

 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.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 VIS

Dirección:

CARRERA 4 #12 OESTE 109

Barrio/Urbanización:

BELLAVISTA

Estrato:

4

Comuna:

19



No. 2024-4147010-007030-2

Asunto: Radicación de Documentos para adelantar actividades

Fecha Radicado 12/11/2024 09:01:04

Radicador: JANETH GUEVARA Folios: 4
 Destino: Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
 Emitente (EMP): JURIMEDIA Y CIA S EN C ID: 800188715-7
 Site: Nuestra Pagina - http://www.cali.gov.co
 Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam. Torón, Alcaldía, Línea 105



202441470100070302

Uso Específico	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	128	348	118		17		2.5	3	15	Área del Lote	6368.5
											Áreas Privadas	16.709.02
											Áreas Comunes	948.64
											Áreas de Cesión	
											Área Construida	19.168.78

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO

Nombre: **FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR NIT: 830.053.812-2**

Cédula:

Nit:

860531315

Representante Legal: **DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA**

Dirección: **CRA 2 # 7 OESTE 130**

Barrio: **SANTA TERESITA**

Correo Electrónico: **NOTIFICACIONESJUDICIALES@ALIANZA.COM.CO**

Teléfono(s): **(2) 5240659**

¿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:

800188715

Representante Legal:

CARLOS JURI FEGHALI

Dirección: **CRA 37A # 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 ☐

 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.F001	
	SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN	001

REQUISITOS

- ☐ 1. Folio de Matriculación Inmobiliaria del Inmuebles 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:

ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE UNA SOLICITUD FORMAL PARA ADELANTAR LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADO VIVIENDA EN LA SEGUNDA FASE DEL PROYECTO. EN CONSECUENCIA, EN EL PRESENTE SE PRESENTA LA TOTALIDAD DEL PROYECTO, INCLUYENDO TANTO LA F COMO LA SEGUNDA ETAPA DEL MISMO.

Firma del Propietario o Representante Legal
C.C. 16.696.173

Firma del Representante Legal de la Fiduciaria
C.C. 16.696.173

Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal
C.C. 14982755 de Cali

Alianza Fiduciaria S.A.
como vocera y administradora
del Fideicomiso **Torres de**
Altair
Nº. 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

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



Cali, 15 de octubre de 2024

Señores

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT

**REFERENCIA: ENTREGA DE DOCUMENTOS PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
ALTAÍR ETAPA 2**

JURI MEJIA Y CIA S EN CS entrega los siguientes documentos:

1. 2 formatos debidamente firmados de "SOLICITUD DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA".
2. 2 formatos debidamente firmados de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA" mas la matricula profesional del contador(a).
3. Folio de matricula inmobiliaria con fecha de expedición no superior a tres meses.
4. Modelos de contrato a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles (modelo de promesa de compraventa y minuta de escritura de compraventa).
5. Licencia de construcción, se incluyen los siguientes planos principales aprobados de la misma:
 - 5.1. PLANO 01/28 LOCALIZACION PLANTA DE CUBIERTAS Y CUADRO DE AREAS
 - 5.2. PLANO 02/28 PLANTA PISO 1
 - 5.3. PLANO 03/28 PLANTA PISO 2
 - 5.4. PLANO 04/28 PLANTA PISO 3
 - 5.5. PLANO 05/28 PLANTA PISO 4
 - 5.6. PLANO 06/28 PLANTA PISO 5
 - 5.7. PLANO 08/28 PLANTA PISO 7 (PISO TIPO)
 - 5.8. PLANO 14/28 FACHADA CARRERA 4
 - 5.9. PLANO 15/28 CORTE LONGITUINAL 2-2
 - 5.10. PLANO 21/28 CORTE TRANSVERSAL A-A
6. Presupuesto financiero del proyecto en general, costos detallados y resumidos de la obra.
7. Certificación de acreedor hipotecario
8. Carta de aprobación crédito constructor, banco de Bogotá
9. Carta COADYUVANCIA-FIDECOMISO debidamente firmada.
10. Asignación de nomenclatura.
11. Certificado de avance de obra.



Yuliana Criollo (Aux. de proyectos)



SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT

 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.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 2

Dirección:

CARRERA 4#12 OESTE 109

Barrio/Urbanización:

BELLAVISTA

Estrato:

4

Comuna:

19



No. 2024-4147010-006638-2

Asunto: Radicación de Documentos para adelantar actividad

Fecha Radicado 16/10/2024 11:48:35

Usuario Radicador: JANEYTH GUEVARA Folios:
 Destino Subsecretaría de Gestión de Suelo y Oferta de Vivienda
 Remitente (EMP) JURI MEJIA Y CIA S EN C ID: 800188715-7
 Visite Nuestra Página - <http://www.cali.gov.co>
 Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldía, Línea 195



202441470100066382

Uso Específico	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		128	128					2.5	1	15	Área del Lote	6368.5
											Áreas Privadas	6.125.82
											Áreas Comunes	
											Áreas de Cesión	
											Área Construida	7.006.18

II. INFORMACIÓN REFERENTE AL PROPIETARIO

Nombre: JURI MEJIA Y CIA S EN C

Cédula:

Nit: 800188715-7

Representante Legal: MARIA DEL SOCORRO MANRIQUE

Dirección: CRA 37A # 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 ☐

III. INFORMACIÓN REFERENTE AL CONSTRUCTOR / URBANIZADOR

Nombre: JURI MEJIA Y CIA S EN C

Cédula:

Nit: 800188715

Representante Legal: MARIA DEL SOCORRO MANRIQUE

Dirección: CRA 37A # 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 ☐

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

REQUISITOS

- ☐ 1. Folio de Matricula 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 cual 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:

ESTE DOCUMENTO CONSTITUYE UNA SOLICITUD PARA ADELANTAR LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA LA SEGUNDA FASE DEL PROYECTO. POR LO TANTO, EN EL SE PRESENTA UNICAMENTE LA INFORMACION A ESTA SEGUNDA ETAPA.

ESTE DOCUMENTO NO INCLUYE PARQUEADEROS YA QUE ESTOS SE RADICARON EN SU TOTALIDAD EN LA PRIMERA ETAPA

Firma del Propietario o Representante Legal

C.C. 16696173 *Suplente* **Diego A. Caballero L.**

Firma del Representante Legal de la Fiduciaria

C.C. 16696173 *Suplente* **Diego A. Caballero L.**

Alianza Fiduciaria S.A.
 como vocera y administradora
 del Fideicomiso
 NIT. 830.053.912-2

Firma del Constructor / Urbanizador o Representante Legal

C.C. 31275308



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 - 760013240840 DE AÑO 2024 MES 10 DÍA 7.
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. 76001-3-24-0217, TORRES DE ALTAIR VIS.
EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN LA LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015, DECRETO 1783/2021.

CONSIDERANDO

Que las sociedades FRAL II SAS identificado con NIT 901526130, JURI MEJIA Y CIA S EN C identificado con NIT 800188715-7 actuando en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR administrado por ALIANZA FIDUCIARIA identificada con NIT 860531315-3 solicita MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE DE CONSTRUCCIÓN en la modalidad de MODIFICACIÓN, OBRA NUEVA, Radicada bajo No. 76001-3-24-0217 de año 2024 mes 5 día 29.

Que el pasado 04 de junio 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 suscrita Curadora Urbana Tres de Cali 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 suscrita Curadora Urbana Tres de Cali 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 suscrita Curadora Urbana Tres de Cali 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 obtuvo la línea de demarcación No. 202441320300023722 Fecha 2024/4/11.

Que mediante Resolución No. CU3-760013240408 de 10 de mayo de 2024 la suscrita Curadora Urbana Tres de Cali aprobó Modificación de Licencia Vigente de Construcción planteado el Bloque A en 16 pisos del Conjunto multifamiliar Torres de Altair VIS conformando 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.

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 a los señores FRAL II SAS identificado con NIT 901526130, JURI MEJIA Y CIA S EN C identificado con NIT 800188715-7 actuando en calidad de FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR administrado por ALIANZA FIDUCIARIA identificada con NIT 860531315-3 de predio ubicado en la CARRERA 4 # 12 OESTE - 109 del Barrio BELLAVISTA e identificado con M.I. 370-513065, código único 760010100190900060007000000007.

Con vigencia hasta el 1 de noviembre de 2026, prorrogables por una vez por 12 meses adicionales. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario 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 4, COMUNA 19, Arquitecto RICARDO ADOLFO MOSQUERA RENZA Nro Mat. A76162003-94507846, Ing. Calculista JUAN CARLOS PATIÑO HINCAPIE Nro Mat. 17202-34102, Ing. Elementos no estructurales 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, Topógrafo JAVIER ALFONSO MARTINEZ POLO Nro Mat. 01-2812, Constructor Responsable RICARDO ADOLFO MOSQUERA RENZA Nro Mat. A76162003-94507846 Tel. 3148144550.

Impuesto de Delineación N° 001300016774; Fecha I.D. 16-9-2024, Valor 143,260,000.00:

USOS		UNIDADES			ESTACIONAMIENTOS								ÁREA M2			
General	Específico	Antig	Nueva	Total	Part	Visit	Moto	Bici	Adec	Modi	Ampl	Nueva	Ref	Demol	Cerra	Rec
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	220	128	348	0	4*	2*	2*	0	699,76	0	8080,63	0	0	0	0

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Lote	Libre	Piso1	Piso2	Piso3	Piso4	Piso5	Piso6	Piso7
6368,7	4460,14	0	631,59	627,30	627,30	627,30	627,30	627,30
Piso8	Piso9	Piso10	Piso11	Piso12	Piso13	Piso14	Piso15	Total
627,30	627,30	508,00	508,00	508,00	508,00	512,97	512,97	8080,63



CURADURIA URBANA TRES CALI

ANA MARIA BECERRA MINING

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

RESOLUCIÓN No. CU3 - 760013240840 DE AÑO 2024 MES 10 DÍA 7.

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. 76001-3-24-0217. TORRES DE ALTAIR VIS.

EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN LA LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015, DECRETO 1783/2021.

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN																
USOS		UNIDADES			ESTACIONAMIENTOS				ÁREA M2							
General	Específico	Antig	Nueva	Total	Part	Visit	Moto	Bici	Adec	Modi	Ampl	Nueva	Ref	Demol	Cerra	Rec
VIVIENDA	MULTIFAMILIAR	0	0	348	118	17	27	27	0	0	0	25265.89	0	0	137.99	0
Lote	Libre	Piso1	Piso2	Piso3	Piso4	Piso5	Piso6	Piso7	Piso8							
6368,7	4460,14	524,95	1907,70	1686,16	1804,47	1682,60	1682,60	1682,60	1682,60							
Piso9	Piso10	Piso11	Piso12	Piso13	Piso14	Piso15	Piso16	Sotano (1)	PisoInf (1)	Total						
1682,60	1563,30	1563,30	1446,55	1461,20	1050,42	1050,42	544,78	2110,28	138,37	25265,89						
EDIFICIOS - PISOS	Cant: 1	Pisos: 3	Cant: 1	Pisos: 12	Cant: 1	Pisos: 14	Cant: 1	Pisos: 16	IO: 0.3	ICB: 3	ICA: 0.60					

ARTÍCULO 3. Esta Resolución aprueba Modificación de Licencia Vigente de Construcción en la modalidad de Obra Nueva con Resolución inicial No. CU3-760013230828 del 19 de octubre de 2023, modificada mediante Resoluciones No. CU3-760013230660 del 29 de agosto de 2023 y No. CU3-760013240408 del 10 de mayo de 2024, para las Torres A y C de 16 y 12 pisos, con 220 apartamentos (4 PMR), 118 parqueos de residentes (4 PMR), 11 parqueos de visitantes (2 PMR), 25 para motos y 25 para bicicletas. Modificación consistente en incremento de área en la modalidad de Obra Nueva para el denominado Bloque B en 14 pisos con 128 apartamentos, incremento de 4* parqueos de visitantes (un parqueo es PMR), incremento de 2* parqueos para motos y 2* parqueos para bicicletas. Modificación por ajuste de áreas en zonas comunes, UAR y fachada de las Torres A y C. Conformando un conjunto residencial con 3 torres (Torres A, B y C) de 16, 14 y 12 pisos, sótano y 1 nivel inferior, con 348 apartamentos (4 PMR), 118 estacionamientos para residentes (4 PMR), 17 parqueos para visitantes (3 PMR), 27 para motos y 27 para bicicletas. Área total construida de 25265.89 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 1076 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) Tabla 1.4.3-1 actualizada por el Decreto 945 de 2017.
 - 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 - 760013240840 DE AÑO 2024 MES 10 DÍA 7.

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. 76001-3-24-0217. TORRES DE ALTAIR VÍS.

EL CURADOR URBANO NÚMERO TRES DE SANTIAGO DE CALI, EN USO DE SUS FACULTADES CONSAGRADAS EN LA LEY 388/1997, DECRETO 1077/2015, DECRETO 1783/2021.

- 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 sísmo 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.
- Adecuar el espacio público de acuerdo con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público (MECEP).
- Obtener por parte de Planeación Distrital la asignación de la nomenclatura domiciliaria.
- 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 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 Distrital de Santiago de Cali.

NOTAS. Los planos aprobados y la información consignada forman parte integral de este acto administrativo. La Curadora 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

Arquitecta Curadora ANA MARIA BECERRA MINING

Dec. Nro 4112.010.20.0969 del 30 diciembre del 2022

LAURA GARCIA GALLEG0

Arquitecto Revisor



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

Certificado generado con el Pin No: 2410215680102616192

Nro Matrícula: 370-513065

Pagina 1 TURNO: 2024-436833

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:48:08 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 30-08-1995 RADICACIÓN: 1995-66765 CON: ESCRITURA DE: 10-08-1995

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

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.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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 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 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. CAL, REGISTRADA EL 03-11-89CARLOS ALBERTO ARANGO ADQUIRIO POR COMPRA A PARCELADORA LOS CRISTALES LTDA. SEGUN ESCRITURA # 8076 DE 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 23-06-86 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 31-12-65 NOTARIA 2A. CALI, REGISTRADA EL 29 DE ENERO DE 1966.

=====EL SEGUNDO GLOBO DE TERRENO ASI :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



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

Certificado generado con el Pin No: 2410215680102616192

Nro Matrícula: 370-513065

Pagina 2 TURNO: 2024-436833

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:48:08 PM

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

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

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
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 APOORTE 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 DE 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 APOORTE 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 HERCILA CAICEDO, LUIGECIA 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
SUCESSION 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.CTO. CIVIL DEL 27 AGOSTO DEL
MISMO AÑO. DENTRO DEL JUICIO DE SUCESSION DE FEDERICO CAICEDO (NO APARECIO REGISTRO DE LAS HIJUELAS). LA SUCESSION 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO



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

Certificado generado con el Pin No: 2410215680102616192

Nro Matrícula: 370-513065

Página 3 TURNO: 2024-436833

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:48:08 PM

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

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

1) LOTE URBANO #BARRIO BELLAVISTA.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

370 - 323433

370 - 493957

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-10-1989 Radicación: TI-1063

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

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

A: ZEA SOLARTE EDGAR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública
CC# 14935902

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-11-1990 Radicación: S

Doc: 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.

A: BANCO POPULAR

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-08-1995 Radicación: 1995-66765

Doc: 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 004 Fecha: 18-03-2021 Radicación: 2021-22403

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

VALOR ACTO: \$150,000,000

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 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.

NIT# 8600077389

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

NIT# 8903209740



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

Certificado generado con el Pin No: 2410215680102616192

Nro Matrícula: 370-513065

Pagina 4 TURNO: 2024-436833

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:48:08 PM

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

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

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-03-2021 Radicación: 2021-25591

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

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 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.

X NIT.890.320.974.0

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-03-2021 Radicación: 2021-25591

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

A: GESYTA & CIA S.A.S.

X NIT.890.320.974.0

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-07-2021 Radicación: 2021-51556

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

VALOR ACTO: \$

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

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.

X (SOCIEDAD

BENEFICIARIA)

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-03-2022 Radicación: 2022-22079

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

VALOR ACTO: \$33,706,936

ESPECIFICACION: TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL: 0189 TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL

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

DE: FRAL II S.A.S.

NIT# 9015261306

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LOTE BELLAVISTA JURI MEJIA NIT. 830.053.812-2

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-08-2023 Radicación: 2023-62415

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

VALOR ACTO: \$

★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★
★ ★ ★



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

Certificado generado con el Pin No: 2410215680102616192

Nro Matrícula: 370-513065

Pagina 6 TÚRNO: 2024-436833

Impreso el 21 de Octubre de 2024 a las 03:48:08 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-436833

FECHA: 21-10-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

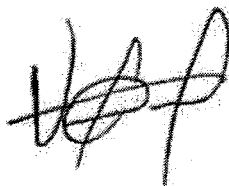
**SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO**

INFORMACIÓN GENERAL

- | | |
|--|--|
| 1. CIUDAD: <u>BOGOTA D.C</u> | FECHA: <u>01 DE OCTUBRE</u> |
| 2. ACREEDOR HIPOTECARIO: <u>BANCO DE BOGOTA</u> | NIT <u>X</u> C.C: <u>No. 860.002.964-4</u> |
| 3. DEUDOR HIPOTECARIO: <u>JURI MEJIA Y CIA S EN C.</u> | NIT <u>X</u> C.C: <u>No. 800.188.715-7</u> |
| 4. NOMBRE DEL PROYECTO: <u>TORRES DE ALTAIR ETAPA 2 (TORRE B)</u> | |
| 5. DIRECCIÓN DEL PROYECTO: <u>CRA 4 OESTE # 12-109 BRR BELLAVISTA</u> | |
| 6. No. DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) OBJETO DE HIPOTECA(S): <u>370-513065</u> | |
| 7. No. DE ESCRITURA(S) PÚBLICA(S) DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA(S): DE FECHA: NOTARÍA: DE: | |
| 8. VALOR APROBACIÓN DEL CRÉDITO: <u>\$ 43,800,000,000.00</u> | |
| 9. VIGENCIA DEL CRÉDITO: <u>28 MESES</u> | |
| 10. HIPOTECA POR VALOR DE: <u>\$ 3,010,000,000.00</u> 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.



Viviana Yate
Jefe de Sección I Gerencia Operativa de Garantías & Leasing
Banco de Bogotá
Elaboro: FMB

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 cédula 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 CIA S EN C, Y/O PROMITENTE VENDEDOR.**

PROMITENTE COMPRADOR:

xxxxxxx, 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 **xxxxxxx**.

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

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), 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:

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 3 No. 12 A 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

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.

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 XXXXXXXXXX que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga (n) a cancelar mediante depósito en el fondo de inversión No. Xxxx 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
			Cali	ALIANZA FIDUCIARIA

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 VENDEDOR** 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

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) PROMETIENTE(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) PROMETIENTE(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 PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a remitir a aquellos por correo electrónico, informándoles esta situación.

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 xxxx 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

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, 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 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) amparen.

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.

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 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.

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

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... **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.

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

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)**.

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,

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

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 PROMITENTE 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

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

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 tasan 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula por parte de

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

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** exigirlos 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 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.

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

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)**.

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.

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

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.

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)**

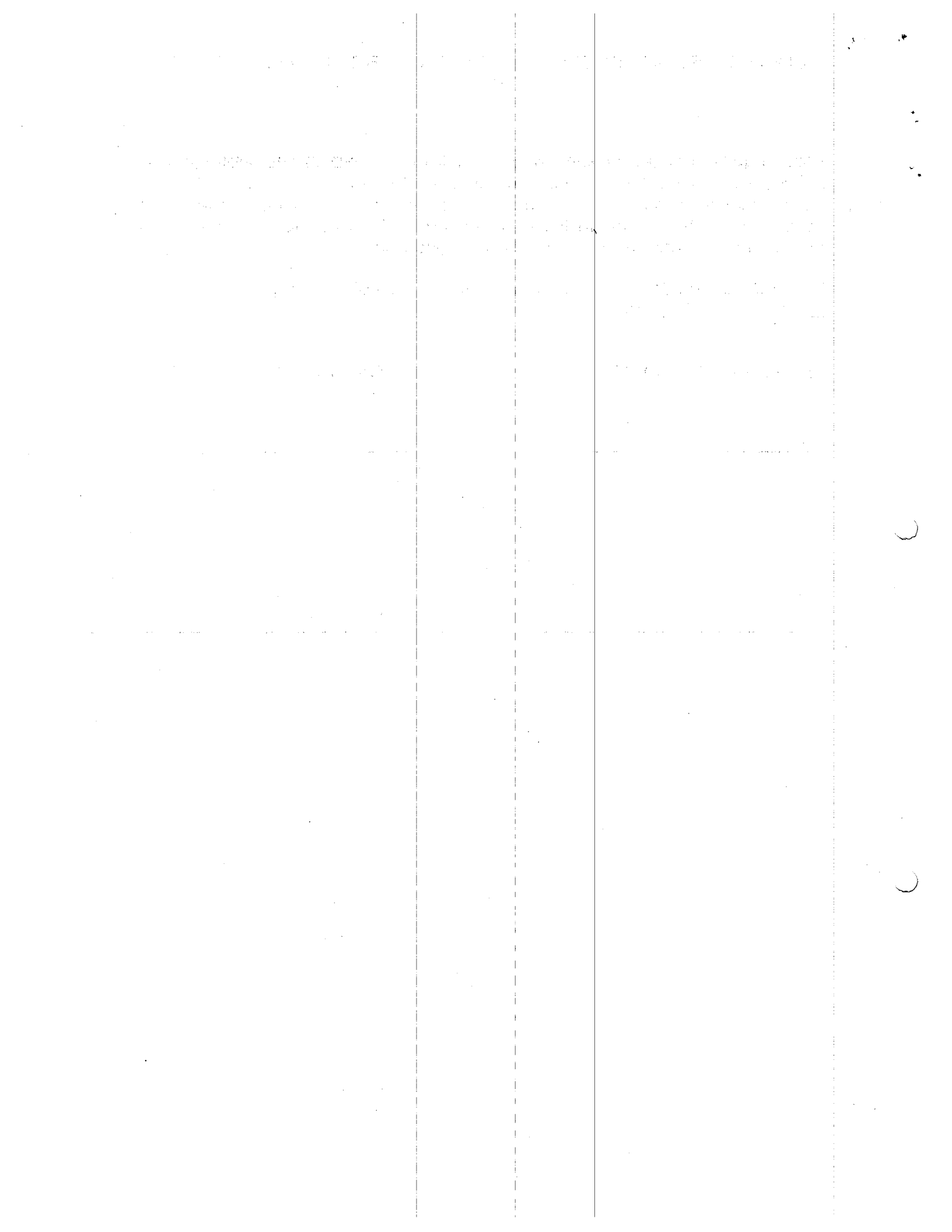
CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO No. XX DE TORRES DE
ALTAIR

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*****

VENEDORES: 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: XXXXXXXXXX, 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, **XXXXXXXXXXXXXX**, **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 BOGOTÁ 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 XXXXXXXX, 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 **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 Encargo Fiduciario de Preventas celebrado entre JURI MEJÍA Y CIA S EN C Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. TORRES DE ALTAIR ETAPA 2 de fecha 15 de septiembre de 2022 TORRES DE ALTAIR ETAPA 2, 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 ETAPA 2**, ubicado en la ciudad de Cali, en la Carrera 4 #12 oeste-109, 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 xxxxxxxx y se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con el folio de

de	Matricula	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. XXXXXXX 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: XXXXXXX, 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 Notaria **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 MEJIA 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 MEJIA 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 hiciere 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 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

*******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),

 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

I. INFORMACION GENERAL

Fecha de elaboración: 5 NOVIEMBRE DE 2024

Nombre del Plan o programa: TORRES DE ALTAIR VIS

Propietario: ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR NIT: 830.053.812-2

N° de Unidades: 128 Lotes: Casas: Apartamentos: X

Porcentaje de avance de obra ejecutado: 11 % (Según certificado de Arquitecto o Ingeniero Civil)

Tiempo de duración: 13 MESES

Costos Directos e Indirectos: 21.689.592.841.14

Valor comercial del terreno: 3.012.413.793.10

Costo total del Plan o programa: 24.702.006.634.25

Precio venta total del Plan o programa: 27.456.000.000

Valor por unidad: 214.500.000

II. DETERMINACION DE RECURSOS

	C U A N T I A	% COSTO TOTAL
Recursos propios: (Discriminar al dorso)	<u>5.316.250.500.84</u>	<u>21.53%</u>
Recursos en Fiducia	<u>5.498.169.926.51</u>	<u>22.25%</u>
Créditos Bancos Comerciales	<u>13.887.586.206.9</u>	<u>56.22%</u>
Créditos Proveedores	<u> </u>	<u> </u>
Otros (Especificar)	<u> </u>	<u> </u>
Total Recursos:	<u>24.702.006.634.25</u>	<u>100%</u>

Page 1

1

2

3

4

 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)	_____	_____	_____

 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

3.012.413.793.10 ✓

Inventario de materiales en Bodega con destino a la obra

Avance de obra ejecutado según porcentaje (%) indicado
 Gastos Pre-operativos

2.303.836.707.74 ✓

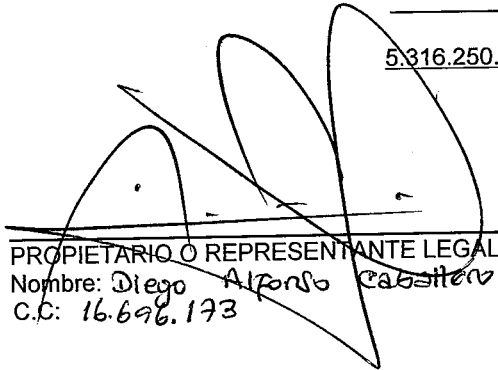
TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES

5.316.250.500.84 ✓


 CONTADOR

Nombre: Gloria del Carmen Guaitarilla G
 Tarjeta Profesional N°: 25737/T

(Anexar copia de Tarjeta Profesional)


 PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL

Nombre: Diego Alfonso Caballero L.
 C.C: 16.696.173

X


 COMPRADOR / URBANIZADOR O REPRESENTANTE LEGAL

Nombre: Carlos Juri Feghali
 C.C: 14.982.755 de Cali

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



PRESUPUESTO DE OBRA RESUMEN POR CAPITULOS

TORRE B			
2	Movimiento de Tierras	\$	319,907,991.27
3	Cimentacion	\$	727,195,728.91
4	Estructura	\$	5,312,046,251.35
5	Mamposteria	\$	342,160,578.39
6	Prefabricados	\$	66,642,996.68
7	Instalaciones Electricas	\$	1,920,000,000.00
8	Instalaciones Hidrosanitarias	\$	995,897,600.00
9	Repellos y Enchapes	\$	67,734,826.24
10	Impermeabilizaciones	\$	328,737,990.54
11	Cielos Falsos y Cubiertas	\$	232,345,674.95
12	Bases y Pisos	\$	435,619,441.11
13	Carpinteria de Madera	\$	70,729,930.24
14	Carpinteria Metalica	\$	216,689,335.19
15	Carpinteria de Aluminio	\$	622,912,177.92
16	Estuco y Pintura	\$	647,796,401.11
17	Aparatos Sanitarios, Griferias y Espejos	\$	150,661,620.16
18	Equipos Especiales	\$	919,934,872.24
21	Aseo y Varios	\$	102,804,670.02
22	Herramienta Menor	\$	61,742,564.22
23	Seguridad Industrial y Dotacion	\$	9,439,426.85
26	Señalización	\$	79,536,167.88
SUBTOTAL		\$	13,630,536,245.27

INSTALACIONES DEPORTIVAS

1	Movimiento de Tierras	\$	8,282,577.03
2	Cimentacion	\$	35,852,788.60
7	Instalaciones Electricas	\$	10,710,000.00
8	Instalaciones Hidrosanitarias	\$	6,000,000.00
43	Cancha Multiple	\$	26,565,643.00
SUBTOTAL		\$	87,411,008.63

URBANIISMO INTERNO

1	Preliminares de Obra	\$	165,783,260.00
2	Movimiento de Tierras	\$	7,826,722.50
3	Cimentacion	\$	343,128,658.00
4	Estructura	\$	1,770,038.60
5	Mamposteria	\$	33,928,740.00
6	Prefabricados	\$	388,987.50
7	Instalaciones Electricas	\$	142,800,000.00

8	Instalaciones Hidrosanitarias	\$	304,425,414.00
10	Impermeabilizaciones	\$	8,116,200.00
11	Cielos Falsos y Cubiertas	\$	953,317.50
12	Bases y Pisos	\$	10,518,837.00
14	Carpinteria Metalica	\$	4,539,850.00
16	Estuco y Pintura	\$	34,804,690.00
38	Paisajismo y Zonas Verdes	\$	2,998,800.00
SUBTOTAL		\$	1,061,983,515.10

URBANISMO EXTERNO

1	Vias, Sardineles y Andenes	\$	77,516,406.00
2	Red de Acueducto	\$	60,000,000.00
3	Red de Alcantarillado	\$	32,000,000.00
4	Red Electrica Externa	\$	38,570,000.00
5	Red de Telefonía	\$	14,000,000.00
6	Red a Gas	\$	18,000,000.00
SUBTOTAL		\$	240,086,406.00

ADMINISTRACION DE OBRA

1	Director de Obra	\$	58,003,200.00
2	Residente Administrativo Obra	\$	29,001,600.00
3	Maestro de Obra (2 personas)	\$	23,684,640.00
4	Almacenista	\$	19,334,400.00
5	Auxiliar de Almacen	\$	9,484,800.00
6	Jefe de Seguridad Industrial	\$	14,500,800.00
7	Trazador	\$	13,224,000.00
8	Oficiales	\$	105,792,000.00
9	Ayudantes	\$	94,800,000.00
10	Servicio de Vigilancia	\$	47,700,000.00
11	Caja Menor	\$	7,632,000.00
12	Servicios Publicos Provisionales	\$	11,448,000.00
SUBTOTAL		\$	434,605,440.00
TOTAL		\$	15,454,622,615.00

	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
2	Movimiento de Tierras				
0201	Excavacion mecanica para cimentacion	m3	5,065.00	\$ 39,092	\$ 198,000,980.00
0202	Nivelacion de terraza a mano, incluye equipo	m2	722.00	\$ 13,502	\$ 9,748,768.90
0203	Relleno compactado con roca muerta de 60 cms de espesor al 95% del proctor modificado	m3	361.25	\$ 59,948	\$ 21,656,363.11
0207	Excavacion mecanica y construcción de Caissons, incluye instalacion de acero y fundicion	m3	62.00	\$ 1,459,708	\$ 90,501,879.26
	Subtotal			\$	319,907,991.27
3	Cimentacion				
0301	Losa de cimentación incluye vigas, losa de fondo 25 cms + vigas de 83 cm losa superior de 12 cm	m2	485.70	\$ 573,208	\$ 278,406,911.89
0302	Cabezal pilote concreto 3000 PSI, Incluye formaleta y colocación de acero	m3	38.00	\$ 846,836	\$ 32,179,779.02
0303	Demolición de cabezas de pilotes	und	22.00	\$ 85,529	\$ 1,881,635.14
0309	Acero de refuerzo de cimentación	kg	74,605.00	\$ 5,552	\$ 414,239,040.15
0310	Viga de cimentación 25*25	ml	11.00	\$ 44,397	\$ 488,362.71
	Subtotal			\$	727,195,728.91
4	Estructura				
0401	Localizacion y replanteo de los muros y losas	m2	9,247.00	\$ 2,605	\$ 24,091,486.51
0402	Losa maciza de concreto E=0.12 Mcm2 (28Mpa) agregado 12.5 mm Concreto premezclado, fundido con bomba	m2	8,291.00	\$ 136,514	\$ 1,131,838,734.74
0403	Muro concreto armado dos caras de hasta H=3m fc=350kg/m2 (31m agregado 12.5mm, concreto premezclado fundido con bomba)	m2	10,403.00	\$ 177,981	\$ 1,851,539,463.90
0404	Muro concreto armado dos caras de hasta H=3m fc=280kg/m2 (28m agregado 12.5mm, concreto premezclado fundido con bomba)	m2	1,167.45	\$ 172,986	\$ 201,952,785.89
0405	Mallas para muros estructurales	kg	265,630.00	\$ 6,957	\$ 1,848,072,911.60
0406	Concreto para escaleras	m3	22.40	\$ 1,066,132	\$ 23,881,350.08
0407	Bordillo H=15 CM para baranda de balcones E=10 CM	ml	219.20	\$ 74,614	\$ 16,355,314.27
0408	Bordillo H=15 CM en concreto para volumen de condensadoras	ml	128.00	\$ 74,614	\$ 9,550,548.48
0409	Resane de muros interiores apartamentos	und	128.00	\$ 727,545	\$ 93,125,726.72
0410	Resane de muros fachadas y pasillos	und	14.00	\$ 1,594,674	\$ 22,325,440.48
0411	Ensayo de laboratorios y diseño de mezclas	und	4.00	\$ 5,576,081	\$ 22,304,324.60

0412	Dilatación en fachadas de losas	ml	3,224.00	\$	20,784	\$	67,008,164.08
						Subtotal \$	5,312,046,251.35

5 Mamposteria

0501	Muro en bloque ceramico en apartamentos 29 x 12 x 21	m2	1,080.00	\$	129,979	\$	140,377,471.20
0502	Muros en panel yeso apartamentos	ml	1,070.20	\$	75,000	\$	80,265,000.00
0503	Muro en panel yeso una cara para buitrones	ml	614.00	\$	57,938	\$	35,573,625.00
0504	Complemento muros ascensores para acabado	ml	614.00	\$	65,599	\$	40,277,632.50
0505	Muro en superboard 1 cara de 10mm en fachada	m2	18.72	\$	89,250	\$	1,670,760.00
0506	Grouting para muros estructurales	ml	1,228.80	\$	9,754	\$	11,985,641.47
0507	Dilataciones en mamposteria	ml	1,008.25	\$	14,179	\$	14,296,400.22
0508	Grafiles para muros estructurales	kg	3,238.40	\$	5,470	\$	17,714,048.00
						Subtotal \$	342,160,578.39

6 Prefabricados

0601	Lavadero prefabricado en granito con flauta	und	128.00	\$	293,834	\$	37,610,757.12
0602	Lavadero prefabricado	ml	14.00	\$	180,657	\$	2,529,191.00
0603	Meson en concreto E=10 cms L=1.60	und	128.00	\$	145,463	\$	18,619,298.56
0604	Alfajia en concreto	ml	265.00	\$	29,750	\$	7,883,750.00
						Subtotal \$	66,642,996.68

7 Instalaciones Electricas

0701	Instalaciones electricas por apartamento	und	128.00	\$	15,000,000	\$	1,920,000,000.00
						Subtotal \$	1,920,000,000.00

8 Instalaciones Hidrosanitarias

0801	Instalaciones hidrosanitarias por apartamento	und	128.00	\$	7,780,450	\$	995,897,600.00
						Subtotal \$	995,897,600.00

9 Repellos y Enchapes

0901	Repellos muros, baños y cocina	m2	627.20	\$	25,915	\$	16,253,580.67
0902	Enchape muros baños y cocina	m2	627.20	\$	56,937	\$	35,710,629.25
0903	Enchape zona de oficios ceramica snow 25*40 blanco	m3	128.00	\$	78,440	\$	10,040,382.72
0903	Instalacion de tapas registro plasticas para llaves de paso	und	128.00	\$	20,408	\$	2,612,275.20
0904	Instalacion de cajas plasticas para lavadora	und	128.00	\$	24,359	\$	3,117,958.40
						Subtotal \$	67,734,826.24

10 Impermeabilizaciones

1001	Impermeabilizacion de muros y pisos en baños	m2	735.00	\$	23,972	\$	17,619,111.30
1002	Impermeabilizacion de piso de balcon	m2	373.80	\$	113,089	\$	42,272,769.13
1003	Impermeabilizacion UAR-NA	m2	166.70	\$	105,069	\$	17,515,028.97
1004	Impermeabilizacion de losa de cubierta con sikafloor 612 MTC refuerzo con sikafelt fv 225	m2	637.00	\$	109,067	\$	69,475,723.59

1005	Lavada e impermeabilizada de ladrillo fachada	m3	1,080.00	\$	28,934	\$	31,248,234.00
1005	Emboquillado de Sifones	Und	392.00	\$	31,070	\$	12,179,440.00
1006	Impermeabilizacion foso de ascensor	m2	49.65	\$	90,016	\$	4,469,302.84
1007	Impermeabilizacion de cuarto de aseo	m2	37.30	\$	53,802	\$	2,006,814.60
1008	Impermeabilizacion terraza primer piso	m2	637.00	\$	113,089	\$	72,037,864.99
1009	Impermeabilizacion losa cubiertra	m3	632.00	\$	94,800	\$	59,913,701.12
					Subtotal	\$	328,737,990.54

11 Cielos Falsos y Cubiertas

1103	Cielo falso descolgado en super board para corredor de circulacion, incluye dos manos de pintura	m2	978.00	\$	75,000	\$	73,349,755.50
1105	Cielo falso descolgado en super board para buitrones balcones, incluye dos manos de pintura	ml	410.00	\$	52,500	\$	21,524,930.30
1110	Cubierta teja Metecno 10mm monorooft lamina calibre 28 color RAR 9002 y foil de aluminio	m2	494.00	\$	196,350	\$	96,996,900.00
1105	Solapa en lamina galvanizada sin pintar calibre 26 desarrollo de 30cm incluye suministro e instalaci3n	ml	163.42	\$	89,559	\$	14,635,797.15
1105	Canal metalica en cubierta dimension=0.40*0.20 m	ml	78.10	\$	146,280	\$	11,424,468.00
1105	Anclajes certificados 10000 lbs	und	36.00	\$	400,384	\$	14,413,824.00
					Subtotal	\$	232,345,674.95

12 Bases y Pisos

1201	Afinado de pisos con mortero 1:4 impermeabilizado en ba1os de apartamentos	m2	108.30	\$	23,464	\$	2,541,115.46
1202	Afinado de pisos con mortero 1:4 impermeabilizado en balcones de apartamentos	m2	261.00	\$	23,464	\$	6,124,017.87
1203	Afinado de pisos con mortero 1:4 para escaleras	m2	23.00	\$	30,519	\$	701,946.43
1204	Afinado de pisos con mortero 1:4 en areas de circulacion internas de la torre	m2	1,168.00	\$	23,464	\$	27,405,566.56
1205	Enchape de piso en balcones de apartamentos	m2	261.00	\$	101,148	\$	26,399,643.66
1206	Guardaescoba para balcones de apartamentos	ml	216.00	\$	47,312	\$	10,219,409.28
1207	Enchape de piso ducha ba1o apartamento	m2	108.30	\$	55,376	\$	5,997,227.30
1208	Enchape de piso circulaciones internas de la torre	m2	1,045.00	\$	126,138	\$	131,814,272.70
1209	Guardaescoba para circulaciones internas de la torre	ml	890.00	\$	34,258	\$	30,489,967.10
1210	Enchape de piso en porcelanato para ascensor	m2	5.00	\$	90,639	\$	453,194.20
1211	Enchape de piso escaleras, huella y contrahuella	m2	1,387.10	\$	129,922	\$	180,215,083.62
1212	Guardaescoba en escaleras	ml	387.00	\$	34,258	\$	13,257,996.93
					Subtotal	\$	435,619,441.11

13 Carpinteria de Madera

1301	Carpinteria de madera por apartamento	und	128.00	\$	416,500	\$	53,312,000.00
1302	Cerraduras por apartamento	und	128.00	\$	127,187	\$	16,279,914.24
1303	Tope Puertas por apartamento	und	128.00	\$	8,891	\$	1,138,016.00

\$ 70,729,930.24

14 Carpintería Metálica

1401	Barandas en escaleras por tramo de punto fijo	und	223.00	\$	171,813	\$	38,314,332.45
1403	Puertas cortafuego	und	16.00	\$	1,879,445	\$	30,071,122.72
1404	Baranda balcon	ml	216.00	\$	250,000	\$	54,000,000.00
1405	Puerta metálica de acceso a apartamentos	und	128.00	\$	493,850	\$	63,212,800.00
1406	Estructura metálica para cubierta, 9.5 kg x m2	kg	1,827.06	\$	17,017	\$	31,091,080.02
Subtotal						\$	216,689,335.19

15 Carpintería de Aluminio

1501	Carpintería de aluminio por apartamento	und	128.00	\$	4,760,000	\$	609,280,000.00
1503	Protección de ventanería con película azul por apartamento	und	128.00	\$	84,626	\$	10,832,177.92
1501	Carpintería de aluminio de zonas comunes por piso	und	14.00	\$	200,000	\$	2,800,000.00
Subtotal						\$	622,912,177.92

16 Estuco y Pintura

1605	Relleno mas Granospack zonas de circulación, cuartos técnicos y escaleras	m2	2,889.00	\$	70,578	\$	203,899,495.32
1606	Relleno mas Granospack zonas de circulación, cuartos técnicos y escaleras	ml	1,299.52	\$	41,516	\$	53,951,392.13
1607	Acabado en granospack para fachadas, incluye balcones	m2	3,542.00	\$	72,654	\$	257,339,405.40
1607	Suministro y aplicación granospack para fachadas	ml	2,282.00	\$	49,889	\$	113,846,401.34
1610	Tratamiento de fisuras en circulaciones y puntos fijos	und	14.00	\$	1,321,292	\$	18,498,091.08
1612	Pintura tipo II para foso de ascensor	m2	24.00	\$	10,901	\$	261,615.84
Subtotal						\$	647,796,401.11

17 Aparatos Sanitarios, Griferías y Espejos

1701	Lavaplatos satinado en acero inoxidable socoda de 60 x 40 cms	und	128.00	\$	244,813	\$	31,336,012.80
1702	Grifos para lavaderos	und	128.00	\$	46,469	\$	5,948,083.20
1703	Grifos roscados para lavadoras (2 und x apto)	und	128.00	\$	156,762	\$	20,065,551.36
1704	Grifería para lavaplatos, incluye desagüe y canastilla	und	128.00	\$	100,045	\$	12,805,701.12
1705	Grifería para ducha en baño de apartamento Nogal	und	128.00	\$	155,076	\$	19,849,674.24
1706	Combo sanitario acuacer plus con pedestal, incluye sanitario, lavamanos, accesorios y grifería Acuaser	und	128.00	\$	357,000	\$	45,696,000.00
1707	Espejo espesor de 4 mm diltados con estructura Mdf.	und	128.00	\$	85,851	\$	10,988,928.00
1708	Rejillas de piso con sosco de 3" x 2"	und	184.00	\$	21,585	\$	3,971,669.44
Subtotal						\$	150,661,620.16

18 Equipos Especiales

1801	Instalacion interna de gas	und	128.00	\$	1,700,001	\$	217,600,087.04
1802	Suministro e instalacion de ascensores	und	1.00	\$	193,251,597	\$	193,251,597.00
1803	Shut de basuras tipo spiroducto, incluye damper cortafuego	und	1.00	\$	42,860,230	\$	42,860,230.00
1804	Contenedor plastico punto ecologico x 3 unidades	und	1.00	\$	4,218,335	\$	4,218,334.84
1808	Equipo de telecomunicaciones	und	128.00	\$	2,118,481	\$	271,165,547.52
1809	Red de captación TDT	und	128.00	\$	319,467	\$	40,891,764.48
1805	Sistema de deteccion contra incendios, incluye sensores y alarmas	Glb	128.00	\$	446,646	\$	57,170,722.56
1806	Sistema CCTV	Glb	128.00	\$	212,734	\$	27,229,941.76
1807	Sistema de citofonia	Glb	128.00	\$	512,083	\$	65,546,647.04

Subtotal \$ 919,934,872.24

21 Aseo y Varios

2101	Aseo detallado por apartamentos	und	128.00	\$	348,303	\$	44,582,789.12
2102	Proteccion de pisos con carton	m2	1,475.00	\$	7,823	\$	11,538,482.50
2103	Retiro de escombros	m3	1,365.00	\$	25,000	\$	34,125,000.00
2104	Aseo general de zonas comunes	m2	492.00	\$	25,525	\$	12,558,398.40

Subtotal \$ 102,804,670.02

22 Herramienta Menor

2201	Herramienta menor	global	1.00	\$	16,742,564	\$	16,742,564.22
2202	Transporte vertical en torre grua	mes	2.50	\$	18,000,000	\$	45,000,000.00

Subtotal \$ 61,742,564.22

23 Seguridad Industrial y Dotacion

2301	Articulos de seguridad industrial	und	0.50	\$	18,878,854	\$	9,439,426.85
------	-----------------------------------	-----	------	----	------------	----	--------------

Subtotal \$ 9,439,426.85

26 Señalización

2601	Identificacion de apartamentos	und	128.00	\$	71,400	\$	9,139,200.00
2602	Placa de identificacion escaleras	und	1,416.00	\$	48,279	\$	68,363,021.52
2603	Placa identificacion gabinetes contraincendios	und	40.00	\$	40,492	\$	1,619,681.60
2604	Numero de piso frente a ascensores y dentro de escaleras	und	14.00	\$	29,590	\$	414,264.76

Subtotal \$ 79,536,167.88

TOTAL \$ 13,630,536,245.27



**PRESUPUESTO DE OBRA
DETALLADO**

EDIFICACIONES DEPORTIVAS

	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Movimiento de Tierras				
01.01	Excavacion mecanica	m3	57.39	\$ 36,427	\$ 2,090,545.53
01.02	Compactacion subrasante	m2	191.30	\$ 6,555	\$ 1,253,971.50
01.03	Relleno compactado con rocamuerta de 15 cms de espesor al 95% del proctor modificado	m3	30.00	\$ 64,684	\$ 1,940,520.00
01.04	Relleno compactado con base granular de 15 cms de espesor al 95% del proctor modificado	m2	30.00	\$ 99,918	\$ 2,997,540.00
	Subtotal			\$	8,282,577.03
2	Cimentacion				
02.01	Losa para cancha en concreto	m2	191.30	\$ 132,438	\$ 25,335,389.40
02.02	Canaleta en concreto para muro	ml	57.30	\$ 78,952	\$ 4,523,949.60
02.03	Suministro e instalacion de geotextil tejido 2400	m2	191.30	\$ 20,968	\$ 4,011,178.40
02.04	Malla electrosoldas para losa	kg	364.00	\$ 5,446	\$ 1,982,271.20
	Subtotal			\$	35,852,788.60
7	Instalaciones Electricas				
07.01	Instalaciones electricas edificaciones deportivas	und	1.00	\$ 10,710,000	\$ 10,710,000.00
	Subtotal			\$	10,710,000.00
8	Instalaciones Hidrosanitarias				
08.01	Instalaciones hidrosanitarias edificaciones deportivas	und	1.00	\$ 6,000,000	\$ 6,000,000.00
	Subtotal			\$	6,000,000.00
43	Cancha Multiple				
43.01	Dotacion cancha multiple	und	1.00	\$ 12,746,173	\$ 12,746,173.00
43.02	Pintura para demarcacion cancha multiple	ml	158.00	\$ 87,465	\$ 13,819,470.00
	Subtotal			\$	26,565,643.00
	TOTAL			\$	87,411,008.63



PRESUPUESTO DE OBRA DETALLADO

URBANISMO INTERNO

	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Preliminares de Obra				
01.01	Comision de Topografia	und	120.00	\$ 581,878	\$ 69,825,360
01.02	Instalaciones electricas provisionales	und	1.00	\$ 25,000,000	\$ 25,000,000
01.03	Instalaciones hidrosanitarias provisionales	und	1.00	\$ 25,000,000	\$ 25,000,000
01.04	Campamento provisional en madera	m2	100.00	\$ 428,889	\$ 42,888,900
01.05	Cerramiento provisional	m2	60.00	\$ 51,150	\$ 3,069,000
	Subtotal			\$	165,783,260
2	Movimiento de Tierras				
02.01	Excavacion mecanica de zapatas muro de contencion	m3	44.50	\$ 37,141	\$ 1,652,775
02.02	Excavacion subrasante para andes de 20 cms	m2	77.00	\$ 35,502	\$ 2,733,654
0203	Excavacion a mano para vigas de cimentacion y bordillos	ml	135.00	\$ 21,219	\$ 2,864,565
0204	Compactacion y nivelacion subrasante	m2	77.00	\$ 7,477	\$ 575,729
	Subtotal			\$	7,826,723
3	Cimentacion				
03.01	Solados de limpieza para cimentaciones	m2	137.00	40,134	\$ 5,498,358
03.02	Zapatas en concreto muros de contencion	m3	44.50	707,500	\$ 31,483,750
03.03	Muro de contencion E=30 cms y 50 cms	m3	223.00	1,252,557	\$ 279,320,211
03.04	Bordillo en concreto de 15 x 20 cms	ml	135.00	93,743	\$ 12,655,305
03.05	Andenes de circulacion 10 cm	m2	78.00	130,053	\$ 10,144,134
03.06	Instalacion de cordon de bentonita	ml	100.00	40,269	\$ 4,026,900
	Subtotal			\$	343,128,658
4	Estructura				
04.01	Escaleras en concreto	m3	1.15	1,539,164	\$ 1,770,039
	Subtotal			\$	1,770,039
5	Mamposteria				
05.01	Muro en ladrillo estructural 29 x 12 x 10 para cuartos tecnicos y cerramiento perimetral	m2	270.00	125,662	\$ 33,928,740
	Subtotal			\$	33,928,740
6	Prefabricados				

06.01	Alfajia en concreto	ml	7.50	51,865	\$	388,988
				Subtotal	\$	388,988
7 Instalaciones Electricas						
07.01	Instalaciones electricas	und	1.00	142,800,000	\$	142,800,000
				Subtotal	\$	142,800,000
8 Instalaciones Hidrosanitarias						
08.01	Reubicacion red de acueducto	und	1.00	304,425,414	\$	304,425,414
				Subtotal	\$	304,425,414
10 Impermeabilizaciones						
10.01	Lavada e impermeabilizacion de ladrillo a la vista	m2	270.00	30,060	\$	8,116,200
				Subtotal	\$	8,116,200
11 Cielos Falsos y Cubiertas						
11.01	Cubierta para cuartos tecnicos incluye estructura	m2	8.50	112,155	\$	953,318
				Subtotal	\$	953,318
12 Bases y Pisos						
12.01	Mortero impermeabilizado para circulaciones externas	m2	78.00	33,894	\$	2,643,732
12.02	Mortero impermeabilizado para circulaciones externas	ml	21.00	20,733	\$	435,393
12.03	Peldaños escalgres 30,5 x 30,5	ml	6.00	112,449	\$	674,694
12.04	Tabion Alfa 30,5 x 30,5	m2	78.00	86,731	\$	6,765,018
				Subtotal	\$	10,518,837
14 Carpintera Metalica						
14.01	Puerta de acceso a cuartos tecnicos tipo persiana	und	2.00	833,000	\$	1,666,000
14.02	Baranda metalica escaleras	ml	13.80	208,250	\$	2,873,850
				Subtotal	\$	4,539,850
16 Estuco y Pintura						
16.01	Graniplast en fachadas	m2	590.00	58,991	\$	34,804,690
				Subtotal	\$	34,804,690
38 Paisajismo y Zonas Verdes						
38.01	Suministro y Colocacion de Prado	m2	280.00	10,710	\$	2,998,800
				Subtotal	\$	2,998,800
				TOTAL	\$	1,061,983,515



**PRESUPUESTO DE OBRA
DETALLADO**

URBANISMO EXTERNO

DESCRIPCION		UND	CANT	VALOR UNITARIO		VALOR TOTAL
1	Vias, Sarclinales y Andenes					
01.01	Andenes Cra 3 Oeste	global	1.00	\$	15,383,894	\$ 15,383,894.00
01.02	Via en concreto Cra 3 Oeste	global	1.00	\$	3,432,197	\$ 3,432,197.00
01.03	Andenes Cra 4 Oeste	global	1.00	\$	58,700,315	\$ 58,700,315.00
Subtotal					\$	77,516,406.00
2	Red de Acueducto					
02.01	Conexión a la red de acueducto	global	1.00	\$	60,000,000	\$ 60,000,000.00
Subtotal					\$	60,000,000.00
3	Red de Alcantarillado					
03.01	Conexión a la red de alcantarillado	global	1.00		32,000,000	\$ 32,000,000.00
Subtotal					\$	32,000,000.00
4	Red Electrica Externa					
04.01	Conexión a red electrica externa	global	1.00	\$	38,570,000	\$ 38,570,000.00
Subtotal					\$	38,570,000.00
5	Red de Telefonía					
05.01	Conexión a red de telefonía	global	1.00	\$	14,000,000	\$ 14,000,000.00
Subtotal					\$	14,000,000.00
6	Red a Gas					
06.01	Conexión a red de gas	global	1.00	\$	18,000,000	\$ 18,000,000.00
Subtotal					\$	18,000,000.00
TOTAL					\$	240,086,406.00

PREFACTIBILIDAD - COSTO ESTIMADO

PROYECTO: TORRES DE ALTAIR E2

128 APARTAMENTOS

FECHA DE ELABORACION:

24 de septiembre de 2024



DESCRIPCION	UND	AREA/CANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL	%
Lote x M2	M2	2317.24	\$ 1,300,000.00	\$ 3,012,413,793.10	11.0%
SUBTOTAL LOTE				\$ 3,012,413,793.10	11.0%
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION EDIFICIO					
		M2 Promedio		\$ 13,630,536,245.27	49.6%
Movimiento de Tierras	Glb	1.00	\$ 319,907,991.27	\$ 319,907,991.27	1.2%
Cimentacion	Glb	1.00	\$ 727,195,728.91	\$ 727,195,728.91	2.6%
Estructura	Glb	1.00	\$ 5,312,046,251.35	\$ 5,312,046,251.35	19.3%
Mamposteria	Glb	1.00	\$ 342,160,578.39	\$ 342,160,578.39	1.2%
Prefabricados	Glb	1.00	\$ 66,642,996.68	\$ 66,642,996.68	0.2%
Instalaciones Electricas	Glb	1.00	\$ 1,920,000,000.00	\$ 1,920,000,000.00	7.0%
Instalaciones Hidrosanitarias	Glb	1.00	\$ 995,897,600.00	\$ 995,897,600.00	3.6%
Repellos y Enchapes	Glb	1.00	\$ 67,734,826.24	\$ 67,734,826.24	0.2%
Impermeabilizaciones	Glb	1.00	\$ 328,737,990.54	\$ 328,737,990.54	1.2%
Cielos Falsos y Cubiertas	Glb	1.00	\$ 232,345,674.95	\$ 232,345,674.95	0.8%
Bases y Pisos	Glb	1.00	\$ 435,619,441.11	\$ 435,619,441.11	1.6%
Carpinteria de Madera	Glb	1.00	\$ 70,729,930.24	\$ 70,729,930.24	0.3%
Carpinteria Metalica	Glb	1.00	\$ 216,689,335.19	\$ 216,689,335.19	0.8%
Carpinteria de Aluminio	Glb	1.00	\$ 622,912,177.92	\$ 622,912,177.92	2.3%
Estuco y Pintura	Glb	1.00	\$ 647,796,401.11	\$ 647,796,401.11	2.4%
Aparatos Sanitarios, Griferias y Espejos	Glb	1.00	\$ 150,661,620.16	\$ 150,661,620.16	0.5%
Equipos Especiales	Glb	1.00	\$ 919,934,872.24	\$ 919,934,872.24	3.4%
Aseo y Varios	Glb	1.00	\$ 102,804,670.02	\$ 102,804,670.02	0.4%
Herramienta Menor	Glb	1.00	\$ 61,742,564.22	\$ 61,742,564.22	0.2%
Seguridad Industrial y Dotacion	Glb	1.00	\$ 9,439,426.85	\$ 9,439,426.85	0.0%
Señalización	Glb	1.00	\$ 79,536,167.88	\$ 79,536,167.88	0.3%
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION EDIFICACIONES DEPORTIVAS					
		M2 Promedio	\$ 26,565,643.00	\$ 87,411,008.63	0.3%
Movimiento de Tierras	Glb	1.00	\$ 8,282,577.03	\$ 8,282,577.03	0.0%
Cimentacion	Glb	1.00	\$ 35,852,788.60	\$ 35,852,788.60	0.1%
Instalaciones Electricas	Glb	1.00	\$ 10,710,000.00	\$ 10,710,000.00	0.0%
Instalaciones Hidrosanitarias	Glb	1.00	\$ 6,000,000.00	\$ 6,000,000.00	0.0%
Cancha Multiple	Glb	1.00	\$ 26,565,643.00	\$ 26,565,643.00	0.1%
COSTOS DIRECTOS DE URBANISMO INTERNO					
		M2 Promedio	\$ 1,061,983,515.10	\$ 1,061,983,515.10	3.9%
Preliminares de Obra	Glb	1.00	\$ 165,783,260.00	\$ 165,783,260.00	0.6%
Movimiento de Tierras	Glb	1.00	\$ 7,826,722.50	\$ 7,826,722.50	0.0%
Cimentacion	Glb	1.00	\$ 343,128,658.00	\$ 343,128,658.00	1.2%
Estructura	Glb	1.00	\$ 1,770,038.60	\$ 1,770,038.60	0.0%
Mamposteria	Glb	1.00	\$ 33,928,740.00	\$ 33,928,740.00	0.1%
Prefabricados	Glb	1.00	\$ 388,987.50	\$ 388,987.50	0.0%
Instalaciones Electricas	Glb	1.00	\$ 142,800,000.00	\$ 142,800,000.00	0.5%
Instalaciones Hidrosanitarias	Glb	1.00	\$ 304,425,414.00	\$ 304,425,414.00	1.1%
Impermeabilizaciones	Glb	1.00	\$ 8,116,200.00	\$ 8,116,200.00	0.0%
Cielos Falsos y Cubiertas	Glb	1.00	\$ 953,317.50	\$ 953,317.50	0.0%
Bases y Pisos	Glb	1.00	\$ 10,518,837.00	\$ 10,518,837.00	0.0%
Carpinteria Metalica	Glb	1.00	\$ 4,539,850.00	\$ 4,539,850.00	0.0%
Estuco y Pintura	Glb	1.00	\$ 34,804,690.00	\$ 34,804,690.00	0.1%
Paisajismo y Zonas Verdes	Glb	1.00	\$ 2,998,800.00	\$ 2,998,800.00	0.0%
COSTOS DIRECTOS DE URBANISMO EXTERNO					
		M2 Promedio	\$ 240,086,406.00	\$ 240,086,406.00	0.9%

Vias, Sardineles y Andenes	GLB	1.00	\$	77,516,406.00	\$	77,516,406.00	0.3%
Red de Acueducto	GLB	1.00	\$	60,000,000.00	\$	60,000,000.00	0.2%
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	0.1%
Red a Gas	GLB	1.00	\$	18,000,000.00	\$	18,000,000.00	0.1%
ADMINISTRACION DE OBRA					\$	434,605,440.00	1.6%
Director de Obra	MES	6	\$	9,667,200.00	\$	58,003,200.00	0.2%
Residente Administrativo Obra	MES	6	\$	4,833,600.00	\$	29,001,600.00	0.1%
Maestro de Obra (2 personas)	MES	6	\$	3,947,440.00	\$	23,684,640.00	0.1%
Almacenista	MES	6	\$	3,222,400.00	\$	19,334,400.00	0.1%
Auxiliar de Almacen	MES	6	\$	1,580,800.00	\$	9,484,800.00	0.0%
Jefe de Seguridad Industrial	MES	6	\$	2,416,800.00	\$	14,500,800.00	0.1%
Trazador	MES	6	\$	2,204,000.00	\$	13,224,000.00	0.0%
Oficiales	MES	48	\$	2,204,000.00	\$	105,792,000.00	0.4%
Ayudantes	MES	60	\$	1,580,000.00	\$	94,800,000.00	0.3%
Servicio de Vigilancia	MES	6	\$	7,950,000.00	\$	47,700,000.00	0.2%
Caja Menor	MES	6	\$	1,272,000.00	\$	7,632,000.00	0.0%
Servicios Publicos Provisionales	MES	6	\$	1,908,000.00	\$	11,448,000.00	0.0%
SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCION					\$	15,454,622,615.00	56.3%
HONORARIOS ESTUDIOS DEL PROYECTO					\$	314,000,000.00	1.1%
Proyecto Arquitectonico	GLB	1	\$	50,000,000.00	\$	50,000,000.00	0.2%
Estudio de Suelos	GLB	1	\$	5,000,000.00	\$	5,000,000.00	0.0%
Proyecto Estructural	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Revision del Diseño Estructural y Elementos No Estruct.	GLB	1	\$	5,000,000.00	\$	5,000,000.00	0.0%
Proyecto Electrico y Comunicaciones	GLB	1	\$	10,000,000.00	\$	10,000,000.00	0.0%
Certificacion Retie	GLB	1	\$	12,000,000.00	\$	12,000,000.00	0.0%
Certificacion Retilap	GLB	1	\$	12,000,000.00	\$	12,000,000.00	0.0%
Certificacion TDT	GLB	1	\$	12,000,000.00	\$	12,000,000.00	0.0%
Proyecto Hidrosanitario	GLB	1	\$	10,000,000.00	\$	10,000,000.00	0.0%
Proyecto Deteccion de Red Contraincendios, CCTV, Alarmas	GLB	1	\$	10,000,000.00	\$	10,000,000.00	0.0%
Proyecto Redes de Gas	GLB	1	\$	5,000,000.00	\$	5,000,000.00	0.0%
Proyecto de Aire Acondicionado	GLB	1	\$	5,000,000.00	\$	5,000,000.00	0.0%
Plan de Manejo Ambiental y Compensacion Arborea	GLB	1	\$	50,000,000.00	\$	50,000,000.00	0.2%
Plan de Manejo del Transito	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Plan de Manejo de Residuos de Demolicion y Construccion	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	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	\$	15,000,000.00	\$	15,000,000.00	0.1%
Visitas Peritos Bancos	MES	12	\$	4,000,000.00	\$	48,000,000.00	0.2%
GERENCIA e INTERVENTORIA					\$	1,608,000,000.00	5.9%
Incidencia Oficina Central	MES	12	\$	100,000,000.00	\$	1,200,000,000.00	4.4%
Supervicion Tecnica de Estructura (Ley de Vivienda Segura) e Interventoria	MES	12	\$	30,000,000.00	\$	360,000,000.00	1.3%
Copias y Planos	MES	12	\$	2,000,000.00	\$	24,000,000.00	0.1%
Caja Menor	MES	12	\$	2,000,000.00	\$	24,000,000.00	0.1%
IMPUESTOS Y DERECHOS					\$	1,004,546,226.15	3.7%
Impuestos Prediales	GLB	1	\$	120,000,000.00	\$	120,000,000.00	0.4%
Impuestos de Industria y Comercio	GLB	1	\$	154,546,226.15	\$	154,546,226.15	0.6%
Impuesto Delineamiento	GLB	1	\$	250,000,000.00	\$	250,000,000.00	0.9%
Impuesto Mayor Edificabilidad	GLB	1	\$	250,000,000.00	\$	250,000,000.00	0.9%
Esquema Basico	GLB	1	\$	10,000,000.00	\$	10,000,000.00	0.0%
Licencia Definitiva y Aprobacion Curaduria	GLB	1	\$	60,000,000.00	\$	60,000,000.00	0.2%
Derecho de Conexión Acueducto	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Derecho de Conexión Energía	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Aprobacion Acueducto y Alcantarillado	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%

Aprobacion Energia	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Interventoria Acueducto y Alcantarillado	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Interventoria Energia	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Interventoria Comunicaciones	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
Certificado de Seguridad Bomberos	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.1%
POLIZAS Y SEGUROS					\$	80,000,000.00	0.3%
Poliza de Garantia Obras de Urbanismo	GLB	1	\$	40,000,000.00	\$	40,000,000.00	0.1%
Poliza Todo Riesgo Construccion	GLB	1	\$	40,000,000.00	\$	40,000,000.00	0.1%
Poliza DECENAL por Estabilidad según Ley	GLB	1			\$		0.0%
PROMOCION Y VENTAS					\$	562,560,000.00	2.0%
Equipo Comercial (Asesores y Demostradores)	MES	12	\$	15,000,000.00	\$	180,000,000.00	0.7%
Costos de las ventas (Comisiones)	GLB	1	\$	274,560,000.00	\$	274,560,000.00	1.0%
Costos de FIDUCIA Preventas	MES	12	\$	3,000,000.00	\$	36,000,000.00	0.1%
Costos de FIDUCIA Inmobiliaria	MES	12	\$	6,000,000.00	\$	72,000,000.00	0.3%
GASTOS NOTARIALES					\$	469,384,000.00	1.7%
Estudio y Registro de Titulos	GLB	1	\$	20,000,000.00	\$	20,000,000.00	0.07%
Escrituracion	GLB	1	\$	384,384,000.00	\$	384,384,000.00	1.40%
Derechos Notariales	GLB	1	\$	15,000,000.00	\$	15,000,000.00	0.05%
Derechos Notariales Transferencia al fideicomiso	GLB	1	\$	50,000,000.00	\$	50,000,000.00	0.18%
GASTOS FINANCIEROS					\$	2,196,480,000.00	8.0%
Gastos Financieros	GLB	1	\$	2,196,480,000.00	\$	2,196,480,000.00	8.0%
SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCION					\$	6,234,970,226.15	22.7%
COSTO DE LAS VENTAS ENTREGA 2025	UND	128.00	\$	214,500,000.00	\$	27,456,000,000.00	
TOTAL VALOR DE VENTA					\$	27,456,000,000.00	100%
TOTAL DE COSTOS (Lote + Directos + Indirectos)					\$	24,702,006,634.25	90.0%
UTILIDAD DEL PROYECTO					\$	2,753,993,365.75	10.0%



ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FIDEICOMISOS NIT: 830053812
Vocera del Fideicomiso
TORRES DE ALTAIR ETAPA 2 PREVENTA

CERTIFICA

Que se ha suscrito 107 encargos, por un valor de VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE *** (22,479,000,000.00), al 05 de noviembre de 2024 se ha recaudado CINCO MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTISEIS PESOS CON 51/100 M/CTE ***(\$ 5,498,169,926.51), de los cuales la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS DIECISEIS MIL DOSCIENTOS TRECE PESOS CON 33/100 M/CTE *** (\$ 8,516,213.33) corresponden a Valor de Canje; adicionalmente la suma de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE ***(\$ 2,600,000.00) corresponden a otros conceptos.

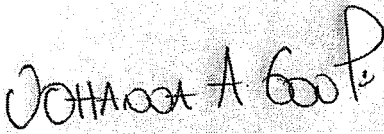
Los valores anteriormente mencionados corresponden al siguiente detalle:

N°	Descripción	Identificación	Nombre del Cliente	N° Encargo	Estad	Vr. Venta Unidad	Vr. Abon Capital	Abon Ot. Cptos	Vr. Abon I.Mor	Vr. Canje	Saldo.Favor
1	PROY-ALTAIR E2-APTO B-803	42083932	ADRIANA RUIZ MEJIA	10044290708	ACT	189,000,000.00	45,853,000.00	.00	.00	.00	.00
2	PROY-ALTAIR E2-APTO B-602	1061598555	ALEXANDRA HERNANDEZ	10044290741	ACT	196,000,000.00	52,220,000.00	.00	.00	.00	.00
3	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1009	16860118	ALEXANDER CIFUENTES	10044290756	ACT	196,000,000.00	26,325,000.00	.00	.00	.00	.00
4	PROY-ALTAIR E2-APTO B-605	14639099	ALVARO JOSE CHICUNQUE	10044288511	ACT	214,500,000.00	54,008,181.84	.00	.00	.00	.00
5	PROY-ALTAIR E2-APTO B-201	31854004	ANA MARY ARENAS	10044290763	ACT	214,500,000.00	39,675,000.00	.00	.00	.00	.00
6	PROY-ALTAIR E2-APTO B-403	1130666719	ANDRES FELIPE AGUIRRE	10044290760	ACT	214,500,000.00	61,737,857.15	.00	.00	.00	.00
7	PROY-ALTAIR E2-APTO B-207	1144195662	ANGELA DAHYANA	10044290737	ACT	214,500,000.00	89,367,857.22	.00	.00	.00	.00
8	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1404	31714466	ANGELICA MARIA PALACIO	10044288522	ACT	214,500,000.00	48,214,700.00	.00	.00	.00	.00
9	PROY-ALTAIR E2-APTO B-401	16761809	ANNUAR KARAM NARANJO	10044288519	ACT	214,500,000.00	49,578,000.00	.00	.00	.00	.00
10	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1410	573778	BORIS HALFIN	10044290686	ACT	214,500,000.00	56,500,000.00	.00	.00	.00	.00
11	PROY-ALTAIR E2-APTO B-310	1032451692	CARLOS EDUARDO FERRER	10044290721	ACT	214,500,000.00	204,909,090.91	.00	.00	.00	.00
12	PROY-ALTAIR E2-APTO B-109	31873950	CARMENZA ARISTIZABAL	10044302319	ACT	214,500,000.00	49,484,615.72	.00	.00	.00	.00
13	PROY-ALTAIR E2-APTO B-507	31582161	CAROLINA ORDUZ	10044290705	ACT	189,000,000.00	35,700,000.00	2,600,000.00	.00	.00	.00
14	PROY-ALTAIR E2-APTO B-601	29111042	CAROLINA URIBE BUENDIA	10044288508	ACT	214,500,000.00	59,428,219.21	.00	.00	.00	.00
15	PROY-ALTAIR E2-APTO B-605	67040235	CAROLINA VARELA FLOR	10044288513	ACT	214,500,000.00	50,484,285.76	.00	.00	.00	.00
16	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1010	38556775	CATHERINE GAMBOA	10044288537	ACT	214,500,000.00	46,650,000.00	.00	.00	.00	.00
17	PROY-ALTAIR E2-APTO B-703	94072627	CESAR AUGUSTO HERRERA	10044288497	ACT	214,500,000.00	22,120,000.00	.00	.00	.00	.00
18	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1104	1151951473	CINDY MARCELA RIVERA	10044288506	ACT	214,500,000.00	64,852,000.00	.00	.00	.00	.00
19	PROY-ALTAIR E2-APTO B-705	66851190	CLAUDIA ISABEL PATINO	10044288496	ACT	214,500,000.00	56,320,000.00	.00	.00	.00	.00
20	PROY-ALTAIR E2-APTO B-410	29116383	CLAUDIA YAZMIN APRAEZ	10044290702	ACT	214,500,000.00	19,300,000.00	.00	.00	.00	.00
21	PROY-ALTAIR E2-APTO B-409	1130590558	CRISTIAN ALONY VEGA	10044290712	ACT	189,000,000.00	14,000,000.00	.00	.00	.00	.00
22	PROY-ALTAIR E2-APTO B-306	1151951364	DANIEL ANDRES CHARRY	10044290717	ACT	189,000,000.00	43,848,000.00	.00	.00	.00	.00
23	PROY-ALTAIR E2-APTO B-210	94369542	DAVID JAVIER AVILA	10044290684	ACT	214,500,000.00	15,730,000.00	.00	.00	.00	.00
24	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1209	1107084696	DAVID MESA GALVIS	10044290753	ACT	214,500,000.00	48,685,714.32	.00	.00	.00	.00
25	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1403	31889223	DELFINA MARIA DOMINGUEZ	10044288518	ACT	214,500,000.00	54,113,333.38	.00	.00	.00	.00
26	PROY-ALTAIR E2-APTO B-302	67040277	DIANA CAROLINA ARANGO	10044290759	ACT	214,500,000.00	63,800,000.00	.00	.00	.00	.00
27	PROY-ALTAIR E2-APTO B-202	1144133442	DIANA CAROLINA LUNA	10044290696	ACT	214,500,000.00	48,824,000.00	.00	.00	.00	.00
28	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1002	29361432	DIANA LISETH ROSAS	10044288520	ACT	214,500,000.00	54,720,000.00	.00	.00	.00	.00
29	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1401	94316200	DIEGO HERNAN CORTEZ	10044288502	ACT	214,500,000.00	51,625,166.66	.00	.00	.00	.00
30	PROY-ALTAIR E2-APTO B-206	16553389	DIEGO MAURICIO	10044290698	ACT	214,500,000.00	90,771,428.58	.00	.00	.00	.00
31	PROY-ALTAIR E2-APTO B-809	66943954	DORA MARIA RUIZ JIMENEZ	10044302317	ACT	214,500,000.00	50,243,000.00	.00	.00	.00	.00
32	PROY-ALTAIR E2-APTO B-108	1130611017	EDWARD ANDRES LEIVA	10044290703	ACT	214,500,000.00	25,000,000.00	.00	.00	.00	.00
33	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1108	1144148650	EDWIN ALBERTO GOMEZ	10044290693	ACT	214,500,000.00	17,513,563.93	.00	.00	.00	.00
34	PROY-ALTAIR E2-APTO B-508	31838949	ESPERANZA ADRIANA	10044290689	ACT	214,500,000.00	49,090,000.02	.00	.00	.00	.00
35	PROY-ALTAIR E2-APTO B-305	1072654601	ESTEBAN AGUIRRE	10044290762	ACT	214,500,000.00	42,550,714.35	.00	.00	.00	.00
36	PROY-ALTAIR E2-APTO B-601	1130605092	EVELY COLLAZOS DELGADO	10044288499	ACT	189,000,000.00	38,610,000.00	.00	.00	.00	.00
37	PROY-ALTAIR E2-APTO B-404	1144124086	FABIO CAMILO BERMUDEZ	10044290744	ACT	214,500,000.00	15,424,000.00	.00	.00	.00	.00
38	PROY-ALTAIR E2-APTO B-701	16752475	FERNANDO FABIAN PEREZ	10044288491	ACT	214,500,000.00	49,641,218.00	.00	.00	.00	.00
39	PROY-ALTAIR E2-APTO B-504	94063203	GENAR FRANCISCO OJEDA	10044288533	ACT	214,500,000.00	50,326,746.16	.00	.00	.00	.00
40	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1001	94532062	GUILLERMO ALFREDO	10044288494	ACT	214,500,000.00	50,545,000.00	.00	.00	.00	.00
41	PROY-ALTAIR E2-APTO B-407	1117490288	JANETH VIVIANA DE LA	10044290757	ACT	214,500,000.00	51,826,363.64	.00	.00	.00	.00
42	PROY-ALTAIR E2-APTO B-402	16793859	JAVIER MORALES CAMACHO	10044290742	ACT	214,500,000.00	13,843,805.00	.00	.00	.00	.00
43	PROY-ALTAIR E2-APTO B-707	14659981	JEFFERSON NIEVA ROJAS	10044290733	ACT	214,500,000.00	18,854,288.97	.00	.00	.00	.00
44	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1102	1130603135	JESSICA BEDOYA OCAÑO	10044288492	ACT	214,500,000.00	185,318,153.90	.00	.00	.00	.00

45	PROY-ALTAIR E2-APTO B-103	1144101334	JESUS DAVID GARCIA	10044288535	ACT	214,500,000.00	54,452,461.64	.00	.00	3,000,000.00	.00
46	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1103	94552930	JHON EDWIN BLANDON	10044288503	ACT	214,500,000.00	86,267,200.32	.00	.00	.00	.00
47	PROY-ALTAIR E2-APTO B-501	1218463516	JHON JAIRO SOTO CASTAÑO	10044288527	ACT	214,500,000.00	50,135,920.02	.00	.00	2,428,213.33	.00
48	PROY-ALTAIR E2-APTO B-507	79447556	JIMMY FRANCO GOMEZ	10044290743	ACT	214,500,000.00	38,511,972.21	.00	.00	.00	.00
49	PROY-ALTAIR E2-APTO B-107	1143852967	JOHAN MATEO PARRA	10044290719	ACT	214,500,000.00	31,783,333.28	.00	.00	.00	.00
50	PROY-ALTAIR E2-APTO B-102	9857456	JOHN JAIRO MONTOYA	10044290700	ACT	189,000,000.00	6,000,000.00	.00	.00	.00	.00
51	PROY-ALTAIR E2-APTO B-408	1144030415	JOHNNY MAURICIO	10044290695	ACT	214,500,000.00	45,940,000.00	.00	.00	.00	.00
52	PROY-ALTAIR E2-APTO B-702	1130623943	JONATHAN MOHHEBALI	10044290725	ACT	214,500,000.00	.00	.00	.00	.00	.00
53	PROY-ALTAIR E2-APTO B-404	94381120	JORGE ENRIQUE GALLEG0	10044288498	ACT	214,500,000.00	52,900,000.00	.00	.00	1,090,000.00	.00
54	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1408	1107075530	JOSE ALEJANDRO SIERRA	10044302330	ACT	214,500,000.00	64,505,000.86	.00	.00	.00	.00
55	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1008	94411208	JUAN CARLOS GRANADA	10044302331	ACT	214,500,000.00	37,133,076.96	.00	.00	.00	.00
56	PROY-ALTAIR E2-APTO B-501	1151943642	JUAN JOSE SERNA	10044288521	ACT	189,000,000.00	48,000,000.00	.00	.00	.00	.00
57	PROY-ALTAIR E2-APTO B-704	1130666801	JUAN MANUEL MOTTA	10044288507	ACT	214,500,000.00	49,500,000.00	.00	.00	.00	.00
58	PROY-ALTAIR E2-APTO B-506	1143873318	JUAN MARTIN GARCIA	10044288531	ACT	214,500,000.00	49,140,000.00	.00	.00	.00	.00
59	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1109	1144045366	KIMBERLLY ALEXANDRA	10044302320	ACT	196,000,000.00	50,490,000.00	.00	.00	.00	.00
60	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1308	1144073742	LAURA GINETH GUERRERO	10044290735	ACT	196,000,000.00	45,704,000.00	.00	.00	.00	.00
61	PROY-ALTAIR E2-APTO B-307	1144204575	LEIDY JOHANA VILLAY	10044290758	ACT	189,000,000.00	5,760,000.00	.00	.00	.00	.00
62	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1107	1107524622	LEIDY MILENA BASTIDAS	10044288525	ACT	214,500,000.00	56,800,000.00	.00	.00	.00	.00
63	PROY-ALTAIR E2-APTO B-503	31908553	LILIANA PATRICIA BOTERO	10044288526	ACT	189,000,000.00	59,630,000.00	.00	.00	.00	.00
64	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1207	31920103	LUCY AMPARO PEREZ	10044288515	ACT	214,500,000.00	99,542,857.02	.00	.00	.00	.00
65	PROY-ALTAIR E2-APTO B-405	94470213	LUIS FERNANDO	10044288532	ACT	214,500,000.00	48,500,000.00	.00	.00	.00	.00
66	PROY-ALTAIR E2-APTO B-110	14888485	LUIS FERNANDO LIBREROS	10044290739	ACT	214,500,000.00	47,910,000.00	.00	.00	.00	.00
67	PROY-ALTAIR E2-APTO B-503	76294710	LUIS HERNANDO QUINTERO	10044288528	ACT	214,500,000.00	51,140,000.00	.00	.00	.00	.00
68	PROY-ALTAIR E2-APTO B-303	1116257268	LUIS HERNANDO URREA	10044290766	ACT	189,000,000.00	65,000,000.00	.00	.00	.00	.00
69	PROY-ALTAIR E2-APTO B-301	31967901	LUZ DARY FALLA PEÑA	10044290745	ACT	214,500,000.00	36,300,000.00	.00	.00	.00	.00
70	PROY-ALTAIR E2-APTO B-506	31523227	LUZ MARINA ZULUAGA	10044290752	ACT	214,500,000.00	47,700,000.00	.00	.00	.00	.00
71	PROY-ALTAIR E2-APTO B-709	1080290357	MAGNOLIA PERDOMO	10044290682	ACT	214,500,000.00	48,105,428.58	.00	.00	.00	.00
72	PROY-ALTAIR E2-APTO B-306	31242988	MARIA DEL CARMEN	10044290713	ACT	214,500,000.00	48,912,222.24	.00	.00	.00	.00
73	PROY-ALTAIR E2-APTO B-407	1151945950	MARIA FERNANDA NIETO	10044290740	ACT	214,500,000.00	43,087,846.16	.00	.00	.00	.00
74	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1003	16791027	MARLIO PEREA MOSQUERA	10044302321	ACT	214,500,000.00	28,800,000.00	.00	.00	.00	.00
75	PROY-ALTAIR E2-APTO B-610	1144164801	MILEIDY DAZA SALAZAR	10044290709	ACT	214,500,000.00	19,357,500.00	.00	.00	.00	.00
76	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1110	41700842	MIRIAM LEONOR SUAREZ	10044290749	ACT	196,000,000.00	44,352,000.00	.00	.00	.00	.00
77	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1210	41700842	MIRIAM LEONOR SUAREZ	10044290748	ACT	196,000,000.00	44,351,999.92	.00	.00	.00	.00
78	PROY-ALTAIR E2-APTO B-602	130517	NELSON FERNANDO	10044288504	ACT	214,500,000.00	73,000,000.00	.00	.00	.00	.00
79	PROY-ALTAIR E2-APTO B-403	130517	NELSON FERNANDO	10044288505	ACT	214,500,000.00	73,000,000.00	.00	.00	.00	.00
80	PROY-ALTAIR E2-APTO B-105	94456809	NELSON GOMEZ LOPEZ	10044288538	ACT	214,500,000.00	46,740,625.00	.00	.00	.00	.00
81	PROY-ALTAIR E2-APTO B-504	66845239	NYDIA LORENA RESTREPO	10044288495	ACT	214,500,000.00	49,290,000.00	.00	.00	.00	.00
82	PROY-ALTAIR E2-APTO B-506	31891799	OLGA ISABEL MEJIA MAYA	10044290704	ACT	214,500,000.00	51,473,333.35	.00	.00	.00	.00
83	PROY-ALTAIR E2-APTO B-604	6530711	ORLANDO GALARZA	10044290751	ACT	214,500,000.00	47,500,000.00	.00	.00	.00	.00
84	PROY-ALTAIR E2-APTO B-902	1144045433	OSCAR ALBERTO MUNOZ	10044288508	ACT	214,500,000.00	55,886,712.50	.00	.00	.00	.00
85	PROY-ALTAIR E2-APTO B-706	67013387	PAOLA ANDREA OTERO	10044288501	ACT	214,500,000.00	59,800,000.00	.00	.00	.00	.00
86	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1101	94507846	RICARDO ADOLFO	10044288500	ACT	214,500,000.00	6,500,000.00	.00	.00	.00	.00
87	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1307	66808585	ROCIO VILLAMIZAR RINCON	10044290747	ACT	214,500,000.00	1,000,000.00	.00	.00	.00	.00
88	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1402	51608413	ROMELIA PEREZ LINARES	10044288517	ACT	189,000,000.00	150,086,000.00	.00	.00	.00	.00
89	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1310	1107042575	RUBEN DARIO ECHEVERRY	10044290755	ACT	196,000,000.00	46,600,000.00	.00	.00	.00	.00
90	PROY-ALTAIR E2-APTO B-907	66903294	SANDRA PATRICIA	10044290685	ACT	196,000,000.00	95,465,000.00	.00	.00	.00	.00
91	PROY-ALTAIR E2-APTO B-608	1005944980	SANTIAGO FRANCO TRIANA	10044290726	ACT	214,500,000.00	39,187,585.14	.00	.00	.00	.00
92	PROY-ALTAIR E2-APTO B-510	38567686	SILVANA TENORIO	10044288539	ACT	189,000,000.00	156,413,793.12	.00	.00	.00	.00
93	PROY-ALTAIR E2-APTO B-303	1144062294	TANIA ZULETA RODRIGUEZ	10044288536	ACT	214,500,000.00	51,633,332.03	.00	.00	.00	.00
94	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1309	1143836840	TATIANA ROJAS USECHE	10044290681	ACT	214,500,000.00	24,120,000.00	.00	.00	.00	.00
95	PROY-ALTAIR E2-APTO B-509	66992015	VERONICA MARTINEZ	10044306305	ACT	214,500,000.00	38,900,000.00	.00	.00	.00	.00
96	PROY-ALTAIR E2-APTO B-708	67031537	VIVIANA CATANO	10044290680	ACT	214,500,000.00	35,432,000.00	.00	.00	.00	.00
97	PROY-ALTAIR E2-APTO B-603	29678658	VIVIANA VELANDIA ZAPATA	10044290754	ACT	214,500,000.00	50,600,000.00	.00	.00	.00	.00
98	PROY-ALTAIR E2-APTO B-810	1130622408	VLADIMIR BELLO BECERRA	10044302318	ACT	214,500,000.00	42,913,636.30	.00	.00	.00	.00
99	PROY-ALTAIR E2-APTO B-609	16894620	WILLIAM GERARDO	10044290728	ACT	214,500,000.00	54,450,000.00	.00	.00	.00	.00
100	PROY-ALTAIR E2-APTO B-104	66905088	XIOMARA TORO ALVARADO	10044290697	ACT	214,500,000.00	38,200,000.00	.00	.00	.00	.00
101	PROY-ALTAIR E2-APTO B-710	1144025900	YAZMIN GALINDO MAYAG	10044290683	ACT	196,000,000.00	42,603,750.00	.00	.00	.00	.00
102	PROY-ALTAIR E2-APTO B-606	27150333	YECIKA ELIANA BRAVO	10044290738	ACT	214,500,000.00	59,000,000.00	.00	.00	.00	.00
103	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1007	34615478	YEILY XIMENA MULATO	10044290734	ACT	214,500,000.00	114,500,000.00	.00	.00	.00	.00
104	PROY-ALTAIR E2-APTO B-204	1151942302	YONE ALEXANDER SANCHEZ	10044290764	ACT	214,500,000.00	56,232,500.00	.00	.00	.00	.00
105	PROY-ALTAIR E2-APTO B-502	16448451	fernando acosta david	10044288530	ACT	214,500,000.00	42,000,000.00	.00	.00	2,000,000.00	.00
106	PROY-ALTAIR E2-APTO B-304	1094890006	Juan fernando duque patino	10044288512	ACT	214,500,000.00	82,453,678.00	.00	.00	.00	.00
107	PROY-ALTAIR E2-APTO B-1004	31879164	juliana huertas cardenas	10044288524	ACT	214,500,000.00	49,542,857.16	.00	.00	.00	.00
Total						22,479,000,000.00	5,498,169,926.51	2,600,000.00	.00	8,516,213.33	.00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado el día 05 del mes de noviembre del año 2024.

Atentamente,



Johanna Andrea Gonzalez Plazas

Gerente De Negocios Fiduciarios Back

www.alianza.com.co

VIGILADO
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

Cali, 5 de agosto 2024

Señores

JURI MEJIA Y CIA S EN C
FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR
ALIANZA FIDUCIARIA SA
Cali

Referencia: Aprobación Crédito Constructor Proyecto **TORRES DE ALTAIR ETAPA 2 (TORRE B)**

Apreciados Señores:

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 **DIECISEIS MIL NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS \$16.900.000.000m/cte.**, para ser destinado exclusivamente a la financiación de la construcción del proyecto: **Torres de Altair Etapa 2 (Torre B)**, segunda etapa de un proyecto multifamiliar VIS compuesto por una torre de 14 pisos con 128 apartamentos, 44 parqueaderos comunales, 7 parqueaderos para visitantes y 10 parqueaderos para motos. El proyecto en total consta de 348 apartamentos, 130 parqueaderos comunales, 17 parqueaderos para visitantes y 26 parqueaderos para motos ubicado en la Cra 4 Oeste N. 12-109 Barrio Bellavista en 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 plazo del crédito será de **18 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 SA** como vocera y administradora del FIDEICOMISO TORRES DE ALTAIR así mismo, las firmas de JURI MEJIA Y CIA S EN C.
- 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 presenta 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.

1.1- Beneficio de tasa de crédito Constructor:

El Banco ha establecido un beneficio de tasa para el Crédito Constructor, correspondiente a un descuento a los intereses pactados, el cual es de libre aceptación por parte del cliente y está condicionado al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El crédito se pactará en pesos y generará intereses remuneratorios a la tasa fija pactada correspondiente a la tasa máxima permitida por la ley para proyectos VIS o No VIS según sea el caso, esta se cobrará **TRIMESTRE VENCIDO**.

- El fideicomiso deberá realizar los desembolsos derivados del crédito constructor a una cuenta de ahorros o corriente del Banco de Bogotá.
- El crédito constructor deberá permanecer siempre al día. El incurrir en mora será causal automática de la pérdida del beneficio.
- Para la aplicación del beneficio de tasa, el mismo deberá ser aceptado expresamente por el cliente.
- El descuento en la tasa será calculado sobre la diferencia resultante entre la tasa pactada y el IBR de tres meses más el SPREAD establecido para la fecha del primer desembolso y se actualizará trimestralmente mientras se cumpla con las condiciones antes planteadas.
- Si se incumple alguna de las condiciones establecidas, el descuento se perderá y el cobro corresponderá a la tasa pactada. Si se presenta vencimiento del plazo del crédito, o no se cancelan oportunamente los intereses convenidos, se procederá a cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada.

Entiendo y acepto SI (☐) NO (☐) las condiciones para el acceso al beneficio de tasa. (Nota: Una vez hecha la selección, la decisión no podrá modificarse)

2.- En cuanto a la garantía:

- 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 2.317m² ubicado en la Cra 4 Oeste N. 12-109 Barrio Bellavista en la ciudad de Cali – Valle del Cauca., el cual se hipotecará junto con todas sus mejoras y anexidades.
- Se deberá instalar una valla anunciando la financiación en el lote donde se desarrollará el Proyecto, teniendo en cuenta el estudio del arte entregado por parte del Banco de Bogotá.
- Le solicitamos contactar a la firma de abogado **Consultorías Jurídicas de Occidente** al 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** al teléfono 7460037 Ext 107, correo electrónico solicitudes@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 QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.500.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Previo a cualquier desembolso se deberá presentar licencia de construcción.

- 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.

3.2- Crédito Constructor Etapa Preoperativa:

El desembolso del crédito preoperativo por valor de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$800.000.000m/cte.)**, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Previo a cualquier desembolso se deberá presentar licencia de construcción.
- Previo al desembolso se deberá cumplir con el análisis saras correspondiente.

3.3- Crédito Constructor Etapa Operativa:

Los desembolsos del saldo del crédito constructor por un valor de **CATORCE MIL SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$14.600.000.000m/cte.)**, estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. Entregar al Banco de Bogotá una copia de la póliza de seguro Todo Riesgo en Construcción, la que tendrá una cobertura mínima por amparo básico de **\$15.214.536.000m/cte.**, con vigencia de **18 meses**.
2. Se deberá contar con una certificación donde se indique que el proyecto tiene un porcentaje de preventas del (83%). Es decir, 106 unidades de las 128 con las que cuenta el proyecto y un recaudo mínimo de **\$2.750.000.000m/cte.**, por concepto de cuotas iniciales.
3. Se deberá contar con avance de obra mínimo del 28%, se podrán tener en cuenta los anticipos efectivamente pagados a proveedores hasta por el 3%.
4. En cada uno de los desembolsos se 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.
5. Los desembolsos del crédito preoperativo y crédito constructor no deberán superar el 70% del valor del lote más el valor de las construcciones.
6. Posterior al primer desembolso, trimestralmente se deberá contar con una actualización del estado de ventas del proyecto.
7. El valor de las prorratas al momento de la escrituración deberá ser calculado sobre las unidades vendidas de apartamentos.
8. Autorización al acreedor financiero para solicitar informes o reportes sobre el desarrollo del contrato con periodicidad trimestral.
9. Se deberá revisar por parte del área técnica la licencia de construcción por lo menos un mes antes del desembolso.
10. Todas las unidades del porcentaje de preventas solicitado deberán registrar abonos por concepto de cuotas iniciales y estar vinculadas a la fiduciaria.
11. Todas las unidades del porcentaje de preventas solicitado deberán certificar crédito individual preaprobado con el Banco de Bogotá. En caso de certificar créditos individuales ya aprobados, estas aprobaciones podrán ser emitidas por cualquier entidad financiera vigilada por la

Superfinanciera.

12. Con base en la información suministrada por el constructor, la fiduciaria deberá certificar al banco la relación de ventas del proyecto detallando cuáles ventas se han realizado con subsidios (Identificación de caja de compensación o si es del programa Mi casa ya) o sin subsidio. El banco solo tendrá en cuenta para el cumplimiento de condición del nivel mínimo de preventas requerido, las ventas sin subsidio y con subsidio de caja de compensación, se excluyen las ventas con subsidio mi casa ya.
13. Previo al desembolso se deberá 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 \$15.455.000.000m/cte., de costo directo y un valor de \$4.038.000.000m/cte. 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.

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.- Beneficio de tasa para constructor sostenible:

El banco en su compromiso con la sociedad y la construcción sostenible en el país ha decidido otorgar un beneficio consistente en un descuento a la tasa pactada al momento del desembolso preoperativo u operativo según corresponda.

Este beneficio consiste en un descuento a la tasa que se mantendrá vigente si se cumplen las siguientes condiciones:

El proyecto deberá encontrarse en proceso de certificación sostenible con alguna de las certificaciones aceptadas en Colombia y validada por el Banco de Bogotá.

Para acceder al beneficio se deberá presentar: certificación preliminar en el caso de EDGE, certificación de diseño en el caso de LEED y CASA, las cuales deben ser emitidas por las entidades autorizadas.

El cliente deberá presentar informes de avance sobre la certificación en trámite trimestralmente o cuando el Banco lo estime conveniente.

El descuento corresponde a 100 puntos básicos sobre la tasa pactada

El beneficio está sujeto a la obtención de la certificación sobre la cual se aplicó. Certificación que deberá entregarse máximo 6 meses después de finalizada la obra. Si no se presenta la certificación dentro del tiempo antes establecido, el beneficio se pierde y el cliente tendrá que restituir al Banco los valores no cobrados dentro de los 5 días hábiles siguientes ya sea por abono directo a la obligación o por incremento al valor de las prorratas activas.

Si el cliente solicita este beneficio será una condición adicional para la obtención de la paz y salvo de la obligación, la certificación sostenible sobre la cual se aplicó o en su defecto el pago de los intereses dejados de cobrar.

5.- 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, si se ha liberado una prorrata con base a una carta de compromiso o un subsidio y no se han recibido los recursos dentro del tiempo estipulado por el Banco, se procederá al recalcule de las prorratas activas.

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.

6.- 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 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.

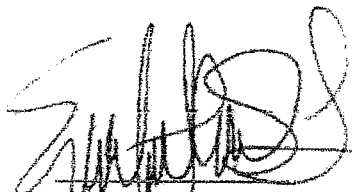
Para aquellos casos que no se seleccione como forma de desembolso una cuenta del Banco de Bogotá, los recursos que sean captados por el mismo y una vez el crédito esté saldado serán entregados mediante cheque, para esto deberá continuar el actual proceso de solicitud mediante la Mesa de Ayuda Constructor, 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.

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.

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

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.

Cordialmente,



Estefani Cardona Lopez
Gerente Comercial Crédito Constructor

Aceptación:

Yo _____ mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de representante legal de _____, 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



Santiago de Cali, 5 de noviembre de 2024

CERTIFICADO DE AVANCE DE OBRA

María del Socorro Manrique Muñoz, identificada con número de cédula 31.275.308, en su calidad de Representante Legal de JURI MEJIA Y CIA S EN C, con NIT 80018715-7, certifica que el avance de la obra presentado a continuación, correspondiente al proyecto Torres de Altair, ubicado en Carrera 4 #12 Oeste – 109, Barrio Bellavista, en la ciudad de Cali, refleja fielmente la realidad observada según el informe de interventoría.

AVANCE DE OBRA

Movimiento de tierras torre B: 11%



Cordialmente,

MARÍA DEL SOCORRO MANRIQUE MUÑOZ
Representante legal
C.C. 31.275.308

100-100000
100-100000
100-100000

100-100000
100-100000
100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

100-100000

CARLOS JURI FEGHALI

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: Solicitud para enajenar a futuro Vivienda Nueva – Proyecto Denominado "TORRES DE ALTAIR"-VIS - Etapa 2.

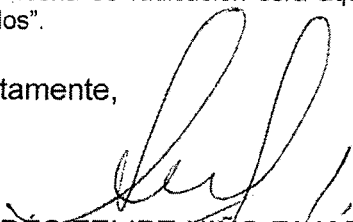
Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, el despacho brindará respuesta dentro del término de Ley, una vez se concluya el proceso de revisión, estudio y análisis de cada uno de los documentos aportados por la constructora y así, atender de fondo el trámite solicitado para el proyecto de su interés, denominado "TORRES DE ALTAIR"-VIS.

Es de advertir que el logaritmo de solicitud del trámite que nos ocupa, No.202441470100066382 de octubre 15 de 2024, no corresponde a la Radicación de Documentos Para Enajenar Vivienda Nueva, porque se trata de una solicitud que se encuentra en estudio y revisión de anexos, lo anterior en cumplimiento al inciso segundo del parágrafo 3° del artículo 3° del Decreto Nacional 1783 de 2021, que a la letra reza:

"... La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos".

Atentamente,


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

Copia: María Del Socorro Manrique Muñoz-Representante Delegada- Calle 30 A No.11 B - 79.

Proyector: Maribel Murillo García – Profesional Universitario.
Elaboró: Claudia patricia Pantoja García- Contratista. *CPC*

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:

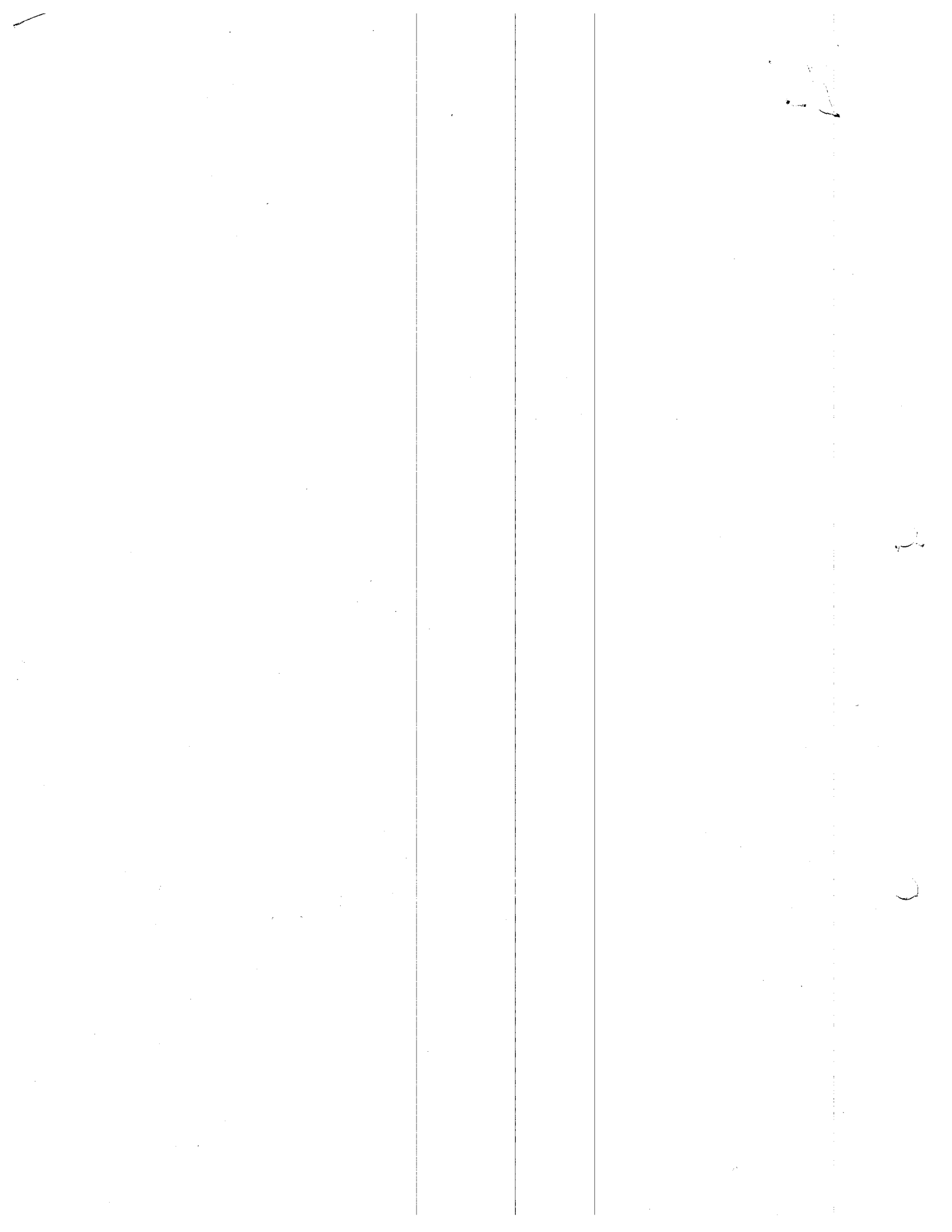
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



SC CER355037

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


67016261 cali
22-10-24



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: Solicitud para enajenar a futuro Vivienda Nueva – Proyecto denominado
“TORRES DE ALTAIR VIS”.

Cordial Saludo;

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

1. Corregir 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 ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA”, la denominación del proyecto de acuerdo a lo aprobado en las Resoluciones No.CU3-760013240408 de mayo 10 de 2024, modificada por la No.CU3-760013240840 de octubre 7 de 2024, emitidas por la Curaduría Urbana Tres de Cali, siendo lo correcto “TORRES DE ALTAIR VIS” y no “TORRES DE ALTAIR ETAPA 2”, como fue consignado; igual corrección deberá realizar en los modelos de contratos aportados para estudio.
2. Corregir la información correspondiente al propietario del predio, en el formato de “SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS 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.
3. Ajustar en el cuadro del formato de “SOLICITUD DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ADELANTAR ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA”, en todas sus secciones, consignando lo solicitado



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

anteriormente y lo nuevo, por ejemplo: Unidades jurídicas anterior (220); nuevas (128), total (348); número de edificios totales solicitados, etc.; teniendo en cuenta las modificaciones realizadas mediante Resolución No. CU3-760013240840 de octubre 7 de 2024.

4. Se presenta incongruencia en la información contenida en el sello de los planos vs Licencia de Construcción, Resolución No.7600113240833 de octubre 7 de 2024, brindar las explicaciones documentales (Curaduría Urbana), sobre el caso.
5. Corregir en el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA", los rubros consignados en los ítems "Valor comercial del terreno" y "Lote de terreno", deben ser iguales.
6. Anexar documento emitido por la Fiduciaria que maneja los recursos, donde certifique el valor recaudado, este valor será el que se consignará en el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA", en el ítem "Recursos en Fiducia".
7. Ajustar en el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA", en el ítem "Créditos Bancos Comerciales", el valor aprobado por el Banco de Bogotá S.A, como crédito financiero, porque el consignado es superior.
8. Consignar en el ítem "Avance de obra ejecutado según porcentaje (%) indicado", del formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADO A VIVIENDA", el equivalente en pesos del porcentaje indicado en el ítem "Porcentaje de avance de obra ejecutado" del mismo formato.
9. Teniendo en cuenta lo anterior, deberá actualizar el formato de "INFORMACIÓN FINANCIERA PARA ANUNCIO Y ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA"; la información financiera y sus respectivos soportes, deben tener un término máximo de expedición de 30 días anteriores a la solicitud del presente trámite. La obligación de aportar soportes se encuentra contemplada en el numeral 4 artículo 2.2.5.3.7 Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 1783 de



SC-CER355037

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

2021, que a la letra reza: "4. Financiación: Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad los costos y de su origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros con sus correspondientes soportes contables. En el evento que dentro de la financiación del proyecto no se cuente con crédito bancario, la proyección deberá estimar la suficiencia de los recursos para la finalización de la obra y la entrega de las unidades inmobiliarias".

Es de advertir que el logaritmo de solicitud del trámite que nos ocupa, No.202441470100066382 de octubre 15 de 2024, no corresponde a la Radicación de Documentos Para Enajenar Vivienda Nueva, porque se trata de una solicitud que se encuentra en estudio y revisión de anexos, lo anterior en cumplimiento al inciso segundo del párrafo 3º del artículo 3º del Decreto Nacional 1783 de 2021, que a la letra reza:

"... La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos".

De acuerdo a lo anterior, se suspende el trámite y se conceden diez (10) 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

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

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano – Contratista *yy*

Revisó: Maribel Murillo García - Profesional Universitario

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



SC-CER365037



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 HABITAT



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202441470500022971

Fecha: 22-11-2024

TRD: 4147.050.8.5.187.002297

Rad. Padre: 202441470100066382

CARLOS JURI FEGHALI

Representante Legal

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 Destinados a Vivienda - proyecto denominado "TORRES DE ALTAIR VIS".

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "TORRES DE ALTAIR VIS", de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012; Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar Ciento Veintiocho (128) unidades jurídicas privadas destinados a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No. 202441470100066382 de octubre 15 de 2024 y complementado con radicado No. 202441470100070322 de noviembre 12 de 2024, de acuerdo al presupuesto financiero y de los recursos que se invertirán en el mismo.

Siendo pertinente recordar que, el Distrito de Santiago de Cali, con anterioridad verificó cumplimiento de documentos aportados por Juri Mejía y Cía. S en C., Nit. 800.188.715-7, para enajenar Doscientas Veinte (220) unidades jurídicas privadas, mediante el siguiente Radicado:

202441470500007241 de junio 6 de 2024 – Doscientas Veinte (220) unidades jurídicas privadas.

Se concluye que sumada la actual Radicación de Documentos para Ciento Veintiocho (128) unidades jurídicas privadas, a la solicitud de Radicación de Documentos de las Doscientas Veinte (220) unidades jurídicas privadas mencionadas anteriormente, han solicitado hasta el momento, Trescientas Cuarenta y Ocho (348) unidades; NO quedando por tanto pendiente por Radicación de Documentos ningún inmueble de las Trescientas Cuarenta y Ocho (348) unidades que contemplan la licencia de construcción: Resolución



SC-CER353007



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

FZUROPLAST
27-11-24



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

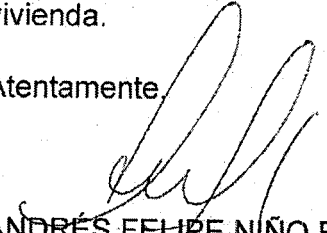
No. CU3-760013240840 de octubre 7 de 2024, expedida por la Curaduría Urbana Tres de Cali.

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 oficial del proyecto.

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

Atentamente


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

Proyectó: Jesús Elías Pérez Cano – Contratista
Elaboró: Claudia patricia Pantoja García - Contratista

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/encuentas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



SG-CER395037

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



Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No.: 202441470500023801

Fecha: 03-12-2024

TRD: 4147.050.8.5.668.002380

Rad. Padre: 202441470500023801

CARLOS JURI FEGHALI

Representante Legal

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 Destinados a Vivienda - proyecto denominado "TORRES DE ALTAIR VIS".

Cordial Saludo;

En atención al trámite del asunto, le informa el despacho que se consideran debidamente Radicados los Documentos del proyecto "TORRES DE ALTAIR VIS", de acuerdo a lo establecido en el Decreto 078 de 1987; en el artículo 185 del Decreto Ley 019 del 2012; Decreto 1077 de 2015 y los artículos 3 y 4 del Decreto 1783 de 2021, para enajenar Ciento Veintiocho (128) unidades jurídicas privadas destinados a vivienda y solicitadas para el proyecto que nos ocupa, mediante radicado No. 202441470100066382 de octubre 15 de 2024 y complementado con radicado No.202441470100070302 de noviembre 12 de 2024, de acuerdo al presupuesto financiero y de los recursos que se invertirán en el mismo.

Siendo pertinente recordar que, el Distrito de Santiago de Cali, con anterioridad verificó cumplimiento de documentos aportados por Juri Mejía y Cía. S en C., Nit.800.188.715-7, para enajenar Doscientas Veinte (220) unidades jurídicas privadas, mediante el siguiente Radicado:

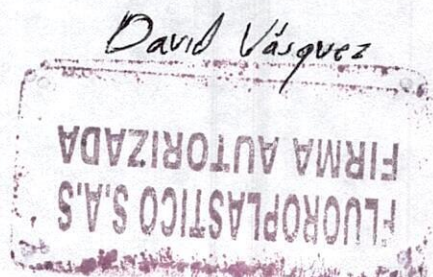
202441470500007241 de junio 6 de 2024 – Doscientas Veinte (220) unidades jurídicas privadas.

Se concluye que sumada la actual Radicación de Documentos para Ciento Veintiocho (128) unidades jurídicas privadas, a la solicitud de Radicación de Documentos de las Doscientas Veinte (220) unidades jurídicas privadas mencionadas anteriormente, han solicitado hasta el momento, Trescientas Cuarenta y Ocho (348) unidades; NO quedando por tanto pendiente por Radicación de Documentos ningún inmueble de las Trescientas Cuarenta y Ocho (348) unidades que contemplan la licencia de construcción: Resolución No.CU3-760013240840 de octubre 7 de 2024, expedida por la Curaduría Urbana Tres de Cali.



SC-CERJ355037

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





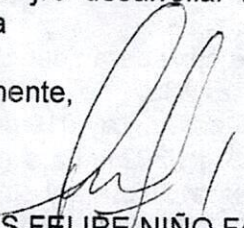
ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
SECRETARÍA DE VIVIENDA SOCIAL
Y HABITAT

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 oficial del proyecto.

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

Atentamente,


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

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 el encuesta de satisfacción de usuario accediendo al siguiente enlace:
http://www.cali.gov.co/aplicaciones/encuestas_ciudadano/view_encuesta_satisfaccion.php



SG-CER:155037

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