

**MINUTA DE TRANSFERENCIA A CESIONARIO
EDIFICIO
SIN CREDITO EN CONAVI**

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los () días del mes de del año dos mil dos (2.002) ante mi, **JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA, NOTARIO VEINTICINCO DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLIN**, comparecieron: El doctor **SERGIO GOMEZ PUERTA**, mayor y vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.577.385, quien manifestó que obra en este acto en calidad de **SEGUNDO SUPLENTE DEL PRESIDENTE** en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros fiduciaria, constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) de la Notaría Décima (10) del círculo de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria, mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, que protocoliza con esta escritura. La sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obra única y exclusivamente como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ADM-BOSQUES DE SANTIAGO** constituido por medio de la escritura pública número trescientos noventa y dos (No.392) otorgada el 31 de enero de 2001 en la Notaría Doce de Medellín, y por lo tanto, con límite de responsabilidad en los activos que conforman este patrimonio autónomo; patrimonio autónomo que en lo sucesivo y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMISO**, por una parte, y por la otra _____ y _____, mayor (es) de edad, domiciliado (a) (s) en la ciudad de Medellín (Ant.), identificado (s) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) _____ y _____ respectivamente, de estado civil _____, con sociedad (es) conyugal (es) _____ (s), quien (es) en lo sucesivo se denominará (n) **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)**, y manifestaron que han convenido en celebrar **EL CONTRATO DE TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICO**, por medio del cual se transfieren a **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)** unos inmuebles, contrato contenido en las siguientes cláusulas y previos los siguientes considerandos:

PRIMERO: Mediante la escritura pública número trescientos noventa y dos (No.392) otorgada el 31 de enero de 2001 en la Notaría Doce de Medellín, se celebró un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL**, que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL CONTRATO**, por medio del cual se constituyó el

PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO ADM-BOSQUES DE SANTIAGO**. Todas las definiciones consignadas en **EL CONTRATO**, tendrán el mismo significado en el presente instrumento, salvo que expresamente se diga lo contrario.

SEGUNDO: La sociedad fiduciaria o sea, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** obra en el presente instrumento en nombre y como vocera del **FIDEICOMISO** constituido por medio de **EL CONTRATO** conforme consta en el texto del mismo.

TERCERO: EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S) conforme al texto del contrato, tiene(n) la condición de tal(es) por ser **CESIONARIO(S)** en virtud de la cesión de la posición contractual de fideicomitente(s) que se le(s) hiciera por documento privado, y haber cumplido con todas las obligaciones con el **FIDEICOMISO**, a la fecha de la presente escritura pública.

CUARTO: Que es obligación de **EL FIDEICOMISO** de conformidad con lo previsto en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, según la instrucción en cuanto a tiempo y características, transferir los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a prorrata de su participación, a **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)**.

QUINTO: Que de conformidad con **EL CONTRATO**, de acuerdo con las instrucciones recibidas de la Gerencia del Proyecto, y habida cuenta de que **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)** se encuentra (n) al día en las obligaciones adquiridas en virtud del desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA, EL FIDEICOMISO**, transfiere a **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)** los bienes de que trata la presente escritura pública.

Con base en lo anterior las partes acuerdan:

PRIMERO: Mediante la presente escritura pública **EL FIDEICOMISO** transfiere a **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A)(S)**, a título de beneficio, el derecho de dominio y la posesión material sobre los siguiente inmuebles que hacen parte integrante del Edificio Bosques de Santiago –propiedad horizontal- de la ciudad de Medellín, identificado en la nomenclatura urbana con el No.22-115 de la calle 18 A Sur: El APARTAMENTO No.____, el PARQUEADERO No.____, el PARQUEADERO CON CUARTO UTIL INTEGRADO No.____ y el CUARTO UTIL No.____ cuyas descripciones son las siguientes:

APARTAMENTO No.____:

PARQUEADERO No.____:

PARQUEADERO CON CUARTO UTIL INTEGRADO No.____

CUARTO UTIL No.____:

A estos inmuebles les corresponde los siguientes folios de matrículas inmobiliarias: al Apartamento No.____ la No.001-____; al Parqueadero No.____ la No.001-____; al Parqueadero con Cuarto Util Integrado No.____ la No.001-____; y al Cuarto Util No.____ la No.001-____.

No obstante la mención de la cabida de los inmuebles, la transferencia se hace como cuerpo cierto.

Que el edificio se encuentra construido sobre el siguiente lote: Un lote de terreno de forma irregular situado en el sector de La Aguacatala, barrio El Poblado del Municipio de Medellín, con un área de tres mil novecientos veinticinco metros cuadrados con diecinueve centésimas de metro cuadrado (3.925,19 mts²), está comprendido dentro del polígono formado por las líneas que unen los puntos 81- 82- 83- 3- 4- 5- 6- 7- 8- 9- 10- 11- 12- 13- 14- 15- 18- 93- 92- 91- 90- 64- 63- 62 y 81 punto de partida del plano que se protocolizó por medio de la escritura pública No.1118 otorgada el 13 de marzo de 2002 en la Notaría Doce de Medellín y sus linderos son los siguientes: POR EL NORORIENTE: En parte entre los puntos 18 y 92 pasando por el punto 93 en línea recta, en una longitud aproximada de 30,27 metros, linda con la Urbanización Santiago del Este –propiedad horizontal-; y en parte entre los puntos 64 y 81 pasando por los puntos 63 y 62 en línea quebrada, en una longitud aproximada de 50,66 metros, linda con el Lote 1D que será cedido al Municipio de Medellín como zona pública. POR ORIENTE: Entre los puntos 81 y 82 en línea recta, en una longitud aproximada de 33,40 metros, linda con el inmueble de propiedad de la señora Angela Isaza Gonzalez. POR EL SURORIENTE: Entre los puntos 82 y 83 en línea recta, en una longitud aproximada de 41,53 metros, linda con el inmueble de propiedad de la señora Angela Isaza Gonzalez. POR EL SUROCCIDENTE: Entre los puntos 83 y 15 pasando por los puntos 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 en línea sinuosa, en una longitud aproximada de 86,92 metros, linda con la quebrada La Paulita. POR EL NOROCCIDENTE: Entre los puntos 92 y 91 en línea recta, en una longitud

aproximada de 26,32 metros, linda con la Urbanización Santiago del Este – propiedad horizontal-; y en parte entre los puntos 90 y 64 en línea recta, en una longitud aproximada de 3,00 metros, linda con la Urbanización Santiago del Este – propiedad horizontal-. POR EL OCCIDENTE: En parte entre los puntos 15 y 18 en línea recta, en una longitud aproximada de 9,52 metros, linda con la Urbanización Avellaneda; y en parte entre los puntos 91 y 90 en línea recta, en una longitud aproximada de 8,46 metros, linda con la Urbanización Santiago del Este – propiedad horizontal-. (Folio de matrícula inmobiliaria No.001-813300).

SEGUNDO: Que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO ADM-BOSQUES DE SANTIAGO**, adquirió para el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el dominio de los bienes descritos en la cláusula anterior, de la siguiente forma: **A)** El lote de terreno donde se construyó el edificio, en tres (3) porciones o lotes, así: Un lote en mayor extensión, por enajenación que le hiciera la sociedad **PROMOTORA AGUAS DE MARZO S.A.**, a título de fiducia mercantil al momento de constituirse el patrimonio autónomo, mediante la escritura pública trescientos noventa y dos (No.392) otorgada el 31 de enero de 2001 en la Notaría Doce de Medellín, registrada el 8 de marzo de 2.001 en el folio de matrícula inmobiliaria No.001-765180. Posteriormente, por medio de la escritura pública dos mil cuatrocientos nueve (No.2.409) otorgada el 17 de agosto de 2001 en la Notaría Veinte de Medellín, registrada el 23 de agosto de 2.001, se efectuaron declaraciones de fraccionamiento surgiendo entre otros el denominado **LOTE UNO B (1B)** al que le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No.001-802402. Otro lote por permuta celebrada con la **URBANIZACION SANTIAGO DEL ESTE –PROPIEDAD HORIZONTAL-** según consta en la escritura pública No.149 otorgada el 29 de enero de 2002 en la Notaría Veinte de Medellín, inscrita en la Oficina de Registro de Medellín –zona sur- el 5 de febrero de 2002, en el folio de matrícula inmobiliaria No.001-801514. Y el tercer lote por permuta celebrada con la señora **ANGELA ISAZA GONZALEZ** según consta en la escritura pública No.150 otorgada el 30 de enero de 2002 en la Notaría Veinte de Medellín, inscrita en la Oficina de Registro de Medellín –zona sur- el 5 de febrero de 2002, en el folio de matrícula inmobiliaria No.001-811246. Y por medio de la escritura pública No.1.118 otorgada el 13 de marzo de 2002 en la Notaría Doce de Medellín, se efectuaron declaraciones de integración o englobe, surgiendo el lote sobre el cual se construyó el edificio y que se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.001-813300. **B)** La construcción del edificio, por haberse levantado por cuenta y riesgo de los fideicomitentes, con los recursos del patrimonio autónomo, aportados de conformidad con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO**.

TERCERO: Que **EL FIDEICOMISO** declara que los inmuebles que son objeto de transferencia mediante el presente instrumento, no han sido enajenados por acto anterior al presente y que se encuentran libres de gravámenes, embargo, derechos de usufructo, uso, habitación, anticresis, arrendamiento y demás títulos de tenencia por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, condiciones resolutorias o suspensivas, nulidades y en general de gravámenes y limitaciones al dominio, con excepción de los inherentes al régimen de propiedad horizontal, a una servidumbre constituida en favor de las Empresas Públicas de Medellín ESP, por medio de la escritura pública No.2984 otorgada el 14 de septiembre de 1999 en la Notaría Once de Medellín, y a una hipoteca abierta constituida en favor de Conavi por medio de la escritura pública dos mil cuatrocientos nueve (No.2.409) otorgada el 17 de agosto de 2001 en la Notaría Veinte de Medellín, y de este último gravamen serán desafectados los inmuebles, más adelante en esta misma escritura.

CUARTO: EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A)(S) declara (n) haber recibido a satisfacción los inmuebles objeto del presente contrato y a partir de la fecha de entrega material será(n) de su cargo el impuesto predial, el impuesto de valorización, las tasas, contribuciones, los servicios públicos y demás erogaciones sean ellas del orden nacional, departamental o municipal, al igual que la cuota que le corresponde a los inmuebles, en las expensas para la administración del edificio. De igual forma, **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)** del contrato concurrirá (n) a la defensa de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y/o de **EL FIDEICOMISO** si fuere reclamado o demandada por los eventos previstos en esta cláusula y en la anterior, sin perjuicio de que se reserve el derecho de repetir contra ellos si fuere perseguida en razón de la responsabilidad que aquél(los) corresponde en virtud de lo estipulado en **EL CONTRATO**.

QUINTO: Que el edificio del cual hacen parte los inmuebles objeto de la transferencia, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la ley 675 de 2.001, según consta en la escritura pública No.1.118 otorgada el 13 de marzo de 2002 en la Notaría Doce de Medellín, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos –zona sur-, el 14 de marzo de 2002; reglamento éste que **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A)(S)** declara(n) conocer, aceptar y a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el mismo.

Parágrafo: En consecuencia, la presente transferencia incluye el porcentaje o coeficiente de copropiedad que a los inmuebles transferidos les corresponde en los bienes comunes del edificio y en la persona jurídica Bosques de Santiago – propiedad horizontal- de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad

horizontal. Las especificaciones de construcción básicas de los inmuebles que integran el edificio, constan en la escritura pública No.1.118 antes mencionada.

SEXTO: Que **EL FIDEICOMISO** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el artículo 57 de la ley 09 de 1.989 y artículo 120 de la ley 388 de 1997, como consta en el radicado No.016 expedido por el Jefe de Proyectos de Vivienda de la Secretaria de Planeación Municipal del Municipio de Medellín, el día 20 de marzo de 2002 y que se encuentra protocolizado por medio de la escritura pública No.1474 otorgada el 22 de marzo de 2002 en esta misma Notaría Doce.

SÉPTIMO: EL FIDEICOMISO manifiesta que el edificio del cual hacen parte los inmuebles que por este acto se transfieren, está dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, gas y energía y las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las Empresas Públicas de Medellín. **PARÁGRAFO:** Se hace constar expresamente que en la presente enajenación no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)**.

OCTAVO: Que los gastos notariales, el impuesto de registro (o boleta de rentas departamentales) y la inscripción en la Oficina de Registro, a que de lugar la presente escritura pública, serán por cuenta de **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)**. **Parágrafo:** Para efectos notariales, impuesto de registro e inscripción en la Oficina de Registro el presente acto se estima en la suma de __ pesos (\$) que corresponde al avalúo catastral de los inmuebles transferidos.

Presente (s) __ y __, de las condiciones civiles anotadas al inicio de la presente escritura, declara (aron):

a) Que acepta(n) la transferencia que mediante la presente escritura pública se realiza a su favor, por estar en un todo de acuerdo con las estipulaciones aquí consignadas; **b)** Que tiene(n) recibido a su entera satisfacción los inmuebles objeto de la presente enajenación; **c)** Que acepta(n) y conoce(n) el reglamento de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el edificio, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad; **d)** Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ADM-** así como a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, toda vez que en forma libre, expresa e irrevocable, declara(n) que se cumplieron estricta y cabalmente todos sus compromisos, razón por la cual declara(n) que no existe ni existirá reclamo(s) de ninguna naturaleza ni contra el fideicomiso citado ni contra

Alianza Fiduciaria S.A; e) Que de conformidad con lo pactado en el contrato de fiducia celebrado por medio de la escritura pública número trescientos noventa y dos (No.392) otorgada el 31 de enero de 2001 en la Notaría Doce de Medellín, el valor total del proyecto “Edificio Bosques de Santiago”, cualquiera que resulte, será pagado en su totalidad por los fideicomitentes A del FIDEICOMISO, de acuerdo con el porcentaje indicado en el mencionado contrato. Por lo tanto, en el evento en que el costo real de dicho proyecto resulte diferente al presupuestado, habrá lugar a pagos adicionales a cargo de **EL (LA) (LOS) BENEFICIARIO (A) (S)** o a devoluciones en favor de éste(a, os), a prorrata de su porcentaje; f) Hacer las declaraciones de afectación o no a vivienda familiar si es del caso de conformidad con la Ley 258 de 1996).

Presente la doctora **HILDA MARIA ARANGO AZCARATE**, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía, cuyo número consta al pie de su firma, dijo:: 1) Que obra en calidad de apoderado de **CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.**, establecimiento de crédito bancario con domicilio principal en Medellín, que puede distinguirse con la sigla **CONAVI**; representación que ejerce en calidad de apoderada especial, de conformidad con el poder especial otorgado por medio de la escritura pública No.2.399 otorgada el 10 de junio de 1.998 en la Notaría Once de Medellín, cuya copia junto con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria sobre existencia y representación, entrega para que se protocolice con esta escritura. 2) Que por medio de la escritura pública No.2409 otorgada el 17 de agosto de 2001 en la Notaría Veinte de Medellín, **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y fiduciaria del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO ADM-** , constituyó hipoteca abierta en favor de la entidad que representa sobre el denominado **LOTE UNO B(1B)** ubicado en el sector de La Aguacatala, barrio El Poblado del municipio de Medellín, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No.001-802402. 3) Que sin causar novación alguna al contrato original de hipoteca, desafecta del gravamen hipotecario el Apartamento No.____, el Parqueadero No.____, el Parqueadero con Cuarto Util Integrado No.____ y el Cuarto Util No.____ que hacen parte integrante del Edificio Bosques de Santiago, identificados respectivamente con los folios de matriculas inmobiliarias No.____, _____, _____ y _____ cuyos linderos constan en la cláusula primera de la enajenación que antecede.

4.) La presente desafectación se efectúa por cuantía de _____ (\$_____).

Leído el presente instrumento por los comparecientes, lo encontraron correcto, lo aprueban y para constancia lo firman ante mí, la suscrita Notaria, quien en esta forma lo autoriza. Se advirtió el registro dentro del término legal

Se advierte a el (la) (los) comparecientes la obligación que tiene (n) de leer la totalidad del texto del presente instrumento público, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en él consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto del presente instrumento público. En consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de la misma por el (los) otorgante (s) y el Notario (Art.35, Decreto 1250/70).

c.c. No.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
FIDEICOMISO ADM-

c.c. No.
EL BENEFICIARIO

c.c. No.
CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A

