAIR-APFCA-607	29180372	CLAUDIA PATRICIA ROBLES	10044270688	ACT	165,000,000.00	94,000,000.00	.00	.00	.00	.00
25	PROY-ALTAIR-APFCA-406	1084843468	CRISTIAN ADRIAN	10044270671	ACT	165,000,000.00	48,711,111.12	.00	.00	.00	.00
26	PROY-ALTAIR-APFCA-1105	1061713328	CRISTINA ISABEL AGUILAR	10044270668	ACT	165,000,000.00	50,550,000.00	.00	.00	.00	.00
27	PROY-ALTAIR-APFCA-1508	1143844159	DANIEL IVAN AVELLA	10044270837	ACT	165,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00	.00
28	PROY-ALTAIR-APFCA-408	1085319135	DANNY EFRAIN PASIJOICA	10044270691	ACT	165,000,000.00	48,500,000.00	.00	.00	.00	.00
29	PROY-ALTAIR-APFCA-307	1005876913	DAVID FABIAN ONOFRE	10044288294	ACT	165,000,000.00	34,855,844.42	.00	.00	.00	.00
30	PROY-ALTAIR-APFCA-1303	1144069913	DAVID LOZADA VELASCO	10044270656	ACT	165,000,000.00	47,200,000.00	.00	.00	.00	.00
31	PROY-ALTAIR-APFCA-305	71260442	DAVID RESTREPO ORTEGA	10044270693	ACT	165,000,000.00	129,100,000.00	.00	.00	.00	.00
32	PROY-ALTAIR-APFCA-1302	1130676983	DELIO ALEXANDER OSPINA	10044315658	ACT	214,500,000.00	7,700,000.00	.00	.00	.00	.00
33	PROY-ALTAIR-APFCA-4807	40670342	DIANA CAROLINA DE LA	10044270708	ACT	165,000,000.00	48,740,000.00	.00	.00	.00	.00
34	PROY-ALTAIR-APFCA-1400	67024017	DIANA MARIA BENITEZ	10044270696	ACT	165,000,000.00	42,550,000.00	.00	.00	.00	.00
35	PROY-ALTAIR-APFCA-1056	38863227	DORIAN PATRICIA SALAZAR	10044270666	ACT	165,000,000.00	63,063,000.00	.00	.00	.00	.00
36	PROY-ALTAIR-APFCA-1304	31831087	ELIDA LEONISA QUINTERO	10044308322	ACT	165,000,000.00	43,630,000.00	.00	.00	.00	.00
37	PROY-ALTAIR-APFCA-4-1055	94396460	ERNESTO JARAMILLO	10044270649	ACT	165,000,000.00	6,200,000.00	.00	.00	.00	.00
38	PROY-ALTAIR-APFCA-4-705	1130622974	EVELYN TIFFANNY PANTOJA	10044270712	ACT	165,000,000.00	54,300,000.00	.00	.00	.00	.00
39	PROY-ALTAIR-APFCA-1302	31304466	FABIOLA NUNEZ SUAREZ	10044270841	ACT	165,000,000.00	59,300,000.00	.00	.00	.00	.00
40	PROY-ALTAIR-APFCA-405	66989820	FRANCIA LUISA CUERVO	10044270686	ACT	165,000,000.00	48,514,500.00	.00	.00	.00	.00
41	PROY-ALTAIR-APFCA-402	66840943	FRANCIA MAGNOLIA GOMEZ	10044270830	ACT	165,000,000.00	48,232,000.00	.00	.00	.00	.00
42	PROY-ALTAIR-APFCA-4-707	6219103	FREDY HERNANDO ERAZO	10044270692	ACT	165,000,000.00	23,500,000.00	.00	.00	.00	.00
43	PROY-ALTAIR-APFCA-1203	31841325	GLORIA DEL CARMEN	10044270842	ACT	165,000,000.00	58,800,000.00	.00	.00	.00	.00
44	PROY-ALTAIR-APFCA-4006	31854156	GLORIA PATRICIA	10044270667	ACT	165,000,000.00	68,523,000.00	.00	.00	.00	.00
45	PROY-ALTAIR-APFCA-1001	6524071	HECTOR FABIO ZULLAGA	10044306316	ACT	165,000,000.00	165,002,500.00	.00	.00	.00	2,500.00

46	PROY-ALTAR-APTO-A-706	16645085	HERNANDO GARCIA	10044270689	ACT	195,000,000.00	57,500,000.00	.00	.00	.00
47	PROY-ALTAR-APTO-A-1207	31970739	HILDA CECILIA MORALES	10044315075	ACT	195,000,000.00	33,150,000.00	.00	.00	.00
48	PROY-ALTAR-APTO-A-504	1130596334	INGRID VANESSA CUBILLOS	10044270670	ACT	195,000,000.00	50,950,000.00	.00	.00	.00
49	PROY-ALTAR-APTO-A-1305	31571651	ISABEL GOMEZ SALCEDO	10044270662	ACT	195,000,000.00	52,200,000.00	.00	.00	.00
50	PROY-ALTAR-APTO-A-1008	1143857235	ISABELLA MOLINA BOTERO	10044270651	ACT	195,000,000.00	46,963,969.99	.00	.00	.00
51	PROY-ALTAR-APTO-A-1103	1113648279	JENNY KATHERINE	10044288285	ACT	195,000,000.00	26,249,969.00	.00	.00	.00
52	PROY-ALTAR-APTO-A-302	1144189091	JESUS DAVID TELLO	10044270625	ACT	195,000,000.00	50,000,000.00	.00	.00	.00
53	PROY-ALTAR-APTO-A-1409	94542129	JHONNY FAJARDO	10044270624	ACT	195,000,000.00	30,000,000.00	.00	.00	.00
54	PROY-ALTAR-APTO-A-403	1107094879	JHOSELY ZAFRA BONIS	10044270665	ACT	195,000,000.00	46,302,000.00	.00	.00	.00
55	PROY-ALTAR-APTO-A-1603	1107051328	JOANNA DOMINGUEZ	10044270630	ACT	195,000,000.00	21,450,000.00	.00	.00	.00
56	PROY-ALTAR-APTO-A-207	1144029894	JONATHAN ALEXANDER	10044270674	ACT	195,000,000.00	38,780,000.00	.00	.00	.00
57	PROY-ALTAR-APTO-A-1509	1130670768	JONATHAN VELASQUEZ	10044270617	ACT	195,000,000.00	67,400,000.00	.00	.00	.00
58	PROY-ALTAR-APTO-A-601	94452961	JORGE WILMER VILLARREAL	10044270620	ACT	195,000,000.00	33,250,701.00	.00	.00	.00
59	PROY-ALTAR-APTO-A-106	1130601023	JOSE ALEJANDRO SANCHEZ	10044288290	ACT	195,000,000.00	19,000,000.00	.00	.00	.00
60	PROY-ALTAR-APTO-A-1302	1107088463	JOSE MANUEL COLLAZOS	10044270646	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
61	PROY-ALTAR-APTO-A-903	1130641343	JOSE SNEHIDER RIVAS	10044288287	ACT	195,000,000.00	170,000,000.00	.00	.00	.00
62	PROY-ALTAR-APTO-A-1628	10472329	JOSE WALTER GOMEZ	10044270616	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
63	PROY-ALTAR-APTO-A-1105	1107096554	JUAN JOSE MANJARRES	10044270672	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
64	PROY-ALTAR-APTO-A-608	94518504	JULIAN ANDRES GRAJALES	10044315655	ACT	195,000,000.00	40,950,000.00	.00	.00	.00
65	PROY-ALTAR-APTO-A-1206	1088971756	KAROL FABIAN GALLARDO	10044315650	ACT	195,000,000.00	35,500,000.00	.00	.00	.00
66	PROY-ALTAR-APTO-A-402	52176596	KATHERINE ROJAS JIMENEZ	10044270608	ACT	195,000,000.00	32,404,405.21	.00	.00	.00
67	PROY-ALTAR-APTO-A-1502	52176596	KATHERINE ROJAS JIMENEZ	10044270611	ACT	195,000,000.00	3,500,000.00	.00	.00	.00
68	PROY-ALTAR-APTO-A-202	1144080126	KELLY DANIELA NARVAEZ	10044270670	ACT	195,000,000.00	69,624,000.00	.00	.00	.00
69	PROY-ALTAR-APTO-A-503	1130618729	KESUK LEE LEE MOSQUERA	10044288292	ACT	195,000,000.00	18,235,968.96	.00	.00	.00
70	PROY-ALTAR-APTO-A-1854	18008876	LEONARDO DE JESUS RIOS	10044306316	ACT	195,000,000.00	51,334,329.88	.00	.00	.00
71	PROY-ALTAR-APTO-A-1061	18797825	LEONARDO FABIO ARCE	10044270663	ACT	195,000,000.00	52,644,900.00	.00	.00	.00
72	PROY-ALTAR-APTO-A-208	1151959311	LILIA ALEXANDRA	10044270654	ACT	195,000,000.00	20,550,000.00	.00	.00	.00
73	PROY-ALTAR-APTO-A-604	68822422	LILIANA CSORIO ROMAN	10044306317	ACT	195,000,000.00	14,666,666.67	.00	.00	.00
74	PROY-ALTAR-APTO-A-302	1151939313	LINA MARCELA GARCIA	10044315649	ACT	195,000,000.00	21,912,000.00	.00	.00	.00
75	PROY-ALTAR-APTO-A-606	45760437	LINA ROSA CONTRERAS	10044270700	ACT	195,000,000.00	47,420,000.01	.00	.00	.00
76	PROY-ALTAR-APTO-A-1007	2677942	LUIS AURELIO PINEDA	10044270701	ACT	195,000,000.00	85,000,000.00	.00	.00	.00
77	PROY-ALTAR-APTO-A-1559	94416784	LUIS GERARDO RUIZ ORTIZ	10044270931	ACT	195,000,000.00	29,600,000.00	.00	.00	.00
78	PROY-ALTAR-APTO-A-1307	66960141	LUZ ADRIANA SANTANA	10044270667	ACT	195,000,000.00	52,000,000.00	.00	.00	.00
79	PROY-ALTAR-APTO-A-404	31877548	LUZ ELENA CADAVID MEJIA	10044270657	ACT	195,000,000.00	50,550,000.00	.00	.00	.00
80	PROY-ALTAR-APTO-A-1407	1143861658	MARCELA TORRES	10044315648	ACT	195,000,000.00	28,671,125.00	.00	.00	.00
81	PROY-ALTAR-APTO-A-308	1107522867	MARIA ALEJANDRA	10044270663	ACT	195,000,000.00	38,529,000.00	.00	.00	.00
82	PROY-ALTAR-APTO-A-802	1151938340	MARIA CAMILA AMADOR	10044288288	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
83	PROY-ALTAR-APTO-A-404	1144084100	MARIA CAMILA YANGLAS	10044288291	ACT	195,000,000.00	50,232,333.34	.00	.00	.00
84	PROY-ALTAR-APTO-A-1109	34529350	MARIA DEL CARMEN	10044270659	ACT	195,000,000.00	69,564,000.00	.00	.00	.00
85	PROY-ALTAR-APTO-A-306	1143850685	MARIA DEL MAR CASTAÑO	10044270684	ACT	195,000,000.00	53,255,000.00	.00	.00	.00
86	PROY-ALTAR-APTO-A-1308	38943182	MARIA ELSY ARIAS MARIN	10044270845	ACT	195,000,000.00	50,550,000.00	.00	.00	.00
87	PROY-ALTAR-APTO-A-409	31907710	MARIA ISABEL GARCIA	10044270690	ACT	195,000,000.00	56,121,000.00	.00	.00	.00
88	PROY-ALTAR-APTO-A-1106	31870620	MARIA PATRICIA PARRA	10044270680	ACT	195,000,000.00	28,785,000.00	.00	.00	.00
89	PROY-ALTAR-APTO-A-107	16251169	MARIANO MEJIA	10044315648	ACT	195,000,000.00	13,900,000.00	.00	.00	.00
90	PROY-ALTAR-APTO-A-1204	31967619	MARIEIT ARIAS JARAMILLO	10044270843	ACT	195,000,000.00	56,500,000.00	.00	.00	.00
91	PROY-ALTAR-APTO-A-404	1037947420	MARILYN BONIS	10044270656	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
92	PROY-ALTAR-APTO-A-1104	16737214	MARIO ZEA MURILLO	10044306313	ACT	195,000,000.00	26,711,500.02	.00	.00	.00
93	PROY-ALTAR-APTO-A-403	52031777	MARTHA CECILIA SANABRIA	10044270658	ACT	195,000,000.00	54,700,000.00	.00	.00	.00
94	PROY-ALTAR-APTO-A-902	66676924	MARTHA LIGIA UMANA	10044270673	ACT	195,000,000.00	88,438,549.47	.00	.00	.00
95	PROY-ALTAR-APTO-A-204	31906716	MARTHA LIGIA VELEZ	10044270668	ACT	195,000,000.00	116,000,000.00	.00	.00	.00
96	PROY-ALTAR-APTO-A-508	94495856	MAURICIO OSPINA	10044270814	ACT	195,000,000.00	47,550,600.00	.00	.00	.00
97	PROY-ALTAR-APTO-A-1505	1130601972	MIGUEL ANGEL HOMEN	10044270827	ACT	195,000,000.00	30,940,000.00	.00	.00	.00
98	PROY-ALTAR-APTO-A-402	1116236932	MONICA ALEJANDRA PARRA	10044306321	ACT	195,000,000.00	37,150,004.00	.00	.00	.00
99	PROY-ALTAR-APTO-A-507	1144034501	NATHALIA ANDREA VELEZ	10044270685	ACT	195,000,000.00	44,610,000.01	.00	.00	.00
100	PROY-ALTAR-APTO-A-407	1306117	NELSON FERNANDO	10044270677	ACT	195,000,000.00	64,000,000.00	.00	.00	.00
101	PROY-ALTAR-APTO-A-601	1233900395	NICOLAS PATINO GARVIN	10044288293	ACT	195,000,000.00	55,386,000.00	.00	.00	.00
102	PROY-ALTAR-APTO-A-501	38610777	NORMA CONSTANZA MEJIA	10044315651	ACT	195,000,000.00	16,000,000.00	.00	.00	.00
103	PROY-ALTAR-APTO-A-602	1114877480	ORBEIN ANDRES IDARRAGA	10044270622	ACT	195,000,000.00	55,000,000.00	.00	.00	.00
104	PROY-ALTAR-APTO-A-703	6530711	ORLANDO GALARZA	10044306319	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
105	PROY-ALTAR-APTO-A-337	31577754	PAULA ANDREA ARANGO	10044270689	ACT	195,000,000.00	32,100,000.00	.00	1,000,000.00	.00
106	PROY-ALTAR-APTO-A-1101	31281150	PIEDAD EMILE GARCIA	10044270673	ACT	195,000,000.00	54,793,333.34	.00	.00	.00
107	PROY-ALTAR-APTO-A-1202	16636665	RAMON ELIAS RAMIREZ	10044270638	ACT	195,000,000.00	161,053,332.00	.00	.00	.00
108	PROY-ALTAR-APTO-A-1463	16636665	RAMON ELIAS RAMIREZ	10044270839	ACT	195,000,000.00	161,053,332.00	.00	.00	.00
109	PROY-ALTAR-APTO-A-1003	30309680	RAQUEL CASTILLO CRUZ	10044270840	ACT	195,000,000.00	54,900,000.00	.00	.00	.00
110	PROY-ALTAR-APTO-A-606	2571730	REINER ANCIZAR	10044270661	ACT	195,000,000.00	55,500,000.00	.00	.00	.00
111	PROY-ALTAR-APTO-A-301	16642760	RICARDO ANDRES GOMEZ	10044288286	ACT	195,000,000.00	53,076,923.10	.00	.00	.00
112	PROY-ALTAR-APTO-A-1607	94415301	RICARDO ENRIQUE	10044270850	ACT	195,000,000.00	61,900,000.00	.00	.00	.00
113	PROY-ALTAR-APTO-A-203	16932144	RONAL ANDRES ESPINOSA	10044270707	ACT	195,000,000.00	42,726,000.00	.00	.00	.00
114	PROY-ALTAR-APTO-A-1102	1130636654	SANDRA XIMENA PERAFAN	10044270871	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
115	PROY-ALTAR-APTO-A-802	28105947	SONIA DERLY DEL MAR	10044270923	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
116	PROY-ALTAR-APTO-A-601	31523132	SONIA GARCIA VELEZ	10044270972	ACT	195,000,000.00	52,761,400.00	.00	.00	.00
117	PROY-ALTAR-APTO-A-603	38697368	SONIA TERESA SALCEDO	10044270857	ACT	195,000,000.00	71,500,000.00	.00	.00	.00
118	PROY-ALTAR-APTO-A-1008	1144069786	STEPHANY TOVAR	10044270847	ACT	195,000,000.00	44,550,000.00	.00	.00	.00
119	PROY-ALTAR-APTO-A-1004	79540443	VICTOR RODOLFO CORAL	10044270867	ACT	195,000,000.00	58,500,000.00	.00	.00	.00
120	PROY-ALTAR-APTO-A-1261	31304176	VILMA EUGENIA PENAGOS	10044315652	ACT	195,000,000.00	13,500,000.00	.00	.00	.00

121	PROY-ALTAR-APTC-A-605	94453195	WILMINGTON VELASCO	10044270714	ACT	185,000,000.00	10,500,000.00	.00	.00	.00	
122	PROY-ALTAR-APTC-A-105	1107073749	YAMILETH BECERRA	10044270679	ACT	195,000,000.00	88,628,888.92	.00	.00	.00	
123	PROY-ALTAR-APTC-A-185	1112502859	YULI TATIANA DIAZ ISAZA	10044306320	ACT	195,000,000.00	10,000,000.00	.00	.00	.00	
124	PROY-ALTAR-APTC-A-304	29115262	ZOLA ROSA ALVAREZ	10044306314	ACT	195,000,000.00	49,100,000.00	.00	.00	.00	
Total						23,990,000,000.00	6,262,779,747.46	.00	.00	1,000,000.00	2,500.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 17 del mes de mayo del año 2024.

Atentamente,



Johanna Andrea Gonzalez Plazas

Gerente De Negocios Fiduciarios Back

www.alianza.com.co

¿Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea. En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr. Pablo Valencia Agudo Suplente Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com Teléfono: +57(1)6108161 - +57(1)6108164 - Dirección: Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

VIGILADO SUPERVISORÍA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogota, 17 de abril de 2.023

Doctor (es)

CARLOS JURI FEGHALI

Representante legal

Juri Mejia y Cía. S en C

DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA

Fideicomiso Torres del Altair

Alianza Fiduciaria S.A

Cali-Valle del Cauca

Referencia. Crédito Constructor Torres de Altair etapa 1 (torre a y torre c)-
Preoperativo

Apreciado(s) Doctor(es):

Nos permitimos informar que el desembolso preoperativo del crédito en referencia se realizará por la suma de Mil millones de pesos, \$1.000.000.000 m/cte.

El desembolso se realizará en el momento en que ustedes lo soliciten previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

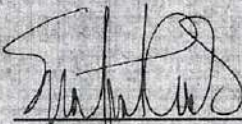
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR y como deudores solidarios JURI MEJIA Y CIA S EN C, CARLOS JURI FEGHALI, ALEJANDRO JURI MEJIA, CARLOS MIGUEL JURI MEJIA, MARIA FERNANDA MEJIA CASTRO
- El fideicomiso inmobiliario tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- Hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, el valor comercial del lote sobre el que se deberá constituir la hipoteca es de \$3.983.000.000.
- El crédito estará respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogota sobre el inmueble en que se adelantará la construcción

objeto de la presente financiación, lote que tiene un área total de 3.987m², el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.

- Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso
- Previo a cualquier desembolso se deberá presentar licencia de urbanismo.
- El valor del crédito para compra de lote no deberá superar el 50% de su valor comercial a certificar a través de avalúo respectivo.
- Se podrán realizar desembolsos parciales. Los recursos del presente crédito deberán ser girados directamente al vendedor propietario del lote.
- Se deberá contar con concepto estructural y geotécnico del proyecto por alguna de las firmas autorizadas por el banco.
- Previo al desembolso se debe cumplir con el análisis SARAS correspondiente
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación del proyecto en el lote donde se desarrollará el TORRES DE ALTAIR ETAPA 1 (TORRE A Y TORRE C) teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá para tal fin.

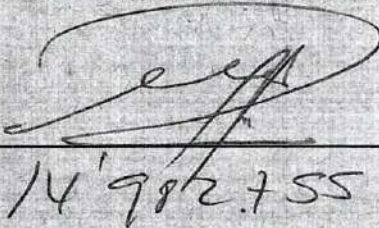
Es importante advertir que el cumplimiento de estas condiciones no obliga al Banco de Bogotá a proceder con el efectivo otorgamiento del crédito, el Banco se reserva la facultad de no efectuar o postergar el desembolso del préstamo por el tiempo que considere necesario.

Cordialmente,



Estefani Cardona López
Gerente Comercial Crédito Constructor CEO

Acepto: _____



Bogotá, 17 de abril de 2.023

Doctor (es)
CARLOS JURI FEGHALI
Representante legal
Juri Mejía y Cía. S en C
DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA
Fideicomiso Torres del Altair
Alianza Fiduciaria S.A
Cali-Valle del Cauca

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Torres de Altair etapa 1 (torre a y torre c)

Apreciados Doctores:

Nos es grato comunicarles que una vez estudiados los documentos requeridos y realizada la evaluación de crédito, el Banco de Bogotá ha aprobado un crédito por VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS, \$26.900.000.000m/cte., para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: Primera etapa de un proyecto de vivienda multifamiliar vis compuesto por 220 apartamentos en dos torres, la torre A de 16 pisos y la torre C con 12 pisos, 86 parqueaderos para carros comunales, 10 parqueaderos para visitantes, 26 para motos y 26 para bicicletas.
Zonas comunes etapa 1: Portería, salón comunal, juegos infantiles, piscina, gimnasio, turco, zona para cine, espacio coworking y conjunto cerrado, ubicado en CRA 4 OESTE # 12-109 BR BELLAVISTA de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.

A continuación, se relacionan las condiciones y requisitos de aprobación del crédito:

1.- En cuanto al crédito:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija que se defina para la época de los respectivos desembolsos, la cual se cobrará Trimestre Vencido. Si se presentare vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelen oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la máxima tasa autorizada.
- El plazo del crédito será de 21 meses. La periodicidad de las visitas de obra será mensual para llevar un adecuado control de la evolución de la construcción.
- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR y como

OCC_FOR_005 V8 18/06/2021

deudores solidarios JURI MEJIA Y CIA S EN C, CARLOS JURI FEGHALI, ALEJANDRO JURI MEJIA, CARLOS MIGUEL JURI MEJIA, MARIA FERNANDA MEJIA CASTRO.

2.- En cuanto a la garantía:

- El pagaré que incorpore las obligaciones correspondientes a los desembolsos que efectúe el Banco de Bogotá deberá llevar la firma de ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR y como deudores solidarios JURI MEJIA Y CIA S EN C, CARLOS JURI FEGHALI, ALEJANDRO JURI MEJIA, CARLOS MIGUEL JURI MEJIA, MARIA FERNANDA MEJIA CASTRO.
- Se requiere la constitución de un Fideicomiso Inmobiliario, Patrimonio Autónomo, que tenga la titularidad del lote y conlleve la administración de los recursos, donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá.
- El crédito deberá estar respaldado con garantía hipotecaria de primer grado a favor del Banco de Bogotá sobre el o los inmuebles en que se adelantará la construcción objeto de la presente financiación, lote(s) que tiene(n) un área aproximada de 3.987m², ubicado(s) en CRA 4 OESTE # 12-109 BR BELLAVISTA de la ciudad de Cali, el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación del proyecto en el lote donde se desarrollará el proyecto Torres de Altair etapa 1 (torre a y torre c) teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá para tal fin.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogados Consultorías Jurídicas del Occidente al teléfono 313-6160424 correo electrónico consultorias.occidente@gmail.com para que procedan a realizar el estudio de títulos del inmueble a hipotecar. Así mismo deberá contactar a la firma evaluadora Tinsa avalúos al teléfono (1) 7460037 correo electrónico comercial@tinsa.co quien realizará el avalúo del respectivo inmueble.

3.- Sobre los desembolsos:

3.1 Crédito constructor lote

El desembolso del crédito lote por un valor de MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS \$1.900.000.000 m/cte. estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 3.1.1 El fideicomiso inmobiliario tendrá la titularidad del lote y la administración de los recursos del proyecto donde se recauden las cuotas iniciales, se administren los recursos del crédito constructor y la inversión propia de los socios en el proyecto.
- 3.1.2 Hipoteca sobre el lote en el que se desarrollará el proyecto, el valor comercial del lote sobre el que se deberá constituir la hipoteca es de \$3.983.000.000
- 3.1.3 Previo a cualquier desembolso se deberá presentar licencia de urbanismo.
- 3.1.4 El valor del crédito para compra de lote no deberá superar el 50% de su valor comercial a certificar a través de avalúo respectivo.
- 3.1.5 Se podrán realizar desembolsos parciales, los recursos del presente crédito deberán ser girados directamente al vendedor propietario del lote

3.2 Crédito Constructor Etapa Pre operativa:

El desembolso del crédito preoperativo por un valor de MIL MILLONES DE PESOS \$1.000.000.000 m/cte. estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 3.2.1 Las condiciones No. 3.1.1 y 3.1.2 del crédito lote, también aplican para el desembolso del crédito preoperativo.
- 3.2.2 Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso
- 3.2.3 Previo al desembolso se debe cumplir con el análisis saras correspondiente
- 3.2.4 Se deberá contar con concepto estructural y geotécnico del proyecto por alguna de las firmas autorizadas por el banco.

3.3 Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de DOCE MIL CINCUENTA MILLONES DE PESOS \$24.000.000.000 m/cte, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- 3.3.1 Entregar al Banco de Bogotá copia de la Licencia de Construcción ejecutoriada del proyecto y una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que

tendrá una cobertura mínima por amparo básico de \$ 23.907.734.000 m/cte con vigencia de 21 meses.

- 3.3.2 Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas de 83%, es decir, 183 de las 220 unidades con que cuenta el proyecto y un recaudo mínimo de \$4.060.000.000 m/cte por concepto de cuotas iniciales lo cual será verificado mediante el certificado detallado de ventas por parte de la entidad Fiduciaria.
- 3.3.3 Se deberá contar con un avance de obra mínimo del 26%, el cual será verificado en la visita realizada por el perito del Banco. Para este avance de obra, se podrán tener en cuenta los anticipos pagados a proveedores hasta un 3%.
- 3.3.4 En cada uno de los desembolsos deberá contar con:
 - a. Un informe de avance de obra elaborado por el área técnica de crédito constructor del Banco.
 - b. Un informe actualizado del recaudo de cuotas iniciales emitido por la fiduciaria designada.
 - c. Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
- 3.2.0 El fideicomiso deberá plantear prelación de pagos irrevocable al momento de la escrituración a favor del Banco de Bogotá. el valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas.
- 3.2.1 Para el avance de obra mínimo se podrán tener en cuenta los anticipos efectivamente pagados a proveedores hasta un 3%.
- 3.2.2 Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
- 3.2.3 Todas las unidades del punto de equilibrio deberán estar vinculadas a la fiducia y registrar abonos por concepto de cuotas iniciales
- 3.2.4 Todas las unidades del punto de equilibrio deberán certificar crédito individual preaprobado y aprobado, cuota inicial pactada que garantice el pago total de cada una de las unidades que conforman el punto de equilibrio
- 3.2.5 La fiduciaria deberá certificar que cada una de las promesas de compraventa de cada una de las unidades que conforman el punto de equilibrio del banco correspondan a ventas con subsidios de caja de compensación exclusivamente, lo anterior en los casos en los cuales se tengan ventas con subsidio
- 3.2.6 Previo al desembolso se debe cumplir con el análisis saras correspondiente

De otra parte, es importante puntualizar que los desembolsos por Avance de Obra se realizarán tomando como base la estructura de costos del presupuesto aprobado, la cual corresponde a un valor \$24.192.000.000 de costo directo y un valor de \$7.039.000.000 del costo indirecto, valores definidos como resultado del estudio técnico realizado por el Banco. Por lo tanto, no se financiarán los ajustes que pudiera tener el mismo después de la fecha de aprobación del crédito constructor. Cualquier variación del presupuesto no será considerada para la determinación del monto a desembolsar.



Los desembolsos estarán sujetos a la disposición de tesorería del Banco, a las políticas comerciales y de riesgos, así como al mantenimiento de las condiciones económicas y financieras de los solicitantes del crédito.

Resulta esencial indicar que además de las condiciones establecidas para el otorgamiento del crédito, el Banco de Bogotá podrá abstenerse de realizar cualquier desembolso, aplazar los mismos o revocar el cupo aprobado: A) Cuando se compruebe que el proyecto no cumple con las condiciones mínimas de calidad de la construcción de la obra, o cuando se confirme el incumplimiento de los requisitos legales requeridos para la construcción del proyecto. B) Cuando no se cumpla con el porcentaje de avance de obra mínimo exigido en la aprobación. C) Cuando en el informe de avance de obra no se evidencie la inversión de los recursos recibidos: recaudo de cuota iniciales y desembolsos de crédito constructor. D) Cuando la garantía ofrecida resulte insuficiente para el cubrimiento de la operación. E) Cuando existan cambios en las condiciones financieras del deudor. F) Cuando el deudor persona natural fallezca o siendo persona jurídica se encuentre incurso en causal de liquidación o en proceso concursal. G) Cuando no se acredite la disponibilidad de servicios. H) Cuando la obra sea suspendida o bloqueada por orden de autoridad o por cualquier otra causa. I) Si se presentan medidas cautelares sobre los bienes del proyecto y/o bienes del dueño del proyecto. J) Si los bienes, el dueño, controlante o los administradores del proyecto se ven vinculados en noticias y/o investigaciones por lavado de activos o financiación de terrorismo. K) Si el/los deudores son dueños o socios controlantes en otros proyectos diferentes al financiado por el Banco y dichos proyectos son paralizados, se incumplen pagos o se presentan cambios que impidan el correcto desarrollo de estos. L) Cuando por cualquier otra causa se afecte el desarrollo normal del proyecto. (Revisar el tema de que el crédito constructor ni las cuotas iniciales financian pago de lote)

Es importante precisar que el Banco de Bogotá no responde por la ejecución del proyecto, la estabilidad de la obra, la calidad de esta, los plazos de entrega y demás obligaciones relacionadas con éste serán responsabilidad exclusiva del solicitante del crédito. Es absolutamente necesario, que cualquier modificación en las características del proyecto, en la composición del capital de la entidad solicitante, sea informada previamente al Banco de Bogotá.

4.- Sobre las subrogaciones:

Sin perjuicio de la obligación de mantener al día el pago del crédito, el proceso de amortización se realizará principalmente mediante subrogaciones de créditos individuales de vivienda de los compradores con el Banco de Bogotá, pago de prorratas por ventas de contado o con crédito de otras entidades. Para lograr un adecuado manejo de este proceso, cuando se trate de ventas de inmuebles que el Banco de Bogotá financie, si el valor de los respectivos créditos individuales fuere inferior al valor de la prorrata que resulte para cada inmueble se deberá cancelar la diferencia, previo a la firma de la escritura pública de



hipoteca de los compradores por parte de nuestro representante legal. Cuando se lleven a cabo ventas de contado o transferencias de unidades en las que no se utilice financiación del Banco de Bogotá, se deberá realizar el pago de la respectiva prorrata, previo a la firma de la escritura pública de compraventa o transferencia de propiedad de la respectiva unidad.

El cálculo de las prorratas se realizará de la siguiente manera:

- El cargue inicial se realiza sobre la totalidad de las unidades del proyecto.
- El cálculo de prorratas para liberación, se realiza únicamente sobre las unidades vendidas.
- Cuando se realicen nuevas ventas estas serán tenidas en cuenta para el recalcu de las prorratas. Para estos efectos se deberá aportar la certificación de ventas expedida por la Fiduciaria, o copia de las promesas de compraventa suscritas cuando no se haya constituido un esquema fiduciario.

Los créditos que otorgará el Banco de Bogotá a cada uno de los compradores del proyecto interesados en financiación, en cuanto a sus características, tasas de interés, plazos, sistemas de amortización, serán las que para la época de la subrogación correspondiente tenga establecido el Banco.

El porcentaje de financiación para los compradores de este proyecto por la línea de leasing será máximo el 80 % y por la línea de crédito hipotecario del 70% en el caso de NO VIS y 80% en el caso de VIS sobre el menor valor entre el valor comercial del inmueble registrado en la escritura de compraventa y el avalúo realizado por un perito designado por el Banco.

La vigencia de la presente aprobación es de un (1) año a partir de la expedición de esta comunicación. Le solicitamos nos informe en un plazo no mayor a sesenta (60) días si existe algún aplazamiento o prórroga para el perfeccionamiento del crédito, o si surge algún inconveniente para poder adelantar los trámites señalados en esta comunicación.

5.- Autorización, uso y alcance de asociar la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT al Crédito:

Al momento de crear el cupo de crédito del producto Constructor, se relacionará la cuenta del Patrimonio Autónomo PAT que se le haya informado al ejecutivo asignado al proyecto para los casos que seleccionen como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, dicha cuenta podrá ser de Ahorros o Corriente, el asociar esta cuenta al crédito facilitará el cobro oportuno de los intereses exigidos que cause el crédito en forma de débito automático desde que la cuenta tenga recursos para esta operación, igualmente, una vez el crédito constructor se haya saldado, es decir, se encuentre en ceros y continúe activo, los recursos que siga captando el Banco de Bogotá por conceptos de pago asociados a

Banco de Bogotá

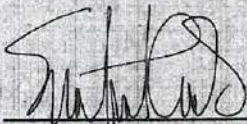
pagos de prorratas del proyecto serán trasladados a dicha cuenta del PAT de forma automática sin requerir solicitudes adicionales del Constructor y/o la Fiduciaria.

Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, asimismo, para los casos que sí se haya relacionado la cuenta del PAT en el crédito pero deseen que los recursos captados por el Banco de Bogotá una vez el crédito se haya pagado en su totalidad sean entregados mediante cheque, se deberá hacer uso de la Mesa de Ayuda Constructor, proporcionando la documentación necesaria en donde conste la autorización de la Fiduciaria para que sea girado el cheque, por último, los casos que no hayan relacionado la cuenta del PAT oportunamente pero deseen que los recursos sean transferidos allí, también se deberá efectuar el proceso con el acompañamiento de la Mesa de Ayuda Constructor remitiendo de igual forma la autorización de la Fiduciaria para tal fin.

Finalmente queremos expresarle que al Banco de Bogotá y especialmente a la Gerencia Comercial de Crédito Constructor de la Banca de Vivienda les complace trabajar con su Empresa.

Estaremos pendientes para resolver cualquier inquietud o sugerencia que pueda surgir en el proceso de crédito, ofreciéndole el mejor servicio posible.

Cordialmente,



Estefani Cardona López
Gerente Comercial Crédito Constructor CEO

Yo mayor de edad, CARLOS JURI FEGHALI identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de JURI MEJIA Y CIA S EN C, manifiesto expresamente que conozco, entiendo y acepto todas y cada una de las condiciones del crédito aprobado contenidas en el presente documento, los títulos de deuda y cualquier otro documento adicional relacionado con la operación que se llevará a cabo.

Firma: 

C.C. 14 982 755



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT



Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 20244147050006311
Fecha: 23-05-2024
TRD: 4147.050.8.5.187.000631
Rad. Padre: 202441470100013912

MARÍA DEL SOCORRO MANRIQUE MUÑOZ
Representante Legal
Juri Mejía y Cía. S en C.
Calle 30 A No.11 B - 79.
Correo electrónico: contabilidad@maderassantalucia.com
proyectos@juriconstructores.com

Asunto: Trámite Solicitud de Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinadas a Vivienda - proyecto denominado "TORRES DE ALTAIR" – V.I.S.

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto y efectuada revisión a los documentos aportados, debe atender las siguientes observaciones:

1. Presentar formato actualizado de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA", porque el allegado no se encuentra vigente. Se anexan copias de los formatos actuales para su correspondiente diligenciamiento y presentación.
2. Corregir la información correspondiente al propietario del predio, en los formatos de "SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA" e "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA", de acuerdo a lo determinado en la anotación No.9 del folio de Matrícula Inmobiliaria No.370-513065 - "ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR", Nit.830.053.812.-2 y no "JURI MEJIA Y CIA S EN C", como fue consignado.

ng



SC-CER/150017

Edificio Fuente Versalles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co

Mandel Avila
Junio 5/24



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT

3. Aclarar incongruencia presentada en la indicación del domicilio del predio donde se desarrollará el proyecto de vivienda que nos ocupa, teniendo en cuenta que existen diferentes direcciones del proyecto en la licencia de modificación de licencia vigente de construcción y en los modelos de contrato presentados.
4. Dar cumplimiento al Capítulo VI de la Ley 675 de 2001, que trata "De los bienes comunes", párrafo primero del artículo 24, en particular, ajustar a la literalidad de la Ley.

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

Lo anterior, a efecto de ajustar el modelo a la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulan el contrato. Porque la Ley 675 de 2001 en el artículo precitado no presume ni entiende recibidas por parte del comprador las zonas comunes esenciales, contenidas en el modelo de promesa de compraventa sometido a revisión, en particular, Parágrafo 2 Cláusula Décima, la cual debe ser ajustada a la Ley.

5. Corregir incongruencia que se presenta en el último folio de la minuta de escritura de compraventa al indicar la entidad fiduciaria, dado que no corresponde a Fiduciaria de Occidente S.A.
6. Corregir en el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA", los rubros consignados en los ítems "Valor comercial del terreno" y "Lote de terreno", porque deben ser iguales.
7. Corregir en el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA", los rubros consignados en los ítems "Costo total del programa" y "TOTAL DE RECURSOS", porque deben ser iguales.

ng



SC-CER-156017

Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT

De acuerdo a lo anterior, se suspende el trámite y se conceden siete (7) días contados a partir del día siguiente de recibo del presente oficio, para cumplir con lo solicitado, de lo contrario, se hará devolución de la documentación recibida.

Atentamente,

ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Secretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Anexos: Dos (2) folios útiles.

Copias: Socios Gestores: Carlos Juri Feghali – María Fernanda Mejía Castro. Calle 30 A No.11 B – 79.

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano – Contratista,
Revisó: Maribel Murillo García - Profesional Universitario

En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar la encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



SC-CER/356037

Edificio Fuente Versalles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202441470500007241

Fecha: 06-06-2024

TRD: 4147.050.8.5.668.000724

Rad. Padre: 202441470100013912

MARÍA DEL SOCORRO MANRIQUE MUÑOZ
Representante Legal Delegada
Juri Mejía y Cía. S en C.
Calle 30 A No.11 B – 79.
Correo electrónico: contabilidad@maderassantalucia.com

Asunto: Radicación de Documentos Para Adelantar Actividades de Construcción y Enajenación de Inmuebles Destinadas a Vivienda - proyecto denominado "TORRES DE ALTAIR" – V.I.S.

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "TORRES DE ALTAIR" – V.I.S., de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012 y artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar doscientas veinte (220) unidades jurídicas privadas destinados a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No.202441470100013912 de mayo 17 de 2024 y complementado con radicado No.202441470100015372 de junio 4 de 2024, de acuerdo al presupuesto financiero y de los recursos que se invertirán en el mismo; por lo tanto, se encuentra totalmente finiquitado el trámite que nos ocupa, para las doscientas veinte (220) unidades jurídicas privadas, las cuales fueron autorizadas mediante Resolución No.CU3-760013240408 de mayo 10 de 2024, expedida por la Curaduría Urbana Tres de Cali.

Los presentes documentos estarán físicamente en este Organismo - Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda y también publicados en la página web oficial, (excepto los planos, los cuales serán consultados físicamente) y estarán a disposición de los compradores de planes de vivienda en todo momento, con el objeto que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

La publicación se mantendrá en la página web oficial, hasta que la constructora acredite la enajenación de la última unidad jurídica privada del proyecto.



SG-CER1550037

Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co

Manuel Auz
junio 11/2

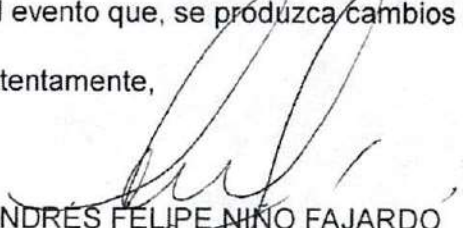


ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HÁBITAT

La información radicada ante este Despacho deberá conforme lo establece el parágrafo 4 del artículo 3 del Decreto Nacional 1783 de 2021, ser actualizada por los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles en el evento que, se produzca cambios respecto de la misma.

Atentamente,


ANDRÉS FELIPE NIÑO FAJARDO
Subsecretario de Despacho
Secretaría de Gestión del Suelo y Oferta de Vivienda

Anexos: Dos (2) folios útiles.

Copias: Socios Gestores: Carlos Juri Feghali – María Fernanda Mejía Castro. Calle 30 A No.11 B – 79.

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano – Contratista
Revisó: Maribel Murillo García - Profesional Universitario

mg
En atención del desarrollo de nuestros Sistemas de Gestión y Control Integrados le solicito comedidamente diligenciar el encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



SD-CER-156037

Edificio Fuente Versailles – Avenida 5AN No. 20N-08 Piso 1
Teléfono: 6684340 Ext. 121 www.cali.gov.co