

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DOS (2) LOTES DE TERRENO EN EL SECTOR "LA MORELIA-ETAPA V" EN LOS ALTOS DEL BARRIO SANTA ISABEL EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-VALLE DEL CAUCA.

Entre los suscritos a saber, la sociedad **LA MORELIA S.A.** (antes de nombre : "ARISTIZÁBAL POSADA Y CIA LTDA MORELIA Y CIA S. EN C. S."), con domicilio en Santiago de Cali, constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada con la razón social de MORELIA LTDA, por la escritura pública número 7.134 del 28 de Diciembre de 1.967, otorgada por la Notaria Segunda del Circulo de Santiago de Cali, transformada en sociedad en comandita simple de carácter civil, con la razón social antes indicada, por la escritura pública número 5.411 del 27 de Diciembre de 1.989, otorgada por la Notaría Doce del Circulo de Santiago de Cali, y transformada en sociedad anónima de carácter civil por la escritura pública número 3,008 del 3 de Noviembre de 1,999 otorgada por la Notaría Catorce del Circulo de Santiago de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo la matrícula No. 2023-4, y la sociedad **CRISTALINDA S.A.**, (antes de nombre : "ARISTIZÁBAL POSADA & CIA LTDA. CRYSTALINDA & CIA S. EN C. S."), sociedad civil con domicilio en Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada con la razón social de CRYSTALINDA LTDA, por la escritura pública número 7.403 del 23 de Diciembre de 1.976, otorgada por la Notaria Segunda del Circulo de Santiago de Cali, transformada en sociedad en comandita simple de carácter civil, con la razón social antes indicada, por la escritura pública número 5.412 del 27 de diciembre de 1.989, otorgada por la Notaría Doce del Circulo de Santiago de Cali, y transformada en sociedad anónima de carácter civil por la escritura pública número 3,009 del 3 de Noviembre de 1,999 otorgada por la Notaría Catorce del Circulo de Santiago de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo la matrícula No. 039611- 06, representadas en este acto por el ingeniero **JORGE ALBERTO ARISTIZABAL ALVIRA**, identificado con la cédula de ciudadanía No.16,689,081 de Cali- Valle del Cauca, en su calidad de Representante Legal de las sociedades de carácter civil **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** , representación que tiene según los estatutos de dichas sociedades anónimas, como Gerente General que es de dichas sociedades, existencia y representación que acredita con los correspondientes certificados expedido por la Cámara de Comercio de Santiago de Cali, debidamente autorizado para el otorgamiento del presente contrato por el acta No. 216 del día 23 del mes de octubre del año 2012 de la Asamblea General de Accionistas de **LA MORELIA S.A.**, y debidamente autorizado para el otorgamiento del presente contrato por el acta No. 119 del día 23 del mes de octubre del año 2012 de la Asamblea General de Accionistas de **CRISTALINDA S.A.** cuyas partes pertinentes se anexan para que formen parte integrante de la presente promesa, quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se denominarán **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, por una parte, y por otra parte la sociedad comercial **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.**, sociedad constituida por escritura pública No. 130 del 23 de enero del año 2004 de la Notaría Cuarta de Cali, con matrícula mercantil No.625358 de la Cámara de Comercio de Cali, NIT: 805.029.384-1, representada en este acto por su Representante Legal y Gerente General el ingeniero civil **CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado



con cédula de ciudadanía 16,740,467 expedida en Cali-Valle del Cauca, existencia y representación que acredita con el correspondiente certificado expedido por la Cámara de Comercio de Santiago de Cali, debidamente autorizado para el otorgamiento del presente contrato por el acta No. ____ del día 29 del mes de julio del año 2013 de la Junta Directiva de **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.**, que en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, hemos convenido celebrar promesa de compraventa de **DOS (2) INMUEBLES**, al tenor del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y que se registrá por las siguientes cláusulas:

INDICE :	
CLAUSULA :	
Primera:	DE LOS DOS (2) INMUEBLES: DOS (2) LOTES DE TERRENO EN "LA MORELIA ETAPA V".
Segunda:	OBJETO.
Tercera:	PRECIO Y FORMA DE PAGO.
Cuarta:	DECLARACION EXPRESA DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS.
Quinta:	OBRAS URBANISTICAS PARA LA MORELIA-ETAPA V- PRESUPUESTO Y COFINANCIACION.
Sexta:	LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANISMO, ANTE-PROYECTO-ARQUITECTONICO Y PROYECTO ARQUITECTONICO, LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION.
Séptima:	GARANTIA DEL PAGO DEL PRECIO.
Octava:	PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS.
Novena:	DE LA ENTREGA DE LOS LOTES DE TERRENO.
Décima:	IMPUESTOS PREDIALES, SOBRETASA AMBIENTAL, SOBRETASA POR ALUMBRADO PUBLICO Y CONTRIBUCIONES POR VALORIZACION MUNICIPAL, PLUSVALIA, ETC..
Décima Primera:	PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS PREDIALES Y POR VALORIZACION MUNCIPAL.
Décima Segunda:	FACULTADES ESPECIALES DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS.
Décima Tercera:	GARANTIZAR ACCESO POR LAS VIAS VEHICULARES PROYECTADAS CALLE 12 OESTE, CARRERA 36 B, CARRERA 36D, CALLE 13 OESTE Y CARRERA 37 A LOS PREDIOS VECINOS.
Décima Cuarta:	CUERPO CIERTO.
Décima Quinta:	APARTAMENTO MODELO.
Décima Sexta:	DURACION Y RESOLUCION CONTRACTUALES.
Décima Séptima:	ARBITRAMENTO.
Décima Octava:	DOMICILIO.
Décima Novena:	NOTIFICACIONES.
Vigésima:	GASTOS E IMPUESTOS DE ESCRITURACION.
Vigésima Primera:	CESION DE DERECHOS DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS CON MERA NOTIFICACION ESCRITA.
Vigésima Segunda:	CESION DE DERECHOS DE LA PROMITENTE COMPRADORA.
Vigésima Tercera:	CLAUSULA PENAL



CLAUSULA PRIMERA: DE LOS DOS (2) INMUEBLES : DOS (2) LOTES DE TERRENO EN "LA MORELIA-ETAPA V" ; LAS PROMITENTES VENDEDORAS son dueñas del dominio y posesión de dos (2) bienes inmuebles que se PROMETEN VENDER por la presente promesa para el desarrollo arquitectónico y constructivo del globo de terreno **"LA MORELIA-ETAPA V"**, el cual se ejecutara en **TRES (3) FASES**, inmuebles identificados en el siguiente cuadro resumen con sus correspondientes cabidas aproximadas, folios de matricula inmobiliaria y números de predio catastral:

1	2	3	4
GLOBO DE TERRENO:	PROPIETARIO: LA MORELIA S.A.	PROPIETARIO: CRISTALINDA S.A.	AREA TOTAL APROXIMADA (m2):
"LOTE G-11+G-12" :	"LOTE G-11+G-12-LM" : 9,105.20 m2 folio No.370-845247 número catastral pendiente de segregación del predio de mayor extensión no. G-1002-0001-0000.	"LOTE G-11+G-12-C" : 9,734.06 m2 folio No.370-29474 número catastral G-0998-0002-0000.	18,839.26 m2
		TOTAL:	18,839.26 m2

PARÁGRAFO PRIMERO: DESCRIPCIÓN –CABIDA Y LINDEROS- DE LOS DOS (2) LOTES DE TERRENO: Los dos (2) lotes de terreno objeto del presente contrato de promesa de compraventa, están ubicados en el pie-de-loma del Cerro Los Cristales, entre los barrios Los Cristales y altos del barrio Santa Isabel del Municipio de Santiago de Cali, por la zona centro-sur del sector conocido como "Fundo LA MORELIA" que se ilustra en el plano de división que se anexa, entre las cotas 1,100 m.s.n.m. y 1,140 m.s.n.m., entre las vías proyectadas Carrera 37, Calle 12ª Oeste y Calle 13ª. Oeste, doscientos setenta metros lineales (270 mts.) al occidente de la intersección de la Carrera 36D Oeste con el eje occidental de la prolongación de la Avenida Circunvalación inaugurada el 18 de diciembre de 2002, a unos doce (12) metros al sur del conjunto residencial "Cerros Cristales" con 3 bloques de edificios de cinco (5) pisos cada uno que suman 207 apartamentos construidos entre los años 2009-2013 en un lote de terreno de aproximadamente 18,226.06 m2 útiles en el sector LA MORELIA-ETAPA VI, y a unos cien metros lineales (100 mts.) al oriente de la vía proyectada "Avenida de los Cerros".

Los dos (2) lotes de terreno denominados; **"LOTE G-11+G-12-LM"** con área aproximada de **9,105.20 m2** y **"LOTE G-11+G-12-C"** con área aproximada de **9,734.06 m2**, y que suman un área aproximada de **18,839.26 m2**, se derivan como área útil del proyecto urbanístico **"LA MORELIA-ETAPA V"** con área total aproximada de 31,947.46 m2 brutos sin urbanizar, que a su vez se deriva del **"PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V"** de 169,130 m2 brutos adoptado por medio del Decreto no.4110.20.0174 del 13 de mayo de 2009 suscrito por el Señor Alcalde del Municipio de Santiago de Cali, y tienen los siguientes linderos especiales, tomados del plano general de división, y tienen los siguientes linderos especiales, tomados del plano general de división, con las coordenadas de los puntos aclaradas por medio de la escritura pública No. 3521 del 28 de septiembre de 2012 otorgada por la Notaria Tercera (3ª) de Cali, plano que hace parte integrante de la presente promesa, así:



(1) "LOTE G-11+G-12-LM" DE APROX. 9,105.20 M2:

DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE G-11+G-12-LM" DE APROX. 9,105.20 M2:

Es un lote de terreno en forma triangular denominado "LOTE G-11+G-12-LM" con cabida aproximada de **NUEVE MIL CIENTO CINCO METROS CUADRADOS CON VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS (9,105.20 m2)**, identificado con el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria no. **370-845247** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se encuentra ubicado en "LA MORELIA-ETAPA V" en los altos del barrio Santa Isabel de Cali y está determinado por los siguientes linderos así:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el norte en una distancia aproximada de **164.85 metros lineales** con la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2. El linderio NORTE se inicia partiendo del **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" de 9,734.06 m2 y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2, siguiendo en una distancia de 22.83 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 103G**. Del **Punto 103G** (con coordenadas N108,206,230-E108,860,969) siguiendo en una distancia de 20.05 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **Punto 104G**. Del **Punto 104G** (con coordenadas N108,206,630-E108,840,973) siguiendo en una distancia de 20.01 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **Punto 105G**. Del **Punto 105G** (con coordenadas N108,207,015-E108,820,977) siguiendo en una distancia de 20.01 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **Punto 106G**. Del **Punto 106G** (con coordenadas N108,207,307-E108,800,979) siguiendo en una distancia de 23.52 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 107G**. Del **Punto 107G** (con coordenadas N108,211,136-E108,777,841) siguiendo en una distancia de 25.43 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 108G**. Del **Punto 108G** (con coordenadas N108,226,499-E108,757,565) siguiendo en una distancia de 33 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 90G** (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) que colinda con del anden norte-oriental de la vía vehicular proyectada CALLE 13 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" y con la esquina sur-occidental de la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2;

(B) LINDERO ORIENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el oriente en una distancia aproximada de **117.47 metros lineales** con el lote de terreno "LOTE G-11+G-12-C" de 9,734.06 m2 de propiedad de la sociedad CRISTALINDA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V". El linderio ORIENTE se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.398) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en línea recta en una distancia de 117.47 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" de 9,734.06 m2 y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 y sobre el linderio sur de la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2;

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el sur en una distancia aproximada de **125.11 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El linderio SUR se inicia partiendo del **Punto 91G** (con coordenadas N108,202,808-E108,740,774) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 92G**. Del **Punto 92G** (con coordenadas N108,167,215-E108,758,960) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 93G**. Del **Punto 93G** (con coordenadas N108,134,836-E108,782,396) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 94G**. Del **Punto 94G** (con coordenadas N108,106,440-E108,810,526) siguiendo en una distancia de 5.08 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.398);

(D) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-LM" : colinda por el occidente en una distancia aproximada de **40.08 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El lindero OCCIDENTE se inicia partiendo del **Punto 90G** (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-LM" y que colinda con el andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 40.08 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 91G** (con coordenadas N108,202,808-E108,740,774) que colinda con el andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" ; Hasta aquí la descripción y linderos del "LOTE G-11+G-12-LM" con cabida aproximada de **9,105.20 m2** en "LA MORELIA-ETAPA V" al occidente de los altos del barrio Santa Isabel de Cali;

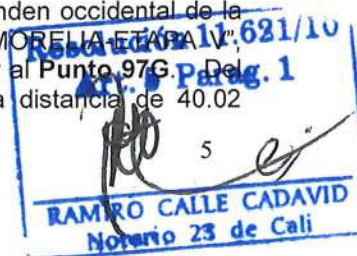
(2) "LOTE G-11+G-12-C" DE APROX. 9,734.06 M2:

DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE G-11+G-12-C" DE APROX. 9,734.06 M2:

El lote de terreno denominado "**LOTE G-11+G-12-C**" con una cabida aproximada de **NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (9,734.06 m2)** identificado con el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **370-29474** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y con el predio catastral no. **G-0998-0002-0000**, se encuentra ubicado en el sector denominado "LA MORELIA-ETAPA V" en los altos del barrio Santa Isabel de Cali, al oriente del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de la sociedad LA MORELIA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V", al occidente de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE la cual lo separa del proyecto residencial de 207 apartamentos "CERRO CRISTALES-LA MORELIA-ETAPA VI", al norte de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del lote de terreno "SALDO ZONA F-B" identificado con la matrícula inmobiliaria no. 370-763627 de propiedad de CRISTALINDA S.A., y al sur de la franja de terreno "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m2 correspondiente a una cesión de espacio público para el MUNICIPIO DE CALI, y está determinado por los siguientes linderos:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-C": colinda por el norte en una distancia aproximada de **58.83 metros lineales** con la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m2 cedida al MUNICIPIO DE CALI. El lindero NORTE se inicia partiendo del **Punto 99G** (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 25.66 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 100G**. Del **Punto 100G** (con coordenadas N108,187,606-E108,913,682) siguiendo en una distancia de 16.41 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 101G**. Del **Punto 101G** (con coordenadas N108,194,247-E108,898,697) siguiendo en una distancia de 16.76 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de LA MORELIA S.A.;

(B) LINDERO ORIENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-C" : colinda por el oriente en una distancia aproximada de **158.08 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", la cual lo separa del proyecto residencial de 207 apartamentos "CERRO CRISTALES-LA MORELIA-ETAPA VI". El lindero ORIENTE se inicia partiendo del **Punto 96G** (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 40.31 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 97G**. Del **Punto 97G** (con coordenadas N108,099,251-E108,917,468) siguiendo en una distancia de 40.02



metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 98G**. Del **Punto 98G** (con coordenadas N108,134,973-E108,935,381) siguiendo en una distancia de 52.09 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 99G** (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V";

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE G-11+G-12-C" : colinda por el sur en una distancia aproximada de **75.11 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del lote de terreno "SALDO ZONA F-B" identificado con la matrícula inmobiliaria no. 370-763627 de propiedad de CRISTALINDA S.A.. El lindero SUR se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.938) que colinda con el andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" en una distancia de 35 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 95G**. Del **Punto 95G** (con coordenadas N108,085,880-E108,844,592) siguiendo en línea curva en una distancia de 40.11 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 96G** (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718);

(D) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-C": colinda por el occidente en una distancia aproximada de **117.47 metros lineales** con el del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de la sociedad LA MORELIA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero OCCIDENTE se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.938) que colinda con el andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en línea recta en una distancia de 117.47 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de LA MORELIA S.A.;
Hasta aquí la descripción y linderos del predio denominado "**LOTE G-11+G-12-C**" con cabida aproximada de **9,734.06 m2** en "LA MORELIA-ETAPA V" en los altos del barrio Santa Isabel de Cali;

PARAGRAFO SEGUNDO : TRADICIÓN DE LOS PREDIOS:

(1) TRADICION DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DENOMINADO "LA MORELIA-PARTE ALTA" DEL CUAL SE DERIVA EL LOTE DE TERRENO "G-11+G-12-LM" DE PROPIEDAD "LA MORELIA S.A.":

Que la sociedad "**LA MORELIA S.A.**" (antes de nombre: MORELIA LIMITADA, y antes de nombre: "ARISTIZÁBAL POSADA Y CIA. LTDA. MORELIA Y CIA S. EN C. S."), adquirió los derechos sobre este predio a la sociedad "**HIJOS DE ADOLFO ARISTIZABAL LTDA.**" según escritura pública no.3016 del 10 de Junio de 1976, de la Notaria Segunda del Circulo de Cali y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el 6 de Septiembre de 1,976 en el Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria No. **370-1008**. Que en el Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria esta la NOTA: ARISTIZABAL LLANO ADOLFO ADQUIRIO POR PRESCRIPCION ADQUISITA DE DOMINIO SEGÚN SENTENCIA DE 1 INSTANCIA DEL 04-08-66 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA DEL 18-12-72 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL DE DECISION CALI Y SENTENCIA DE LA H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA SALA DE CASACION CIVIL DE BOGOTA DEL 20-10-73.

DESENGLOBE: por medio de la Escritura Pública No. 5003 del día 29 del mes de noviembre del año 2010 otorgada por la Notaria 3ª. del Circulo de Cali, registrada el día 26 del mes de abril del año 2011, se procedió a desenglobar del predio de mayor extensión denominado "**LA MORELIA-PARTE ALTA**" identificado con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria no. 370-1008 de propiedad de la misma sociedad **LA MORELIA S.A.**

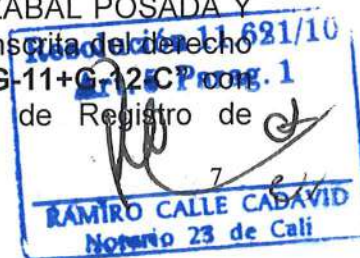
el lote denominado "**LOTE G-11+G-12-LM**", al cual se le asignó al inscribir la escritura de desenglobe en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali, el Certificado de Tradición de Matrícula Inmobiliaria **370-845247**.

ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO Y DILIGENCIA DE INSPECCION JUDICIAL EXTRA-

JUICIO: Que sobre el lote de terreno de mayor extensión se encuentran protocolizados los múltiples actos de señor y dueño que demuestran la propiedad y posesión que ha ejercido la sociedad **LA MORELIA S.A.** sobre dicho lote de terreno desde hace muchos años en la Escritura Pública No.2,179 de Junio 16 de 1,997 de la Notaria Catorce (14) del Circulo de Cali, en la Escritura Pública No.122 de Enero 26 de 1,999 de la Notaria Catorce (14) del Circulo de Cali, en la escritura pública no.111 de Enero 25 de 2,001 otorgada por la Notaría Catorce (14) del Circulo de Cali, y que por medio de la escritura pública no.2,018 de Agosto 6 de 1,999 otorgada por la Notaría Catorce (14) del Circulo de Cali fue protocolizada la diligencia de Inspección Judicial extra-juicio del predio "**LA MORELIA-PARTE ALTA-**", la cual fue realizada en visita de Marzo 11 de 1,999 por el JUZGADO TERCERO (3) CIVIL MUNICIPAL DE CALI, y en la cual se acredita la posesión material, pública e ininterrumpida y propiedad que sobre el predio "**LA MORELIA-PARTE ALTA-**" ha ejercido con actos propios de señor y dueño la titular del derecho de dominio como es la sociedad "**LA MORELIA S.A.**" (antes de nombre : "ARISTIZÁBAL POSADA Y CIA LTDA MORELIA Y CIA S. EN C. S."). Entre los actos de señor y dueño ejercidos por la sociedad "**LA MORELIA S.A.**" que se acreditan incluido fotografías, documentos y el peritazgo se pueden resumir los siguientes: (1) Aprobación de proyectos urbanísticos por parte de las autoridades del Municipio de Santiago de Cali ; (2) Construcción de Vías de Transito; (3) Construcción y Mantenimiento de dos (2) Viviendas ; (4) Construcción y Mantenimiento del Corral de Ganadería para el Pastoreo y Levante de Cabezas de Ganado; (5) Contratos de Arrendamiento de las dos (2) Viviendas; (6) Contratos de Arrendamiento del terreno para el Pastoreo y Levante de Cabezas de Ganado; (7) Constante Vigilancia, las 24 Horas; (8) Pago de Servicios Públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Teléfono; (9) Pago de Impuestos Prediales; (10) Pago de Contribuciones de Valorización para financiar vías pavimentadas de beneficio para el sector; (11) Transacciones Comerciales con Terceros; (12) Defensa del Terreno y Desalojo de los Delincuentes invasores de tierras; (13) Limpieza de Malezas y Canales/Caños de Aguas; (14) Puerta de Control en las Vías de Transito; (15) Señalización y Avisos en varios Puntos Visibles que indican la Propiedad Privada y el nombre de la Sociedad Propietaria; (16) Cercamiento con Postes de Concreto y Madera con alambre de Púas, postes debidamente pintados en color blanco con punta amarilla; (17) Afiliación a la CORPORACION PARA LA PROTECCION Y DESARROLLO DE LOS CERROS DE LOS CRISTALES, TRES CRUCES Y ZONAS DE INFLUENCIA – CORPOCERROS-.

(2) TRADICION DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION DEL CUAL QUEDA EL LOTE DE TERRENO "G-11+G-12-C" DE PROPIEDAD DE "CRISTALINDA S.A.":

Que la sociedad **CRISTALINDA S.A.** (antes de nombre : "ARISTIZÁBAL POSADA Y CIA LTDA. CRYSTALINDA Y CIA S. EN C. S.") es la actual titular inscrita del derecho de dominio y posesión, de un LOTE DE TERRENO denominado "**G-11+G-12-C**" con cabida aproximada de **9,734.06 m2** registrado en la Oficina de Registro de



Instrumentos Públicos del Circulo de Cali en el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **370-29474** y en la Oficina de Catastro en la cedula Catastral No. **G-0998-0002-0000** (antes con número catastral G-0260-0010-000) ubicado en inmediaciones de los barrios Los Cristales, altos de Santa Isabel, Siloé y Belén de Cali, en el sector conocido como "**Fundo LA MORELIA**", predios reconocidos en las sentencias de declaratoria de prescripción adquisitiva de dominio del "**Fundo LA MORELIA**" declarado a favor de ADOLFO ARISTIZABAL LLANO con la sentencia de primera instancia del 4 de Agosto del Juzgado Sexto Civil Municipal de Santiago de Cali, , sentencia de segunda instancia del 18 de Diciembre de 1.972 del Tribunal Superior del Distrito de Santiago de Cali-Sala Civil de Decisión, y sentencia del 20 de Octubre de 1.973 de la Honorable Corte Suprema de Justicia-Sala Civil de Casación de la ciudad de Bogotá, Libro 1o. Tomo 294 Impar Folios 694/65 partidas 1112 a la 1114, Matriculas Tomo 629/94, sentencias inscritas en el el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **370-29474** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali y cuyos linderos generales son: Que forma parte de los predios 12350 denominado Cañaveralejo y 725 denominado La Olimpia. El lote de terreno denominado "**G-11+G-12-C**" lo adquirió la sociedad **CRISTALINDA S.A.** a título de compraventa en tres (3) operaciones comerciales así: **a)** Por compra efectuada a la sociedad ARISTIZABAL TAYLOR & CIA S. EN C., HAROLD ARISTIZABAL P. & CIA S. EN C. , WALTER ARISTIZABAL P. & CIA S. EN C. hoy ARISTIZABAL CALERO LTDA & CIA S. EN C., LEONOR ALVIRA DE ARISTIZABAL & CIA S. EN C. , KENNY A. DE LIZARRALDE & CIA S. EN C. , GLORIA A. DE MARTINEZ Y CIA.S. EN C. por medio de la escritura pública número 5.269 del 29 de Septiembre de 1,978 otorgada por la Notaría Segunda (2) del Círculo de Santiago de Cali y aclaración en su área y sus linderos por medio de la Escritura Pública Número 1.967 del 21 de Junio de 1,996 otorgada por la Notaria Catorce (14) del Círculo de Santiago de Cali, inscritas en el el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **370-29474** correspondiente al predio de mayor extensión de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santiago de Cali. **b)** Por la compra del 6.25% de los derechos de dominio que, como copropietaria, correspondían a GLADYS ARISTIZÁBAL DE MESSOCK, según consta en escritura pública número 4717 del 20 de diciembre de 1988, otorgada en la Notaría 12 de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, al Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **370-29474**. **c)** Por la compra del 6.25% de los derechos de dominio que, como copropietarios, correspondían a LISA BRUNET ARISTIZÁBAL, INÉS STELLA BRUNET ARISTIZÁBAL, RICARDO BRUNET ARISTIZÁBAL, Y MARCO BRUNET DE ARISTIZÁBAL, a quienes les habían sido adjudicados en el proceso de sucesión de NUBIA ARISTIZÁBAL DE BRUNET, según consta en escritura pública 4719 del 20 de diciembre de 1988, otorgada en la Notaria 12 de Cali, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Cali, al Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **370-29474**. Que en el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria esta la NOTA: ARISTIZABAL LLANO ADOLFO ADQUIRIO POR PRESCRIPCION ADIQUISITA DE DOMINIO SEGÚN SENTENCIA DE 1 INSTANCIA DEL 04-08-66 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL DE CALI, SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA DEL 18-12-72 TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL DE DECISION CALI Y SENTENCIA DE LA H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA SALA DE CASACION CIVIL DE BOGOTA DEL 20-10-73.

PARAGRAFO PRIMERO: ACTOS DE SEÑOR Y DUEÑO: Que sobre el lote de terreno se encuentran protocolizados los múltiples actos de señor y dueño que demuestran la propiedad y posesión que ha ejercido la sociedad **CRISTALINDA S.A.** sobre dicho lote de terreno desde hace muchos años en la Escritura Pública No.2,179 de Junio 16 de 1,997 de la Notaria Catorce (14) del Circulo de Cali , en la Escritura Pública No.122 de Enero 26 de 1,999 de la Notaria Catorce (14) del Circulo de Cali , y en la escritura pública no.111 de Enero 25 de 2,001 otorgada por la Notaría Catorce (14) del Circulo de Cali.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los dos (2) lotes de terreno indicados en la presente clausula se encuentran sin infraestructura urbanística, ni divisiones materiales, razón por la cual se consideran área bruta, y teniendo en cuenta lo manifestado y convenido en la cláusula cuarta ("DECLARACION EXPRESA DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS") y en la cláusula quinta ("OBRAS URBANISTICAS PARA LA MORELIA-ETAPA V-PRESUPUESTO Y COFINANCIACION") del presente contrato.

PARAGRAFO TERCERO: DEFINICIONES Y NORMATIVIDAD APLICABLE:
CONDICION ESPECIAL DEL DECRETO DE ADOPCION DEL "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V", DE LA LICENCIA URBANISTICA- LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V", DE LAS CESIONES URBANISTICAS GENERALES, DE LAS UNIDADES DE GESTION-"UG", DEL AREA UTIL, DE LA(S) FASE(S) PARA EL DESARROLLO URBANISTICO-ARQUITECTONICO DE "LA MORELIA-ETAPA V" Y EL PARAMETRO DE LAS POSIBILIDADES DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO :

(1) DEFINICIONES : En el Decreto 2181 del 29 de junio de 2006 por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística, en el Decreto 4259 del 2 de noviembre de 2007 por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007, en el Decreto 4065 del 24 de octubre de 2008 por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles, y en el Decreto 1469 del 30 de abril de 2010 por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curados urbanos y se expiden otras disposiciones, expedidos por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de la Presidencia de la República de Colombia, se encuentran y adoptan las siguientes definiciones;

1. Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por entidades públicas o propietarios individuales de manera aislada, por grupos de propietarios asociados



voluntariamente o de manera obligatoria mediante unidades de actuación urbanística o a través de formas de asociación entre el sector público y el sector privado.

2. Area o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron.

3. Areas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

4. Disponibilidad inmediata de servicios públicos. Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

5. Predio. Terreno o lote individualizado con un folio de matrícula inmobiliaria.

6. Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

7. Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

8. Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

9. Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales. Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base

en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos 37 de la Ley 9a de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997.

10. Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

11. Licencia urbanística. Es la autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional. La expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prorrogas y modificaciones.

12. Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.

13. Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

14. Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

(2) "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" : El 26 de octubre de 2000 por medio del Acuerdo Municipal no. 069 el H. Concejo del Municipio de Santiago de Cali expidió el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali-POT. El 28 de diciembre de 2000 por medio del Decreto 1153 la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali reglamentó el POT en cuanto a los contenidos y procedimientos de los Planes Parciales (instrumento de planificación para diseñar la estructura urbana de espacios públicos y



privados que permiten la ejecución de proyectos específicos de urbanización y construcción). El 15 de agosto de 2003 por medio del Acuerdo Municipal no. 115 el H. Concejo del Municipio de Santiago de Cali complementó las normas urbanísticas y de construcción para la Pieza Urbana Sur occidental que contiene el globo de terreno conocido como LA MORELIA, cobijado por las Fichas Normativas No. 146, 175 y 180. El 29 de junio de 2006 por medio del Decreto 2181 el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial del Gobierno Nacional reglamentó los tramites para la Formulación y Adopción de Planes Parciales, modificándolo parcialmente el 7 noviembre de 2007 con el Decreto 4300. El 12 de julio de 2007 las sociedades **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** iniciaron ante la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali el tramite del **"PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V"** sobre un globo de terreno de 169,129.79 metros cuadrados brutos (16.9 hectáreas brutas), que incluye 34,067.82 metros cuadrados de afectaciones (3.4 hectáreas), quedando 135,061.97 metros cuadrados de área neta urbanizable (13.5 hectáreas netas urbanizables), afectaciones que se suman a las cesiones públicas para vías, zonas verdes, un equipamiento colectivo EC-5 hasta llegar a 68,549.81 metros cuadrados (6.9 hectáreas), quedando un saldo de 100,575 metros cuadrados útiles (10.0 hectáreas útiles) para construcciones de uso residencial únicamente.

El 13 de mayo de 2009 por medio del Decreto No. 4110.20.0174 suscrito por el Señor Alcalde del Municipio de Santiago de Cali fue adoptado el **"PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV y V"**, el cual incluye el artículo 16 que determina lo siguiente:

"ARTICULO 16. CESIONES URBANÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL PARA VIAS, ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS. A partir de las sistemas estructurantes enunciados en los anteriores artículos, el siguiente cuadro general de cesiones presenta la distribución de áreas que deberán ser cedidas globalmente por los desarrollos que componen el Plan Parcial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, el cual establece para zonas verdes una obligación del 18% medida sobre el área bruta de desarrollo y una cesión con destino a equipamientos comunitarios del 3% medida sobre la misma área bruta de desarrollo. A continuación se establecen las áreas a ceder en virtud del Plan Parcial:

Cesiones por:

- ☐ Vías Internas del Plan Parcial.
- ☐ Zonas Verdes. (Incluye áreas forestales de cuerpos hídricos).
- ☐ Equipamientos Colectivos.

PLAN PARCIAL MORELIA – CESIONES			
ÁREA BRUTA			169.129,79
AFECTACIONES			34.067,82
AREA NETA URBANIZABLE			135,061,97
CESIONES PÚBLICAS			68.549,81
CESION DE VÍAS			16,964.63
CESIÓN DE ZONAS VERDES			30.460,85
CESIÓN DE EQUIPAMIENTO			5.080,605
CESIÓN DE AFECTACIONES AMBIENTALES			16.043,73

Cuadro No 3: Cesiones urbanísticas generales del Plan Parcial." ****

(3) LICENCIA URBANISTICA- LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V :

El 23 de noviembre de 2010 la Subdirección del POT-Plan de Ordenamiento Territorial de Cali- y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal- DAPM- de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali expidió el Oficio no. 4132.2.5.2-15490 en referencia al concepto de estabilidad y firmeza de los taludes y drenajes pre-diseñados para el proyecto urbanístico LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V, y el 26 de noviembre de 2010 la Curaduría Urbana No. 1 de Cali expidió la Resolución No. 7600-1110-1176 de Licencia URBANISTICA para el globo de terreno "LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" prorrogada con vigencia hasta el 5 de enero de 2014.


(4) CESIONES URBANISTICAS GENERALES PARA EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5, VIAS, ZONAS VERDES Y OTRAS AFECTACIONES AMBIENTALES - LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V :

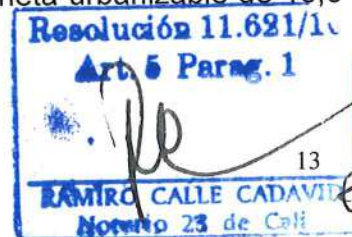
El 29 de noviembre de 2010 las sociedades LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A. protocolizaron las escrituras públicas no. 5001, 5002 y 5003 ante la Notaria Tercera (3ª.) de Cali para llevar a cabo el desenglobe de los dos (2) lotes de terreno materia del presente contrato para así llegar a disponer de sus correspondientes certificados de tradición de matrícula inmobiliaria por parte de la Oficina de Registro y números de predio catastral, y las transferencias a título de cesión gratuita obligatoria al Municipio de Santiago de Cali de las franjas de terreno destinadas para vías publicas, zonas verdes públicas, equipamiento colectivo y afectaciones ambientales en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 51 y demás concordantes del decreto reglamentario 564 de Febrero 24 de 2006 expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial del Gobierno Nacional.

El 28 de septiembre de 2012 las sociedades LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A. protocolizaron la escritura pública no. 3521 otorgada por la Notaria Tercera (3ª.) de Cali aclarando las coordenadas de los puntos que configuran los linderos de todos los lotes de terreno relacionados con el plan parcial y proyecto urbanístico "LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V".

(5) UNIDADES DE GESTION "UG"- Y AREA UTIL DEL PLAN PARCIAL-"LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" Y:

El Decreto No. 4110.20.0174 suscrito el 13 de mayo de 2009 por el Señor Alcalde del Municipio de Santiago de Cali por medio del cual quedó adoptado el "PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV y V", contiene el siguiente objetivo en el artículo 5;

"Objetivo General: Desarrollar bajo el auspicio de las normas y requerimientos urbanísticos pertinentes, un proyecto urbano orientado principalmente a la oferta de vivienda para estratos 4 y 5 con una proyección máxima aproximada de 1,618 viviendas (sobre la base de la densidad promedio recomendada por el POT 120 viviendas por Hectárea, el área bruta a desarrollar 16,9 hectáreas y el área neta urbanizable de 13,5 hectáreas)." 



Adicionalmente el "PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV y V" se estructuró en tres (3) Unidades de Gestión ("UG") o etapas de desarrollo urbanístico, de manera que el globo de terreno de 169,129.78 m2 brutos (16.9 hectáreas brutas) se dividió en tres (3) Unidades de Gestión ("UG"), de las cuales a su vez se derivan ocho (8) sub-globos de terreno útil que suman 100,575 m2 útiles (10.0 hectáreas útiles) para el desarrollo arquitectónico de ocho (8) conjuntos residenciales para viviendas en edificios de apartamentos y en casas con los siguientes estimados de acuerdo con la densidades e índices de construcción y ocupación aprobados;

1	2	3	4	5
UNIDAD DE GESTIÓN "UG":		CODIGO LOTE CON AREA UTIL:	AREA UTIL (m2) :	UNIDADES DE VIVIENDA:
LA MORELIA -ETAPA III	AREA UTIL:	G-16	9,333 m2	
		G-17-A	19,404 m2	
		G-17-B	8,792 m2	
	SUB-TOTAL:		37,529 m2	
	OTRAS AREAS:		19,312 m2	
	AREA BRUTA:		56,841 m2	348 CASAS
LA MORELIA -ETAPA IV	AREA UTIL:	G-13-A	11,367 m2	
		G-13-B	10,345 m2	
		G-14	10,855 m2	
		G-15	11,640 m2	
	SUB-TOTAL:		44,207 m2	
	OTRAS AREAS:		36,134 m2	
	AREA BRUTA:		80,341 m2	914 APARTAMENTOS EN EDIFICIOS
LA MORELIA -ETAPA V	AREA UTIL:	G-11+G-12	18,839 m2	
	SUB-TOTAL:		18,839 m2	
	OTRAS AREAS:		13,109 m2	
	AREA BRUTA:		31,948 m2	312 APARTAMENTOS EN EDIFICIOS
	AREA UTIL TOTAL:		100,575 m2	
	OTRAS AREAS:		68,555 m2	
	AREA BRUTA TOTAL:		169,130 m2	1,574 VIVIENDAS

(6) FASES Y SUB-FASES DE DESARROLLO PARA LOS PROYECTOS ARQUITECTONICOS RESIDENCIALES EN "LA MORELIA-ETAPA V":

Una de las Unidades de Gestión ("UG") del Plan Parcial se denomina "**LA MORELIA-ETAPA V**" con extensión aproximada de 31,947.46 metros cuadrados brutos (3.2 hectáreas brutas), del cual se derivan los dos (2) lotes de terreno materia del presente contrato, denominados "**LOTE G-11+G-12-LM**" y "**LOTE G-11+G-12-C**" que suman **18,839.26 metros cuadrados útiles (1.9 hectáreas útiles)**.

El "**PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS II, IV y V**" adoptado por medio del Decreto No. 4110.20.0174 suscrito el 13 de mayo de 2009 por el Señor Alcalde del Municipio de Santiago de Cali contiene una serie de normas, entre ellas el capítulo "2.3.5. Modelos de Ocupación" y el capítulo "2.3.6. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS Y FICHA NORMATIVA", en el cual quedó determinada la "SUBAREA 2" que contiene el globo de terreno "**LA MORELIA-ETAPA V**", en la cual está especificado que los lotes deben tener un área mínima de **3,500 m2**.

Con base en lo anterior, el desarrollo urbano-arquitectónico residencial con proyecto (s) de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS** en el globo de terreno "**LA MORELIA-ETAPA V**" ha sido programado en **TRES (3) FASES DE DESARROLLO** en los sub-globos de terreno ilustrados en el **Plano No. 343 de julio/2013** denominados en la siguiente secuencia;

FASE No. 1: en un sub-globo de terreno que suma un área aproximada de **6,309.46 m2**;

FASE No. 2: en un sub-globo de terreno que suma un área aproximada de **5,846.43 m2**; y

FASE No. 3: en un sub-globo de terreno que suma un área aproximada de **6,254.70 m2**;

NOTA 1: El área documental aproximada de **18,839.26 m2 útiles** derivado de la Unidad de Gestión "**LA MORELIA-ETAPA V**" se puede sub-dividir hasta un máximo de **CINCO (5) SUB-FASES** debido a que la norma aprobada por las autoridades municipales especifica que los lotes deben tener un área mínima de **tres mil quinientos metros cuadrados (3,500 m2)**.

NOTA 2: DESCRIPCIÓN -CABIDA Y LINDEROS- DE LOS TRES (3) LOTES DE TERRENO PARA LAS TRES (3) FASES DE DESARROLLO:

En caso de llevarse a cabo la Licencia de subdivisión predial, urbanización, y construcción del proyecto a describirse en la cláusula segunda del presente contrato, primero se deberán englobar los dos (2) lotes de terreno identificados con los certificados de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-845247 y No. 370-370-29474, creando un globo de mayor extensión denominado "**CONJUNTO RESIDENCIAL-LA MORELIA-ETAPA V**" con cabida aproximada de **18,839.26 m2**, y luego proceder a la división material en **tres (3) lotes de terreno**, necesaria para **las tres (3) fases de desarrollo**, la cual debe basarse en la siguiente descripción



**(1) "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" :
DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE CONJUNTO**

RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" DE APROX. 6,309.46 M2: Es un lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" con cabida aproximada de SEIS MIL TRESCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS(6,309.46 M2) se encuentra ubicado en la sección sur-oriental del sector "LA MORELIA-ETAPA V" que se ilustra en el plano de división que se anexa, en el pie-de-loma del cerro Los Cristales, entre los barrios Los Cristales y altos del barrio Santa Isabel del Municipio de Santiago de Cali, por la zona centro-sur del sector conocido como "Fundo LA MORELIA" entre las cotas 1,100 m.s.n.m. y 1,140 m.s.n.m., entre las vías proyectadas Carrera 37 y Calle 12ª Oeste, a unos trescientos cincuenta metros lineales (350 mts.) al occidente de la intersección de la Carrera 36D Oeste con el eje occidental de la prolongación de la Avenida Circunvalación inaugurada el 18 de diciembre de 2002, y a unos doce (12) metros al occidente del lindero occidental del conjunto residencial "Cerros Cristales" con 3 bloques de edificios de cinco (5) pisos cada uno que suman 207 apartamentos construidos entre los años 2009-2013 en un lote de terreno de aproximadamente 18,226.06 m2 útiles en el sector LA MORELIA-ETAPA VI. El lote de terreno está determinado por los siguientes linderos así:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1":

colinda por el norte en una distancia aproximada de 80.72 metros lineales con el lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de 5,846.43 m2 en "LA MORELIA-ETAPA V"; El lindero norte se inicia partiendo del punto A (con coordenadas N108,151,607-E108,936,594) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada calle 12 Oeste que circula "LA MORELIA-ETAPA V", subiendo la loma en una distancia de 36.78 metros lineales en línea recta en dirección oeste hasta llegar al punto B. Del punto B (con coordenadas N108,151,114-E108,899,813) siguiendo en una distancia de 1.94 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al punto C. Del punto C (con coordenadas N108,149,270-E108,899,201) siguiendo en una distancia de 42.00 metros lineales en línea recta en dirección N-W hasta llegar al punto D (con coordenadas N108,162,496-E108,859,338);

(B) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1":

colinda por el occidente en una distancia aproximada de 87.85 metros lineales con el lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de 5,846.43 m2 en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero occidental se inicia partiendo del punto D (con coordenadas N108,162,496-E108,859,338) siguiendo en una distancia de 26.00 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al punto E. Del punto E (con coordenadas N108,137,819-E108,851,150) siguiendo en una distancia de 15.72 metros lineales en línea recta en dirección N-W hasta llegar al punto F. Del punto F (con coordenadas N108,142,769-E108,836,230) siguiendo en una distancia de 46.13 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al punto H (con coordenadas N108,099,000-E108,821,663) ubicado sobre el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V";

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1":

colinda por el sur en una distancia aproximada de 66.53 metros lineales con el trazado del andén norte de la vía proyectada carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", vía que lo separa del lote de terreno "SALDO ZONA F-B" identificado con la matrícula inmobiliaria no. 370-763627 de propiedad de CRISTALINDA S.A.. El lindero sur se inicia partiendo del punto H (con coordenadas N108,099,000-E108,821,663) siguiendo en línea curva en una distancia de 26.42 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al punto 95G. Del punto 95G (con coordenadas N108,085,879-E108,844,592) siguiendo en línea curva en una distancia de 40.11 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al punto 96G (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718);

(B) LINDERO ORIENTE DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1":

colinda por el oriente en una distancia aproximada de 97.01 metros lineales con el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 y con el trazado del andén occidental de la vía

vehicular proyectada calle 12 Oeste que circula "LA MORELIA-ETAPA V", la cual lo separa del proyecto residencial de 207 apartamentos "CERRO CRISTALES-LA MORELIA-ETAPA VI". El lindero oriental se inicia partiendo del **punto 96G** (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718) bajando la loma y siguiendo en línea curva en una distancia de 40.31 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **punto 97G**. Del **punto 97G** (con coordenadas N108,099,251-E108,917,468) siguiendo en línea curva en una distancia de 40.02 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **punto 98G**. Del **punto 98G** (con coordenadas N108,134,973-E108,935,381) siguiendo en una distancia de 16.68 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **punto A** (con coordenadas N108,151,607-E108,936,594); Hasta aquí la descripción y linderos del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" con cabida aproximada de **6,309.46 m2** en "LA MORELIA-ETAPA V";

(2) "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" :
DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" DE APROX. 5,846.43 M2: Es un lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de **CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (5,846.43 M2)** se encuentra ubicado en la sección central del sector "LA MORELIA-ETAPA V" que se ilustra en el plano de división que se anexa, en el pie-de-loma del cerro Los Cristales, entre los barrios Los Cristales y altos del barrio Santa Isabel del Municipio de Santiago de Cali, por la zona centro-sur del sector conocido como "Fundo LA MORELIA" entre las cotas 1,100 m.s.n.m. y 1,140 m.s.n.m., entre las vías proyectadas Carrera 37 y Calle 12ª Oeste, a unos trescientos quince metros lineales (315 mts.) al occidente de la intersección de la Carrera 36D Oeste con el eje occidental de la prolongación de la Avenida Circunvalación inaugurada el 18 de diciembre de 2002, y a unos doce (12) metros al occidente del lindero occidental del conjunto residencial "Cerros Cristales" con 3 bloques de edificios de cinco (5) pisos cada uno que suman 207 apartamentos construidos entre los años 2009-2013 en un lote de terreno de aproximadamente 18,226.06 m2 útiles en el sector LA MORELIA-ETAPA VI. El lote de terreno está determinado por los siguientes linderos así:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2": colinda por el norte en una distancia aproximada de **65.96** metros lineales con el lote de terreno correspondiente a la CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-839723 cedido al MUNICIPIO DE CALI mediante la escritura pública No. 5002 del 29 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaría Tercera (3ª.) del Circulo de Cali, y en una distancia aproximada de **132.68** metros lineales con el lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de **6,254.70 m2** en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero norte se inicia partiendo del **punto 99G** (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada calle 12 Oeste que circula "LA MORELIA-ETAPA V", subiendo la loma y siguiendo en una distancia de 25.66 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto 100G**. Del **punto 100G** (con coordenadas N108,187,606-E108,913,682) siguiendo en una distancia de 16.41 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto 101G**. Del **punto 101G** (con coordenadas N108,194,247-E108,898,697) siguiendo en una distancia de 16.76 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto 102G**. Del **punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) siguiendo en una distancia de 7.13 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto Z**. Del **punto Z** (con coordenadas N108,201,479-E108,875,929) siguiendo en una distancia de 35.81 metros lineales en línea recta en dirección S-W por el lindero oriental del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de **6,254.70 m2** hasta llegar al **punto Y**. Del **punto Y** (con coordenadas N108,167,349-E108,865,088) subiendo la ladera siguiendo en una distancia de 54.16 metros lineales en línea recta en dirección S-W por el lindero sur del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de **6,254.70 m2** hasta llegar al **punto X**.

Distancia 116821/10
 17
 RAMIRO CALLE CADAVEZ
 Notario 23 de 08

Del punto X (con coordenadas N108,168,254-E108,810,931) siguiendo en una distancia de 42.71 metros lineales en línea recta en dirección S-W por el lindero sur del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de 6,254.70 m² hasta llegar al punto W (con coordenadas N108,143,742-E108,775,949) ubicado sobre el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V";

(B) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2": colinda por el occidente en una distancia aproximada de 64.45 metros lineales con el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El lindero occidental se inicia partiendo del punto W (con coordenadas N108,143,742-E108,775,949) bajando la loma en una distancia de 10.99 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al punto 93G. Del punto 93G (con coordenadas N108,134,836-E108,782,396) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al punto 94G. Del punto 94G (con coordenadas N108,106,440-E108,810,526) siguiendo en una distancia de 5.08 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al punto 94-X-G. Del punto 94-X-G (con coordenadas N108,103,156-E108,814,398) siguiendo en una distancia de 8.37 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al punto H (con coordenadas N108,099,000-E108,821,663) ubicado sobre el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" y que a su vez es la esquina sur-occidental del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" con cabida aproximada de 6,309.46 m²;

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2": colinda por el sur en una distancia aproximada de 168.57 metros lineales con el lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" con cabida aproximada de 6,309.46 m² en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero sur se inicia partiendo del punto A (con coordenadas N108,151,607-E108,936,594) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada calle 12 Oeste que circula "LA MORELIA-ETAPA V", subiendo la loma en una distancia de 36.78 metros lineales en línea recta en dirección oeste hasta llegar al punto B. Del punto B (con coordenadas N108,151,114-E108,899,813) siguiendo en una distancia de 1.94 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al punto C. Del punto C (con coordenadas N108,149,270-E108,899,201) siguiendo en una distancia de 42.00 metros lineales en línea recta en dirección N-W hasta llegar al punto D. Del punto D (con coordenadas N108,162,496-E108,859,338) siguiendo en una distancia de 26.00 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al punto E. Del punto E (con coordenadas N108,137,819-E108,851,150) siguiendo en una distancia de 15.72 metros lineales en línea recta en dirección N-W hasta llegar al punto F. Del punto F (con coordenadas N108,142,769-E108,836,230) siguiendo en una distancia de 46.13 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al punto H (con coordenadas N108,099,000-E108,821,663) ubicado sobre el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V";

(D) LINDERO ORIENTE DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2": colinda por el oriente en una distancia aproximada de 34.46 metros lineales con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada calle 12ª Oeste. El lindero oriental se inicia partiendo del punto A (con coordenadas N108,151,607-E108,936,594) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada calle 12 Oeste que circula "LA MORELIA-ETAPA V" y que a su vez es la esquina norte-oriental del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" con cabida aproximada de 6,309.46 m², bajando la loma en una distancia de 34.46 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al punto 99G (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que a su vez es la esquina sur-oriental del lote de terreno correspondiente a la CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m² identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-839723 cedido al MUNICIPIO DE CALI; Hasta aquí la descripción y linderos del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de 5,846.43 m² en "LA MORELIA-ETAPA V";

(3) "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" :
DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" DE APROX. 6,254.70 M2: Es un lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA CENTIMETROS

CUADRADOS (6,254.70 M2) se encuentra ubicado en la sección norte-occidental del sector "LA MORELIA-ETAPA V" que se ilustra en el plano de división que se anexa, en el pie-de-loma del cerro Los Cristales, entre los barrios Los Cristales y altos del barrio Santa Isabel del Municipio de Santiago de Cali, por la zona centro-sur del sector conocido como "Fundo LA MORELIA" entre las cotas 1,100 m.s.n.m. y 1,140 m.s.n.m., entre las vías proyectadas Carrera 37 y Calle 13ª. Oeste, a unos quinientos cincuenta metros lineales (550 mts.) al occidente de la intersección de la Carrera 36D Oeste con el eje occidental de la prolongación de la Avenida Circunvalación inaugurada el 18 de diciembre de 2002, y a unos ochenta y cinco (85) metros al occidente del lindero occidental del conjunto residencial "Cerros Cristales" con 3 bloques de edificios de cinco (5) pisos cada uno que suman 207 apartamentos construidos entre los años 2009-2013 en un lote de terreno de aproximadamente 18,226.06 m2 útiles en el sector LA MORELIA-ETAPA VI. El lote de terreno está determinado por los siguientes linderos así:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3":

colinda por el norte en una distancia aproximada de 157.72 metros lineales con el lote de terreno correspondiente a la CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-845237 cedido al MUNICIPIO DE CALI mediante la escritura pública No. 5003 del 29 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaría Tercera (3ª.) del Circulo de Cali, El lindero norte se inicia partiendo del **punto Z** (con coordenadas N108,201,479-E108,875,929) subiendo la ladera y siguiendo en una distancia de 15.70 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto 103G** (con coordenadas N108,206,230-E108,860,969) siguiendo en una distancia de 20.05 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **punto 104G**. Del **punto 104G** (con coordenadas N108,206,630-E108,840,973) siguiendo en una distancia de 20.01 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **punto 105G**. Del **punto 105G** (con coordenadas N108,207,015-E108,820,977) siguiendo en una distancia de 20.01 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **punto 106G**. Del **punto 106G** (con coordenadas N108,207,307-E108,800,979) siguiendo en una distancia de 23.52 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto 107G**. Del **punto 107G** (con coordenadas N108,211,136-E108,777,841) siguiendo en una distancia de 25.43 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto 108G**. Del **punto 108G** (con coordenadas N108,226,499-E108,757,565) siguiendo en una distancia de 33 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **punto 90G** (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) ubicado sobre el trazado del andén norte-oriental de la vía vehicular proyectada calle 13 Oeste y carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" y con la esquina sur-occidental de la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2;

(B) LINDERO ORIENTE DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3":

colinda por el oriente en una distancia aproximada de 35.81 metros lineales con una parte del lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de 5,846.43 m2 en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero oriental se inicia partiendo del **punto Z** (con coordenadas N108,201,479-E108,875,929) siguiendo en una distancia de 35.81 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al **punto Y** (con coordenadas N108,167,349-E108,865,088);

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3":


colinda por el sur en una distancia aproximada de 96.87 metros lineales con una parte del lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de 5,846.43 m2 en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero sur se inicia partiendo del **punto Y** (con coordenadas N108,167,349-E108,865,088) subiendo la ladera siguiendo en una distancia de 54.16 metros lineales en línea recta en dirección S-W por el lindero norte del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de 5,846.43 m2 hasta llegar al **punto X**. Del **punto X** (con coordenadas N108,168,254-E108,810,931) siguiendo en una distancia de 42.71 metros lineales en línea recta en dirección S-W hasta llegar al **punto W** (con coordenadas N108,143,742-E108,775,949) ubicado sobre el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", vía la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.;



(D) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3": colinda por el occidente en una distancia aproximada de **109.07** metros lineales con el trazado del andén norte de la vía proyectada carrera 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El lindero occidental se inicia partiendo del **punto 90G** (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) ubicado sobre el trazado del andén norte-oriental de la vía vehicular proyectada calle 13 Oeste y carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" y en la esquina sur-occidental del lote de terreno correspondiente a la CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m² identificado con la matrícula inmobiliaria No. 370-845237 cedido al MUNICIPIO DE CALI, bajando la ladera siguiendo en una distancia de 40.08 metros lineales en línea curva en dirección S-E hasta llegar al **Punto 91G**. Del **punto 91G** (con coordenadas N108,202,808-E108,740,774) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **punto 92G**. Del **punto 92G** (con coordenadas N108,167,215-E108,758,960) siguiendo en una distancia de 28.98 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **punto W** (con coordenadas N108,143,742-E108,775,949) ubicado sobre el trazado del andén norte de la vía vehicular proyectada carrera 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V"; Hasta aquí la descripción y linderos del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de **6,254.70 m²** en "LA MORELIA-ETAPA V";

La descripción detallada de los linderos con los puntos y coordenadas de cada uno de los en **tres (3) lotes de terreno** necesarios para las **tres (3) fases de desarrollo** también deberá quedar incluida en el plano complementario de subdivisión predial aprobado por la Curaduría Urbana de Cali y en la escritura pública por medio de la cual se lleve a cabo el acto de división material.

PARAGRAFO QUINTO: PARAMETRO DE DENSIDAD DE VIVIENDAS BASADO EN LAS POSIBILIDADES DEL SERVICIO DE ACUEDUCTO PARA EL SECTOR "LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V": El 5 de enero de 2011 por medio del oficio No. 311.3-DI-0018-11, el 13 de enero de 2012 por medio del oficio No. 311.3-DI-0039-12 y el 25 de enero de 2013 por medio del oficio No. 311.3-DI-0148-13 expedidos por las Empresas Municipales de Cali EMCALI E.I.C.E.-E.S.P.- fue confirmada la posibilidad del servicio de acueducto para el globo de terreno "**LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V**" de 169,139 m² brutos (16.9 hectáreas brutas) con una capacidad actual determinada en **680 habitantes por hectárea bruta**, que con base en el parámetro de 4.85 habitantes/vivienda estrato 5, equivale a **140 viviendas estrato 5/hectárea bruta**. Es decir, bajo el parámetro de la capacidad actual de posibilidad del servicio de acueducto para el globo de terreno "**LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V**" de 169,139 m² brutos (16.9 hectáreas brutas), del cual se han derivado ocho (8) sub-globos de terreno con un área útil que suman 100,575 m² útiles (10.0 hectáreas útiles), se deduce que se podría atender el servicio para un máximo de 2,371 viviendas, calculando entonces una densidad máxima promedio de **235 viviendas estrato 5/hectárea útil** en el sector.

En teoría, con base en el actual parámetro de posibilidades por el servicio de acueducto de **140 viviendas estrato 5/hectárea bruta**, en la Unidad de Gestión "**LA MORELIA-ETAPA V**" con área de 31,947.46 metros cuadrados brutos (3.2 hectáreas brutas) y 18,839.26 m² útiles (1.9 hectáreas útiles), se podrían atender **447 viviendas estrato 5**, pero el plan parcial aprobado el 13 de mayo de 2009 determinó una densidad máxima de **312 viviendas**, equivalente a **98 viviendas/hectárea bruta (166 viviendas/hectárea útil)**, densidad inferior a la base de la densidad promedio recomendada por el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali-POT-del 26 de octubre del año 2000 de **120 viviendas por hectárea bruta**. 

PARAGRAFO SEXTO: PLANOS DE REFERENCIA: Conjuntamente con la firma de este contrato se anexan cinco (5) planos denominados:

- (1) PLANO No. 336-PLANO GENERAL-LA MORELIA-CALI-COLOMBIA, ARQUITECTOS: CARINA SMITH MORA, JUAN CARLOS VALLECILLA ESCALA 1:2000, FECHA: MAYO 12, 2011;
- (2) Plano No. 323-3-PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA-PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V-ARQUITECTOS: JUAN CARLOS VALLECILLA, MICHAEL E. BENACHI S., VICTORIA E. HOLGUIN, Ma MERCEDES MOLINA, CARLOS JULIAN LERMA, ESCALA 1:2000, ABRIL 2008;
- (3) Plano No. 323-12-V2- LOTE "SALDO ZONA F-A", PROPIETARIO: CRISTALINDA S.A., ESCALA 1 : 750, ELABORADO POR: JUAN CARLOS VALLECILLA GONZALEZ, COLABORO: ERIKA RESTREPO VELASCO, FECHA: SEPTIEMBRE 28 DE 2012;
- (4) Plano No. 323-13-V2- LOTE "LA MORELIA-PARTE ALTA", PROPIETARIO: LA MORELIA S.A., ESCALA 1 : 1000, ELABORADO POR: JUAN CARLOS VALLECILLA GONZALEZ, COLABORO: ERIKA RESTREPO VELASCO, FECHA: SEPTIEMBRE 28 DE 2012.
- (5) Plano No. 343- MUNICIPIO DE CALI-LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO LOTE LA MORELIA-ETAPA V-AREA = 18,410.59 m², ESCALA 1 : 500, LEVANTO, CALCULO Y DIBUJO: ELVIN MELIAN, FECHA: JULIO 2013.

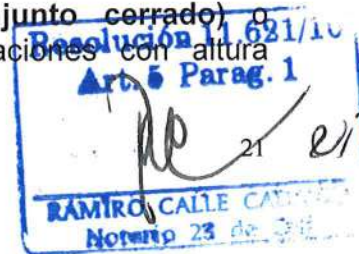
Los citados planos ilustran la delimitación de los dos (2) lotes de terreno objeto del presente contrato con sus áreas, dimensiones, distancias y coordenadas de los puntos para su adecuada identificación, las áreas correspondientes a las cesiones de espacio público como son las vías públicas, las zonas verdes públicas, y el equipamiento colectivo, y las áreas útiles planteadas para un proceso de sub-división predial y construcción de un conjunto residencial en **tres (3) FASES; FASE 1, FASE 2 y FASE 3.**

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO:

LAS PROMITENTES VENDEDORAS prometen vender y **LA PROMITENTE COMPRADORA** promete comprar los dos (2) inmuebles determinados en la clausula primera del presente contrato, de conformidad a las clausulas y condiciones aquí pactadas.

PARAGRAFO PRIMERO: PROYECTO URBANISTICO Y ARQUITECTONICO DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V" EN LOS DOS (2) LOTES DE TERRENO:

LA PROMITENTE COMPRADORA promete comprar los citados dos (2) inmuebles para uso residencial exclusivamente y desarrollarlos en **TRES (3) FASES** con proyectos arquitectónicos de vivienda unifamiliar o multifamiliar en conjunto cerrado con base en la normatividad vigente, la cual permite proyectos arquitectónicos de **VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CONJUNTO (CASAS en conjunto cerrado) o VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS** en edificaciones con altura máxima de **CINCO (5) PISOS.**



Las partes han convenido el siguiente orden y secuencia para el desarrollo urbano-arquitectónico residencial del globo de terreno "LA MORELIA-ETAPA V" programado en las siguientes **TRES (3) FASES** ;

FASE No. 1: en el lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" con cabida aproximada de 6,309.46 m² , el desarrollo de 2 edificios con 60 apartamentos;

FASE No. 2: en el lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" con cabida aproximada de 5,846.43 m² , el desarrollo de 3 edificios con 60 apartamentos; y

FASE No. 3: en el lote de terreno denominado "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de 6,254.70 m² , el desarrollo de 3 edificios con 65 apartamentos;

Inicialmente **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha programado una gestión de mercadeo y ventas que incluye una proyección de velocidad de pre-ventas de **cuatro (4) viviendas** a pre-venderse por mes, para cada conjunto de vivienda multifamiliar en edificios de apartamentos, y por cada una de las **TRES (3) FASES**, duraciones relacionadas en el siguiente cuadro;

1	2	3	4	5	6	7
FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO	AREA UTIL DEL LOTE (m2):	EDIFICIOS:	APTOS. :	DENSIDAD VIVIENDAS/ HECTAREA UTIL:	DURACION DE PRE-VENTAS EN MESES:	DURACION DE PRE-VENTAS EN AÑOS:
1	6,309.46 m ²	2	60	95 VIVIENDAS/ HECTAREA UTIL	15 MESES	1.25 AÑOS
2	5,846.43 m ²	3	60	103 VIVIENDAS/ HECTAREA UTIL	15 MESES	1.25 AÑOS
3	6,254.70 m ²	3	65	104 VIVIENDAS/ HECTAREA UTIL	16 MESES	1.35 AÑOS
SUB-TOTAL AREA UTIL:	18,410.59 m ²	8	185	101 VIVIENDAS/ HECTAREA UTIL	47 MESES	3.85 AÑOS
AREA BRUTA:	31,947.46 m ²					

PARAGRAFO SEGUNDO: DEFINICION DEL PROYECTO ARQUITECTONICO "CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V":

LA PROMITENTE COMPRADORA someterá para consideración y aprobación de LAS PROMITENTES VENDEDORAS uno o varios ante-proyectos arquitectónicos para cada una de las TRES (3) FASES DE DESARROLLO ARQUITECTONICO de "GRANDE VISTA", acompañados del oficio de Concepto de Viabilidad expedido por una Curaduría Urbana de Cali con el propósito de que LAS PROMITENTES VENDEDORAS analicen la utilización proyectada y retribución por los dos (2) lotes de terreno (índices de ocupación, índices de construcción, alturas de las edificaciones, áreas y diseño de los apartamentos de uso residencial, garajes disponibles, zonas comunes, cerramiento de los conjuntos, etc.) y también analicen los efectos del proyecto en el entorno y en el sector en el cual LAS PROMITENTES VENDEDORAS tienen otros lotes de terreno para desarrollar. LA PROMITENTE COMPRADORA deberá remitir por escrito su propuesta por cada ante-proyecto arquitectónico a LAS PROMITENTES VENDEDORAS, la cual tendrá un plazo máximo de siete (7) días hábiles para aprobar o improbar total o parcialmente pronunciándose por escrito ante LA PROMITENTE COMPRADORA.

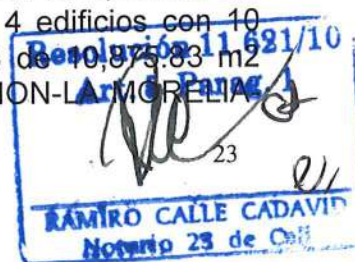
PARAGRAFO TERCERO: DEFINICION DE LA LISTA DE PRECIOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO "CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V":

Las partes de común acuerdo determinarán la lista oficial de precios comerciales para la venta de los apartamentos, garajes, depósitos o unidades privadas, todos ellos debidamente terminados, la cual será revisada con la periodicidad que se requiera. En caso de que las partes no se pongan de acuerdo en forma directa con respecto a la lista oficial de precios, se convocará al abogado GUILLERMO ALBERTO CHAUX TORRES de CHAUX ABOGADOS (o su delegado) para dirimir esta circunstancia.

PARAGRAFO CUARTO: NOMBRE DEL PROYECTO ARQUITECTONICO: LA PROMITENTE COMPRADORA puede modificar el nombre de los tres (3) proyectos de apartamentos de "CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V" a otro nombre que considere mas conveniente de acuerdo con su criterio de mercadeo.

PARAGRAFO QUINTO: MATERIALES DE LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES DEL PROYECTO ARQUITECTONICO Y ARMONIA ESTETICA CON EL ENTORNO :

LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a desarrollar proyectos arquitectónicos residenciales con diseños urbanos de alta calidad espacial y ambiental. Respecto a las fachadas de las construcciones a desarrollarse, dado que estas serán diseñados para uso residencial estrato seis (6), LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a desarrollar un proyecto arquitectónico en cuyos edificios se apliquen fachadas externas en las cuales predomine el ladrillo a la vista y balcones pintados en color blanco de similares calidades y tonalidades a las utilizadas en los conjuntos residenciales "LOS CRISTALES CLUB RESIDENCIAL-PRIMERA ETAPA" de 3 edificios con 10 pisos de altura cada uno y 120 apartamentos en el LOTE D-4-A de 9,531.99 m2 y "LOS CRISTALES CLUB RESIDENCIAL-SEGUNDA ETAPA" de 4 edificios con 10 pisos de altura cada uno y 152 apartamentos en el LOTE D-4-B de 10,875.83 m2 desarrollados por la constructora AMARILO S.A. en la URBANIZACION-LA MORELIA



ETAPA II" entre los años 2004-2008, que también son similares a los utilizados en las fachadas externas del conjunto residencial "CERRO CRISTALES" de 3 edificios con 5 pisos de altura cada y 207 apartamentos en desarrollo por la constructora MECON S.A. en un lote de terreno de 18,226.06 m² de la URBANIZACION-LA MORELIA-ETAPA VI" entre los años 2008-2013, de manera que se respete la armonía y estética del desarrollo urbano-arquitectónico que se ha logrado exitosamente en el vecindario de LA MORELIA, en beneficio del proyecto mismo, del sector y de la ciudad de Santiago de Cali en general considerando que "LA MORELIA-ETAPA V" tiene un alto impacto visual y paisajístico.

PARAGRAFO SEXTO: CONSTITUCION DE UN PATRIMONIO AUTONOMO PARA EL DESARROLLO ARQUITECTONICO POR FASES:

Mediante documentos privados LA PROMITENTE COMPRADORA celebrará con ACCION FIDUCIARIA S.A. dos (2) tipos de operaciones;

(1) CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PRE-VENTAS:

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PRE-VENTAS por medio del cual se facilite el proceso de pre-ventas de las unidades de cada proyecto residencial , y ;

(2) CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION PARA PROYECTOS INMOBILIARIOS: CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION PARA PROYECTO INMOBILIARIO, a denominarse "Fideicomiso CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V", fideicomiso que se desarrollará por etapas/fases y al cual serán transferidos los lotes de terreno requeridos para el desarrollo arquitectónico de cada fase en caso de cumplirse las condiciones y forma de pago a describirse mas adelante en el presente contrato.

PARAGRAFO SEPTIMO: DEFINICION Y CERTIFICACION DEL PUNTO DE EQUILIBRIO PARA CADA FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO:

Para el desarrollo arquitectónico en cada lote de terreno en el sector LA MORELIA-ETAPA V, la entidad ACCION FIDUCIARIA S.A. ha adoptado la siguiente definición del concepto de "punto de equilibrio" para un proyecto inmobiliario, definición que se adopta por las partes y se acepta para todos los efectos contractuales:

Que en un plazo determinado LA PROMITENTE COMPRADORA obrando como constructora del proyecto inmobiliario y como FIDEICOMITENTE, haya logrado lo siguiente;

(1) Haber conseguido que INVERSIONISTAS hayan suscrito encargos fiduciarios en la Cartera Colectiva administrada por LA FIDUCIARIA que representen ventas para un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de los apartamentos o casas del proyecto arquitectónico residencial aprobado para cada lote de terreno, lo que representa el punto de equilibrio del PROYECTO. El cumplimiento del punto de equilibrio del PROYECTO deberá ser certificado por escrito por el representante legal y por el revisor fiscal del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA.

(2) Entregar a LA FIDUCIARIA la Licencia de Construcción expedida por parte de la autoridad competente.

(3) Entregar a LA FIDUCIARIA copia del Radicado Permiso de Ventas expedido por parte de la autoridad competente. 

CLAUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO :

El precio total que tienen convenido las partes por los lotes de terreno que se deriven de los dos (2) inmuebles denominados "LOTE G-11+G-12-LM" y "LOTE G-11+G-12-C" descritos en la cláusula primera del presente contrato, se determina con la siguiente formula;

PARAGRAFO PRIMERO: PRECIO PARA LOTE(S) DE TERRENO DESTINADO(S) A VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS: En caso de que las partes convengan de común acuerdo destinar una parte o fracción de los dos (2) lotes de terreno para un conjunto residencial de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**, el precio total que tienen convenido las partes por los lotes de terreno que se deriven de los dos (2) inmuebles denominados "LOTE G-11+G-12-LM" y "LOTE G-11+G-12-C" descritos en la CLAUSULA PRIMERA del presente contrato, equivale a la sumatoria de los siguientes dos (2) valores;

PRIMER VALOR: el primer valor equivale al **DOCE POR CIENTO (12%)** del valor total de ventas brutas que de los diferentes edificios, viviendas terminadas, garajes, depósitos o unidades privadas que haga **LA PROMITENTE COMPRADORA** en el proyecto inmobiliario de apartamentos "**CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V**" en cada FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO. El porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** se calculará y pagará sobre el precio comercial de venta de edificios, apartamentos, garajes, depósitos o unidades privadas, todos ellos debidamente terminados, cualquiera que sea la modalidad contractual; no se incluye, ni forma parte del precio de venta, los impuestos de timbre, de anotación y registro, ni los derechos notariales que en razón de las operaciones respectivas se causen.

SEGUNDO VALOR: En caso de que el proyecto produzca utilidades, el segundo valor será equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto. Se aclara de que en caso de que el proyecto de pérdidas en lugar de utilidades, el segundo valor equivaldrá a cero. Es decir, en caso de que el proyecto de pérdidas, por ningún motivo dicha circunstancia restará del primer valor resultante de multiplicar el factor del **DOCE POR CIENTO (12%)** por el valor total de ventas brutas que de los diferentes edificios, viviendas terminadas, garajes, depósitos o unidades privadas, ni restará del precio mínimo de retribución a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** por los lotes de terreno que se deriven de los dos (2) inmuebles denominados "LOTE G-11+G-12-LM" y "LOTE G-11+G-12-C".

PARAGRAFO SEGUNDO: CONTRATO INDEPENDIENTE PARA LOTE(S) DE TERRENO DESTINADO(S) A VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CONJUNTO (CASAS en conjunto cerrado): En caso de que las partes convengan de común acuerdo destinar una parte o fracción de los dos (2) lotes de terreno para **VIVIENDA UNIFAMILIAR EN CONJUNTO**, es decir para **CASAS en conjunto cerrado** en lugar de APARTAMENTOS, directamente las partes contratantes podrán convenir un contrato de promesa de compra-venta distinto e independiente al presente contrato, en el cual las condiciones del precio total y la forma de pago por el(los) lotes de terreno que se derive(n) de los dos (2) inmuebles denominados "LOTE G-11+G-12-LM" y "LOTE G-11+G-12-C".

11+G-12-C" descritos en la CLAUSULA PRIMERA del presente contrato, y que se destinen para un proyecto residencial de CASAS en conjunto cerrado será distinto.

PARAGRAFO TERCERO: LAS PROMITENTE VENDEDORAS aceptan desde ahora que LA PROMITENTE COMPRADORA, obrando en su condición de promotora de los proyectos residenciales, lleve a cabo diversas modalidades de mercadeo y ventas que incluyan la posibilidad y flexibilidad de vender a ciertos clientes y a un menor precio y entregarles a estos clientes una o varias viviendas sin estar completamente terminadas, pero se reitera y aclara que en dichos casos el porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** del valor total de ventas brutas que de los diferentes apartamentos terminados, garajes, depósitos o unidades privadas en proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS** en edificios de uso residencial exclusivamente, se calculará y pagará sobre el precio comercial de venta de las viviendas, garajes, depósitos o unidades privadas a la lista oficial de precios considerando como si dichas unidades estén debidamente terminadas. Es decir, si LA PROMITENTE COMPRADORA decide reducir precios por entregar viviendas sin terminar, ello no significa que a LAS PROMITENTE VENDEDORAS se les traslade una reducción proporcional al precio del lote de terreno, debido a que el primer valor o componente del precio del lote de terreno se basa en un porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** en **APARTAMENTOS**, calculado sobre el precio comercial de venta de todas las unidades debidamente terminadas. De igual manera, para el cálculo del segundo valor equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto, para obtener el valor de dichas utilidades tampoco se les podrá descontar el valor de los descuentos otorgados por LA PROMITENTE COMPRADORA a los clientes si es LA PROMITENTE COMPRADORA decide reducir precios por entregar viviendas sin terminar.

PARAGRAFO CUARTO: LA DEFINICION DEL "PRECIO MINIMO", DEL "PRECIO ESTIMADO", DEL "PRECIO FINAL" Y DEL "PRECIO A PAGAR" PARA CADA LOTE DE TERRENO: Las partes convienen las siguientes cuatro (4) definiciones de tipos de precio por lote de terreno con el propósito de programar y liquidar la forma de pago para cada lote;

(A) EL "PRECIO MINIMO" :


Las partes han pactado un **PRECIO MINIMO** por cada lote de terreno con base en aplicar un factor de **PRECIO MINIMO POR METRO CUADRADO DE TERRENO**, e incrementandose con base en el Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- con las siguientes formulas;

(1) El "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1**" a destinarse para la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1 planteado para 2 edificios con **60 apartamentos**, con un plazo máximo para lograr el "punto de equilibrio" que se vence en un plazo máximo de **QUINCE (15) MESES** contados a partir de la fecha de la presente promesa, o sea a los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL CATORCE (2014)**, con cabida aproximada de **SEIS MIL TRESCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (6,309.46 M2)** tiene un **PRECIO MINIMO** resultante de



multiplicar su área por **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MDA.CTE. POR METRO CUADRADO DE TERRENO (\$355,555/M2)** equivalente a **DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL CINCUENTA PESOS MDA.CTE. (\$2,243,360,050=)**;

(2) El "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" a destinarse para la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2 planteado para 3 edificios con **60 apartamentos**, con un plazo máximo para lograr el "punto de equilibrio" que se vence en un plazo máximo de **VEINTISIETE (27) MESES** contados a partir de la fecha de la presente promesa, o sea a los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL QUINCE (2015)**, con cabida aproximada de **CINCO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS CON CUARENTA Y TRES CENTIMETROS CUADRADOS (5,846.43 M2)** tiene un **PRECIO MINIMO** resultante de multiplicar su área por **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MDA.CTE. POR METRO CUADRADO DE TERRENO (\$355,555/M2)** equivalente a **DOS MIL SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS MDA.CTE. (\$2,078,727,419=)** y multiplicar dicho valor por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.-reportado por el DANE-Gobierno Nacional- para el año **dos mil trece (2013)** y multiplicarlo nuevamente por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil catorce (2014)**;

(3) El "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" a destinarse para la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 3 planteado para 3 edificios con **65 apartamentos**, con un plazo máximo para lograr el "punto de equilibrio" que se vence en un plazo máximo de **TREINTA Y NUEVE (39) MESES** contados a partir de la fecha de la presente promesa, o sea a los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL DIEZ Y SEIS (2016)**, con cabida aproximada de **SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SETENTA CENTIMETROS CUADRADOS (6,254.70 M2)** tiene un **PRECIO MINIMO** resultante de multiplicar su área por **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MDA.CTE. POR METRO CUADRADO DE TERRENO (\$355,555/M2)** equivalente a **DOS MIL DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MDA.CTE. (\$2,223,889,859=)** y multiplicar dicho valor por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil trece (2013)**, y multiplicarlo nuevamente por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil catorce (2014)**, y multiplicarlo nuevamente por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil quince (2015)**; 

En caso de que la aplicación del factor que utiliza el Índice de Precios al Consumidor- I.P.C.- reportado por el DANE-Gobierno Nacional- genere un factor negativo o decreciente, en ningún caso el **PRECIO MINIMO** sufrirá deflación inferior a la base determinada para la **FASE No. 1** con el factor de los **TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS MDA.CTE. POR METRO CUADRADO DE TERRENO (\$355,555/M2)** por área de lote de terreno.

(B) EL "PRECIO ESTIMADO":

El "**PRECIO ESTIMADO**" por cada lote es el valor resultante de la sumatoria del primer valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** del valor total de ventas brutas que de los diferentes apartamentos terminados, garajes, depósitos o unidades privadas, todos ellos debidamente terminados, derivados de cada uno de los ante-proyectos arquitectónicos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS** en edificios de uso residencial exclusivamente aprobados por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** antes de iniciar el proceso de pre-ventas, con el segundo valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto.

A manera de ilustración y con base en lo descrito en la cláusula segunda (OBJETO) con respecto al Esquema General Arquitectónico No. 1 con **8 edificios con 185 apartamentos** con área construida vendible de **111.75 m2 cada uno** en el proyecto inmobiliario "**CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V**", en el siguiente cuadro se presentan unos precios estimados de retribución por los **tres (3) lotes de terreno** en las **TRES (3) FASES DE DESARROLLO ARQUITECTONICO**;

GLOBO DE TERRENO	FASE No. 1:	FASE No. 2:	FASE No. 3:	TOTAL:
AREA DEL LOTE (M2):	6,309.46 m2	5,846.43 m2	6,254.70 m2	18,410.59 m2
NUMERO DE APARTAMENTOS:	60	60	65	185
AREA POR APARTAMENTO:	115.33 M2	110.17 M2	109.92 M2	111.75 M2
M2 VENDIBLES EN APARTAMENTOS INCUYENDO GARAJES PARA 2 VEHICULOS POR APARTAMENTO:	6,920.00 M2	6,610.00 M2	7,145.00 M2	20,675.00 M2
PRECIO/M2 APTO VENDIBLE	\$2,620,000	\$2,620,000	\$2,620,000	\$2,620,000
SUB-TOTAL VENTAS EN APTOS CON GARAJES:	\$18,130,400,000	\$17,318,200,000	\$18,716,625,000	\$54,165,225,000
NUMERO DE GARAJES ADICIONALES VENDIBLES:	-0-	-0-	-0-	-0-
PRECIO POR GARAJE ADICIONAL	\$ 15,000,000	\$ 15,000,000	\$ 15,000,000	\$ 15,000,000



21

VENDIBLE				
SUB-TOTAL VENTAS POR GARAJES ADICIONALES:	\$ -0=	\$ -0=	\$ -0=	\$ -0=
PRESUPUESTO VENTAS DEL PROYECTO:	\$18,130,400,000	\$17,318,200,000	\$18,716,625,000	\$54,165,225,000
PRIMER VALOR DEL PRECIO DEL LOTE: FACTOR SOBRE VENTAS DEL PROYECTO:	12%	12%	12%	12%
PRIMER VALOR COMPONENTE DEL PRECIO ESTIMADO DEL SUB-GLOBO DE TERRENO:	\$2,175,648,000	\$2,078,184,000	\$2,245,995,000	\$6,499,827,000
PRIMER VALOR DEL PRECIO ESTIMADO POR M2 DE LOTE DE TERRENO APORTADO:	\$345,527/m2	\$361,035/m2	\$360,963/m2	\$355,667/m2
MAS: SEGUNDO VALOR POR POSIBILIDAD DE DISTRIBUCION DEL 20% DE LAS UTILIDADES DEL PROYECTO:				
UTILIDADES POR FASE:	\$983,526,415	\$983,526,415	\$1,065,486,956	\$3,032,539,786
FACTOR DE DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL PROYECTO:	20%	20%	20%	20%
SEGUNDO VALOR ADICIONAL ESTIMADO:	\$196,705,283	\$196,705,283	\$213,097,391	\$606,507,957
PRECIO ESTIMADO RESULTANTE DEL SUB-GLOBO DE TERRENO:	\$2,372,353,283	\$2,274,889,283	\$2,459,092,391	\$7,106,334,957
FACTOR PRECIO ESTIMADO TERRENO/VENTAS ESTIMADAS DEL PROYECTO:	13.09%	13.14%	13.14%	13.12%
PRECIO ESTIMADO RESULTANTE POR	\$376,767/m2	\$395,208/m2	\$395,211/m2	\$388,855/m2

M2 DE TERRENO APORTADO:				
PRECIO MINIMO DEL SUB-GLOBO DE TERRENO:	\$2,243,360,050	\$2,078,727,419	\$2,223,889,859	\$6,545,977,327
PRECIO MINIMO POR M2 DE LOTE DE TERRENO APORTADO:	\$355,555/m2	\$355,555/m2	\$355,555/m2	\$355,555/m2

Del ejemplo presentado en el cuadro anterior, con el Esquema General Arquitectónico No. 1 desarrollado en **TRES (3) FASES** con **8 edificios con 185 apartamentos** con área construida vendible de **111.75 m2 cada uno**, se obtienen los siguientes **PRECIOS ESTIMADOS** por lote de terreno;

(1) En el "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" de **6,309.46 m2** a destinarse para **2 edificios con 60 apartamentos**, se obtiene un **PRECIO MINIMO** de **2,243,360,050=**(mínimo de **\$355,555/m2** aportado) y un **PRECIO ESTIMADO** de **\$2,372,353,283=** con un promedio de **\$376,767/m2** de terreno aportado;

(2) En el "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" de **5,846.43 m2** a destinarse para **3 edificios con 60 apartamentos**, se obtiene un **PRECIO MINIMO** de **\$2,078,727,419=** (mínimo de **\$355,555/m2** aportado) y un **PRECIO ESTIMADO** de **\$2,274,889,283=** con un promedio de **\$395,208/m2** de terreno aportado;

(3) En el "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" de **6,254.70 m2** a destinarse para **3 edificios con 65 apartamentos**, se obtiene un **PRECIO MINIMO** de **\$2,223,889,859=** (mínimo de **\$355,555/m2** aportado) y un **PRECIO ESTIMADO** de **\$2,459,092,391=** con un promedio de **\$395,211/m2** de terreno aportado;

Sumando las **TRES (3) FASES** del proyecto residencial sobre los tres (3) lotes de terreno que suman una cabida aproximada de **18,410.59 m2** se obtiene un **PRECIO MINIMO** de **\$6,545,977,327=** (mínimo de **\$355,555/m2** aportado) y un **PRECIO ESTIMADO** de **\$7,106,334,957=** con un promedio de **\$388,855/m2** de terreno aportado;

(C) EL "PRECIO FINAL":

El "PRECIO FINAL" por cada lote es el valor resultante de la sumatoria del primer valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** del valor total de ventas brutas que de los diferentes apartamentos terminados, garajes, depósitos o unidades privadas de proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS** en edificios de uso residencial exclusivamente, por los precios comerciales de venta de las viviendas, garajes, depósitos o unidades privadas, todos ellos debidamente terminados, una vez se haya concluido el proceso de otorgamiento de todas las escrituras públicas de compra-venta con los clientes en cada FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO, con el segundo valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto.



El "PRECIO FINAL" por cada lote se estaría obteniendo una vez se haya terminada la construcción de todas las viviendas, garajes, depósitos y unidades privadas y cuando se hayan realizado todas las entregas de las viviendas, garajes, depósitos y unidades privadas a los clientes de cada fase, y cuando se termine de realizar la liquidación de cada FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO.

(D) EL "PRECIO A PAGAR" Y FORMA DE PAGO DEL "PRECIO A PAGAR" : Las partes han pactado que el "PRECIO A PAGAR" a LAS PROMITENTES VENDEDORAS por cada uno de los tres (3) lotes de terreno será aquel valor que sea el mas alto entre el "PRECIO MINIMO" y el "PRECIO FINAL".

PARAGRAFO QUINTO: El precio por cada lote de terreno se calculará con base en el área que cada lote aporte para el desarrollo y construcción del proyecto arquitectónico, y en consecuencia LA PROMITENTE COMPRADORA llevará a cabo los pagos del precio por cuotas a cada una de las dos (2) PROMITENTES VENDEDORAS por medio de Cheques de Gerencia expedidos por entidades bancarias previamente aprobadas por LAS PROMITENTES VENDEDORAS definiendo como primer beneficiario a cual de las dos (2) sociedades le corresponde (a LA MORELIA S.A. ó a CRISTALINDA S.A.) en proporción al área aportada al proyecto por cada una de las dos (2) sociedades.

PARAGRAFO SEXTO: DETERMINACION DE LA FORMA DE PAGO Y LAS CUOTAS DE PAGO DE LOS TRES (3) INMUEBLES LOTES DE TERRENO: La forma de pago de los tres (3) lotes de terreno se ha estructurado en una serie de cuotas de pago a describirse a continuación por cada una de las TRES (3) FASES DE DESARROLLO ARQUITECTONICO:

(1.) FORMA DE PAGO DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" DE APROX. 6,309.46 M2:

(1.1.) CUOTA DE PAGO No. 1 DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" DE APROX. 6,309.46 M2: Con base en el PRECIO MINIMO descrito en el parágrafo cuarto de la cláusula tercera, es decir, el valor resultante de multiplicar 6,309.46_m2 por \$355,555/m2 equivalente a DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL CINCUENTA PESOS MDA.CTE. (\$2,243,360,050=), LA PROMITENTE COMPRADORA pagará a la orden de LAS PROMITENTES VENDEDORAS una primera cuota equivalente al ocho punto noventa y dos por ciento (8.92%) del PRECIO MINIMO, es decir una primera cuota equivalente a DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA.CTE. (\$200,000,000=), que se paga en Cheques de Gerencia el día de la firma del presente contrato de promesa de compra-venta y que LAS PROMITENTES VENDEDORAS declaran haber recibido a satisfacción;

(1.2.) SIGUIENTES CUOTAS DE PAGO DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" DE APROX. 6,309.46 M2:

(1.2.1.) LA PROMITENTE COMPRADORA pagará a la orden de LAS PROMITENTES VENDEDORAS las siguientes cuotas de pago a partir de la fecha en que se haya logrado el punto de equilibrio del proyecto arquitectónico o sea el haber comprometido

la venta de un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de las viviendas del proyecto arquitectónico aprobado por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** que ha planeando desarrollar y ejecutar **LA PROMITENTE COMPRADORA**, imperando en todo caso la fijación de un plazo máximo de **QUINCE (15) MESES** contados a partir de la fecha de la presente promesa para la realización del pago de una segunda cuota y el inicio del pago de las cuotas subsecuentes, o sea un plazo máximo hasta los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL CATORCE (2014)**.

Cada vez y en la medida que **LA PROMITENTE COMPRADORA** recaude dineros derivados de las ventas de la fase de desarrollo, ya sea por cuotas iniciales y/o anticipos a los contratos de los encargos fiduciarios de pre-ventas y a los contratos de las promesas de compra-venta, abonos extraordinarios, sanciones, y pago de saldos de los contratos de compra-venta por escritura pública o entrega o subrogaciones de las unidades, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá pagar con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), por un valor equivalente a la aplicación del porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** de los recaudos derivados de las ventas de las diferentes unidades de proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**.

(1.2.2.) No obstante lo anterior **LA PROMITENTE COMPRADORA** en cualquier momento podrá anticipar el pago del saldo del **PRECIO MINIMO** indicado (**\$2,243,360,050 - \$200,000,000 = \$2,143,360,050**), aun sin haber llegado al punto de equilibrio fijado y en este evento **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** procederán a otorgar las escrituras públicas de los lotes prometidos en venta en los términos convenidos en la cláusula octava (PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS) de la presente promesa.

(1.3.) CUOTA DE PAGO FINAL DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" DE APROX. 6,309.46 M2:

(1.3.1) Tan pronto se termine de realizar la liquidación de la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1, o antes si es posible, luego de evaluar los resultados de las utilidades del proyecto, y si los mismos son positivos, **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), una última cuota de pago pagando el segundo valor del precio correspondiente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto desarrollado en ficha fase.

(1.3.2) En todo caso, tan pronto se termine de realizar la liquidación de la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1, o antes si es posible, luego de evaluar los resultados y si los mismos son positivos, **LA PROMITENTE COMPRADORA** analizará si el **PRECIO MINIMO** previamente descrito y correspondiente al lote de terreno aportado para dicha fase No. 1 (**\$2,243,360,050=**) ha sido superado por el valor resultante de la sumatoria del primer valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** del valor total de ventas brutas que de los diferentes apartamentos terminados, garajes, depósitos o unidades privadas de



proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**, con el segundo valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto, y restando el anticipo correspondiente a la Cuota de Pago No. 1 por **\$200,000,000=**.

(1.3.3) En caso de que el cálculo del "**PRECIO FINAL**" por la retribución del "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1**" con cabida aproximada de **6,309.46 m2** no supere el **PRECIO MINIMO** equivalente a **DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS SESENTA MIL CINCUENTA PESOS MDA.CTE. (\$2,243,360,050=)**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), una última cuota de pago por medio de la cual se complete el pago de dicho **PRECIO MINIMO**.

(2.) FORMA DE PAGO DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" DE APROX. 5,846.43 M2:

(2.1.) CUOTAS DE PAGO DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" DE APROX. 5,846.43 M2:

(2.1.1.) **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará a la orden de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** una serie de cuotas de pago a partir de la fecha en que se haya logrado el **punto de equilibrio** del proyecto arquitectónico o sea el haber comprometido la venta de un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de las viviendas del proyecto arquitectónico aprobado por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** que ha planeando desarrollar y ejecutar **LA PROMITENTE COMPRADORA**, imperando en todo caso la fijación de un plazo máximo de **VEINTISIETE (27) MESES** contados a partir de la fecha de la presente promesa para la realización del pago de una primera cuota y el inicio del pago de las cuotas subsecuentes, o sea un plazo máximo hasta los **QUINCE (15) días** del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL QUINCE (2015)**.

Cada vez y en la medida que **LA PROMITENTE COMPRADORA** recaude dineros derivados de las ventas de la fase de desarrollo, ya sea por cuotas iniciales y/o anticipos a los contratos de los encargos fiduciarios de pre-ventas y a los contratos de las promesas de compra-venta, abonos extraordinarios, sanciones, y pago de saldos de los contratos de compra-venta por escritura pública o entrega o subrogaciones de las unidades, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá pagar con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), por un valor equivalente a la aplicación del porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** de los recaudos derivados de las ventas de las diferentes unidades de proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**.

(2.1.2.) No obstante lo anterior **LA PROMITENTE COMPRADORA** en cualquier momento podrá anticipar el pago del saldo del **PRECIO MINIMO** indicado **(\$2,078,727,419=** más el ajuste previamente descrito con base en actualización

con el factor del IPC), aun sin haber llegado al punto de equilibrio fijado y en este evento **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** procederán a otorgar las escrituras públicas de los lotes prometidos en venta en los términos convenidos en la cláusula octava (PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS) de la presente promesa.

(2.2.) CUOTA DE PAGO FINAL DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" DE APROX. 5,846.43 M2:

(2.2.1.) Tan pronto se termine de realizar la liquidación de la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2, o antes si es posible, luego de evaluar los resultados de las utilidades del proyecto, y si los mismos son positivos, **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), una última cuota de pago pagando el segundo valor del precio correspondiente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto desarrollado en ficha fase.

(2.2.2.) En todo caso, tan pronto se termine de realizar la liquidación de la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2, o antes si es posible, luego de evaluar los resultados y si los mismos son positivos, **LA PROMITENTE COMPRADORA** analizará si el **PRECIO MINIMO** previamente descrito y correspondiente al lote de terreno aportado para dicha fase No. 2 (**\$2,078,727,419= más el ajuste previamente descrito con base en actualización con el factor del IPC**), ha sido superado por el valor resultante de la sumatoria del primer valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** del valor total de ventas brutas que de los diferentes apartamentos terminados, garajes, depósitos o unidades privadas de proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**, con el segundo valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto.

(2.2.3.) En caso de que el cálculo del **"PRECIO FINAL"** por la retribución del **"LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2"** con cabida aproximada de **5,846.43 m2** no supere el **PRECIO MINIMO** equivalente a **DOS MIL SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y NUEVE PESOS MDA.CTE. (\$2,078,727,419=)** multiplicado por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.-reportado por el DANE-Gobierno Nacional- para el año **dos mil trece (2013)** y multiplicado nuevamente por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil catorce (2014)**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), una última cuota de pago por medio de la cual se complete el pago de dicho **PRECIO MINIMO** indicado. *2*



(3.) FORMA DE PAGO DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" DE APROX. 6,254.70 M2:


(3.1.) CUOTAS DE PAGO DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" DE APROX. 6,254.70 M2:

(3.1.1.) LA PROMITENTE COMPRADORA pagará a la orden de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** una serie de cuotas de pago a partir de la fecha en que se haya logrado el **punto de equilibrio** del proyecto arquitectónico o sea el haber comprometido la venta de un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de las viviendas del proyecto arquitectónico aprobado por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** que ha planeando desarrollar y ejecutar **LA PROMITENTE COMPRADORA**, imperando en todo caso la fijación de un plazo máximo de **TREINTA Y NUEVE (39) MESES** contados a partir de la fecha de la presente promesa para la realización del pago de una primera cuota y el inicio del pago de las cuotas subsecuentes, o sea un plazo máximo hasta los **QUINCE (15) días** del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL DIEZ Y SEIS (2016)**.

Cada vez y en la medida que **LA PROMITENTE COMPRADORA** recaude dineros derivados de las ventas de la fase de desarrollo, ya sea por cuotas iniciales y/o anticipos a los contratos de los encargos fiduciarios de pre-ventas y a los contratos de las promesas de compra-venta, abonos extraordinarios, sanciones, y pago de saldos de los contratos de compra-venta por escritura pública o entrega o subrogaciones de las unidades, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá pagar con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), por un valor equivalente a la aplicación del porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** de los recaudos derivados de las ventas de las diferentes unidades de proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**.

(3.1.2.) No obstante lo anterior **LA PROMITENTE COMPRADORA** en cualquier momento podrá anticipar el pago del saldo del **PRECIO MINIMO** indicado **(\$2,223,889,859= más el ajuste previamente descrito con base en actualización con el factor del IPC)**, aun sin haber llegado al punto de equilibrio fijado y en este evento **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** procederán a otorgar las escrituras públicas de los lotes prometidos en venta en los términos convenidos en la cláusula octava (**PLAZO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PUBLICAS**) de la presente promesa.

(3.2.) CUOTA DE PAGO FINAL DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" DE APROX. 6,254.70 M2:

(3.2.1.) Tan pronto se termine de realizar la liquidación de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 3**, o antes si es posible, luego de evaluar los resultados de las utilidades del proyecto, y si los mismos son positivos, **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), una última cuota de pago pagando el segundo valor del precio correspondiente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto desarrollado en ficha fase. 

(3.2.2.) En todo caso, tan pronto se termine de realizar la liquidación de la FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 3, o antes si es posible, luego de evaluar los resultados y si los mismos son positivos, **LA PROMITENTE COMPRADORA** analizará si el **PRECIO MINIMO** previamente descrito y correspondiente al lote de terreno aportado para dicha fase No. 3 (\$2,223,889,859= más el ajuste previamente descrito con base en actualización con el factor del IPC), ha sido superado por el valor resultante de la sumatoria del primer valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **DOCE POR CIENTO (12%)** del valor total de ventas brutas que de los diferentes apartamentos terminados, garajes, depósitos o unidades privadas de proyectos de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**, con el segundo valor resultante de multiplicar el porcentaje convenido del **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total de las utilidades del proyecto.

(3.2.3.) En caso de que el cálculo del "PRECIO FINAL" por la retribución del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" con cabida aproximada de 6,254.70 m2 no supere el **PRECIO MINIMO** equivalente a **DOS MIL DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MDA.CTE. (\$2,223,889,859=)** multiplicado por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil trece (2013)**, multiplicado nuevamente por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil catorce (2014)**, y multiplicado nuevamente por el factor resultante de sumar dos (2) puntos al Índice de Precios al Consumidor-I.P.C.- para el año **dos mil quince (2015)**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con un Cheque de Gerencia a favor de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** (y a cada una en proporción al área aportada), una última cuota de pago por medio de la cual se complete el pago de dicho **PRECIO MINIMO** indicado.

PARAGRAFO SEPTIMO: En el contrato de fideicomiso se dejará establecida la obligación por parte de la fiducia de respetar y dar cumplimiento a la clausula del precio y forma de pago aquí pactada, de tal manera que los pagos de los lotes de terreno materia del presente contrato, se desembolsen prioritariamente a los demás pagos.

PARAGRAFO OCTAVO: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA SEGUNDA (2ª) CUOTA DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1" DE APROX. 6,309.46 M2: Vencido el plazo anteriormente descrito con fecha máxima hasta los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL CATORCE (2014)** sin que se hubiese dado cumplimiento al pago de la **segunda (2ª) cuota** correspondiente al sub-globo de terreno que suma un área aproximada de 6,309.46 m2 de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1**, el presente contrato se resolverá de pleno derecho, sin tener que recurrir a las autoridades judiciales y no habrá lugar a reclamar indemnización o compensación alguna por las partes. En este caso **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** se quedarán con el valor de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MDA.CTE. (\$200,000,000=)** recibida el día de la firma del presente contrato de promesa de compra-venta.



En caso contrario, si se cumple con el pago de la **segunda (2ª.) cuota** ya sea al llegar al punto de equilibrio, o sea al haber comprometido la venta de un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de las viviendas del proyecto arquitectónico aprobado en o antes de los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL CATORCE (2014)**, o haber optado **LA PROMITENTE COMPRADORA** por el pago del **PRECIO MINIMO** indicado (\$2,243,360,050=), el contrato continuará su ejecución.

PARAGRAFO NOVENO: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA (1ª.) DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" DE APROX. 5,846.43 M2: Vencido el plazo anteriormente descrito con fecha máxima hasta los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL QUINCE (2015)** sin que se hubiese dado cumplimiento al pago de la **primera (1ª.) cuota** correspondiente al sub-globo de terreno que suma un área aproximada de **5,846.43 m2** de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, el presente contrato se resolverá de pleno derecho, sin tener que recurrir a las autoridades judiciales y no habrá lugar a reclamar indemnización o compensación alguna por las partes.

En forma preliminar **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha presentado un anteproyecto arquitectónico general del conjunto residencial programado en tres (3) fases o etapas para el desarrollo de **ocho (8)** edificios con **185** apartamentos, en el cual tiene proyectado construir la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1** dentro "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1**" con **dos (2)** edificios con **60** apartamentos, pero con una estructura central destinada para parqueaderos en sótano en la cual quede incluida no solamente la vía de acceso e ingreso vehicular y salida a la totalidad del conjunto residencial en sus tres (3) fases de desarrollo, sino también los parqueaderos correspondientes a los compradores de otros **30** apartamentos planteados para uno de los otros **dos (2)** edificios proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2** en el "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2**".

Dado lo anterior, en el evento de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** hubiese emprendido la construcción de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1** con una estructura central destinada para parqueaderos en sótano en la cual quede incluida la vía de acceso e ingreso vehicular y salida a la totalidad del conjunto residencial en sus tres (3) fases de desarrollo, y/o construido una parte de los parqueaderos que correspondan a los apartamentos proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, pero que por cualquier causa desistiere de continuar con el desarrollo constructivo o se produjere un incumplimiento o surgiere cualquier otra causa que impida continuar con la construcción de las **FASES DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2** y **No. 3**, se acuerda por las partes lo siguiente;

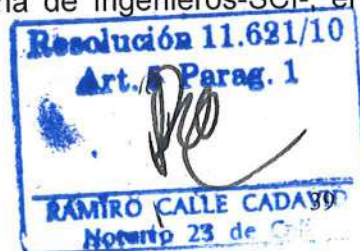
(1) En caso de haberse construido la vía de acceso y circulación vehicular y peatonal permanente, que benefician el futuro desarrollo constructivo de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, pero que no se hubiese construido ningún parqueadero correspondiente a los apartamentos proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, se procederá a calcular el costo directo de

construcción de dicha zona de circulación que beneficie conjuntamente a los **60** apartamentos de los **dos (2)** edificios de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1** y a los otros **30** apartamentos proyectados para uno de los otros **dos (2)** edificios proyectados en la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, y dicho costo se distribuirá entre **LA PROMITENTE COMPRADORA** y **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** a prorrata con base en los parqueaderos construidos para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1**, y a los parqueaderos proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2** que sean directamente beneficiados en un futuro por dicha zona de acceso y circulación vehicular. Por ejemplo; si quedase construida una zona de circulación con un costo directo de \$300 millones que beneficia a 120 parqueaderos construidos para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1**, y a 60 parqueaderos proyectados pero sin construir para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, el costo de los \$300 millones se distribuiría en un 66.67% (120/180) equivalente a un cargo de \$200 millones para **LA PROMITENTE COMPRADORA** y en un 33.33% (60/180) equivalente a un cargo de \$100 millones para **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**.

(2) En caso de haberse construido parqueaderos correspondientes a los apartamentos proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, tendrán sus respectivos folios de matrícula inmobiliaria y se transferirán a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, quedando sometidos dichos inmuebles al reglamento de propiedad horizontal del la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1**, para pagar el saldo del precio del "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1**" que estuviere pendiente a esa fecha y las utilidades causadas a favor de ésta en la liquidación final de la FASE No. 1, en la proporción pactada.

El valor de todos los parqueaderos construidos correspondientes a la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2** cuya transferencia del dominio deberá hacerse a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** será igual al costo directo de haber construido dichos parqueaderos. La transferencia de dichos parqueaderos incluirá la totalidad de los derechos que confiera el reglamento de propiedad horizontal a los propietarios de unidades privadas de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1** incluyendo derecho de circulación vehicular y peatonal permanente pasando por la vía que une al "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1**" con el "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2**".

En caso de falta de acuerdo entre las partes sobre la determinación de dichos costos de construcción de la zona de circulación y/o de los parqueaderos correspondientes a la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, se solicitará un avalúo de dicho(s) costo(s) cuyo dictamen deberá ser colegiado y proferido por la Asociación de Ingenieros del Valle-AIV-regional de la Sociedad Colombiana de Ingenieros-SCI, el cual será obligatorio para ambas partes. *d*



(3) LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete con **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** a que en la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal del conjunto residencial queden debidamente garantizados los derechos de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** a integrar en un futuro a la FASE No. 1 las etapas subsiguientes FASES No. 2 y No. 3, a permitir el acceso y uso de los parqueaderos que le sean transferidos, y a permitir el uso y goce del equipamiento ofrecido para la funcionalidad de las FASES No. 2 y No. 3 como es la vía de acceso y circulación vehicular y peatonal, en concordancia con las disposiciones de la Ley No. 675 del 4 de agosto de 2001 por medio de la cual el Congreso de la República de Colombia expidió el régimen de propiedad horizontal.

Al respecto, a continuación se transcribe el artículo 7° referente a los "Conjuntos integrados por etapas" contenido en la Ley No. 675 del 4 de agosto de 2001;

"Artículo 7°. Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo. Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad."

En caso contrario, si se cumple con el pago de la **primera (1ª.) cuota** del "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2**" ya sea al llegar al punto de equilibrio, o sea al haber comprometido la venta de un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de las viviendas del proyecto arquitectónico aprobado en o antes de los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL QUINCE (2015)**, o haber optado **LA PROMITENTE COMPRADORA** por el pago del **PRECIO MINIMO** indicado, el contrato continuará su ejecución.

PARAGRAFO DECIMO: INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LA PRIMERA CUOTA (1ª.) DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3" DE APROX. 6,254.70 M2: Vencido el plazo anteriormente descrito con fecha máxima hasta los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL DIEZ Y SEIS (2016)** sin que se hubiese dado cumplimiento al pago de la **primera (1ª.) cuota** correspondiente al sub-globo de terreno que suma un área aproximada de **6,254.70 m2**

de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 3**, el presente contrato se resolverá de pleno derecho, sin tener que recurrir a las autoridades judiciales y no habrá lugar a reclamar indemnización o compensación alguna por las partes.

En caso contrario, si se cumple con el pago de la **primera (1ª.) cuota** del "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3**" ya sea al llegar al punto de equilibrio, o sea al haber comprometido la venta de un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de las viviendas del proyecto arquitectónico aprobado en o antes de los **QUINCE (15)** días del mes de **NOVIEMBRE** del año **DOS MIL DIEZ Y SEIS (2016)**, o haber optado **LA PROMITENTE COMPRADORA** por el pago del **PRECIO MINIMO** indicado, el contrato continuará su ejecución.

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: INFORMES MENSUALES: A partir de la firma del presente contrato y por cada una de las **FASES DE DESARROLLO ARQUITECTONICO**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** remitirá a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, un informe escrito mes a mes, donde se consigne la siguiente información:

(i) Relación de los encargos fiduciarios firmados por los inmuebles por cada conjunto residencial suscritos con los clientes;

(ii) Relación de las promesas de compraventa firmadas de los inmuebles por cada conjunto residencial suscritas con los clientes;

(iii) Los valores de venta de cada inmueble prometido, indicando los respectivos meses de causación de cuotas, las fechas y los valores efectivamente recaudados por la venta de cada inmueble prometido, y el calculo de retribución para **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** del **DOCE POR CIENTO (12%)** sobre las ventas de los **APARTAMENTOS**, garajes adicionales, depósitos o unidades privadas de cada proyecto residencial de **VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTOS**.

De igual manera y hasta el cumplimiento total del presente contrato, **LA PROMITENTE COMPRADORA** también remitirá a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** un informe mensual escrito que relacione las escrituras de compraventa firmadas sobre los inmuebles de cada conjunto residencial suscritas con los clientes y los valores de venta fijados en la respectiva escritura con cada cliente por cada inmueble del proyecto residencial, debiendo contener el informe la misma información indicada para los informes sobre promesas.

PARAGRAFO DECIMO SEGUNDO: AUDITORIA DE VENTAS, INGRESOS Y EGRESOS, E INSPECCION DE SEGUIMIENTO DE OBRAS: Cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** podrán designar y remover libremente con cargo al proyecto, y en forma independiente, un Auditor de Ventas, Ingresos y Egresos, el cual tendrá un suplente que lo reemplace en sus faltas temporales o absolutas, a fin de que establezca la veracidad de las operaciones contables y liquidación del pago del precio de los **tres (3) lotes de terreno** para lo cual **LA PROMITENTE COMPRADORA** facilitará toda la información contable y de obra necesaria para llevar a cabo dicha



Auditoria y contraloría a los gastos. Cada una de las dos (2) **PROMITENTES VENDEDORAS** informará por escrito a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, el nombre del Auditor y de su respectivo suplente o el nombre de quienes lo reemplacen en caso de remoción, así como las funciones del mismo. También **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** podrán designar libremente, a su cargo, un Inspector de Seguimiento de Obras, capacitado para evaluar la sustitución o variación del proyecto aprobado, y la iniciación, el desarrollo y la culminación de las obras acabadas. Las partes convienen desde ahora que el/la Auditor(a) y el Inspector de Seguimiento de Obras pueden participar en todos los comités de obra.

PARÁGRAFO DECIMO TERCERO: El incumplimiento de las obligaciones pactadas en la presente cláusula por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA** o el ocultamiento de información o retraso superior a sesenta (60) días calendario en la entrega de la misma o cualquier acto que implique una doble contabilidad, que impida la supervisión y revisión adecuada de la actividad y resultados de la auditoria de ventas, ingresos y egresos causará una multa equivalente al diez por ciento (10%) del **PRECIO MINIMO** del lote de terreno correspondiente, y adicionalmente facultará a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** para dar por terminado el plazo total establecido para el pago del precio, pudiendo por tanto exigir además, el pago del saldo adeudado y la multa indicada, por vía ejecutiva y sin menoscabo de cualquier otra acción legal a que haya lugar.

PARAGRAFO DECIMO CUARTO: INTERESES CORRIENTES: Sobre el saldo y durante el tiempo que transcurra entre la fecha de este contrato y el plazo aquí pactado para el pago del saldo del precio de venta no se causarán intereses corrientes.
.....

PARAGRAFO DECIMO QUINTO: INTERESES DE MORA:

LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a reconocer y a pagar a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** intereses de mora a una tasa equivalente a la suma del D.T.F. (resultante de promediar la tasa de captación a 90 días a través de Certificados de Depósito a Término Fijo (C.D.T.'s) de todos los intermediarios financieros reportada por el Banco de la República de Colombia) **mas DIEZ (10) PUNTOS** (Por ejemplo; el 30 de julio de 2013 el D.T.F. reportado fue del 4.06%, mas el 10% daría como resultado una tasa de interés de mora aplicable del 14.06% anual) y liquidadas sobre cualquier saldo insoluto de plazo vencido y sin perjuicio de que **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** puedan optar a su arbitrio por el cumplimiento del contrato o su resolución cuando se registren mas de tres (3) cuotas en mora, en ambos casos con indemnización de perjuicios, dado que los intereses moratorios indicados, se establecen por el mero retardo.

PARÁGRAFO DECIMO SEXTO: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y COMPROMISO DE DESARROLLO DEL PROYECTO: No obstante la participación ocasional y puntual que tienen **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** en la aceptación del proyecto constructivo a desarrollar y la concertación de los precios mínimos de venta de los inmuebles a derivarse de dicho proyecto, la responsabilidad de planeación, ejecución y control del proyecto, es totalmente de **LA PROMITENTE COMPRADORA** quien asume el cien por ciento (100%) de la responsabilidad del

mismo, incluyendo su financiación, garantías y demás elementos contractuales inherentes al desarrollo constructivo, de tal manera que desde ahora se exonera a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** de cualquier responsabilidad en relación con el proyecto. Las partes declaran y aceptan que la participación que tienen **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** en el proyecto, se circunscribe a su interés por obtener el mayor valor en el precio de venta, sin ser coparticipe del proyecto, ni asociada al mismo en contrato de promesa de compra-venta, ni otro similar, aunque tenga derecho para la concertación del precio de los bienes a comercializar y a la interventoría de las cuentas correspondientes.

PARÁGRAFO DECIMO SEPTIMO: LA PROMITENTE COMPRADORA en forma expresa declara solemnemente y deja constancia que los dineros y fondos utilizados para los pagos de los inmuebles son de procedencia totalmente lícita y **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** no asumen ninguna responsabilidad sobre su origen y consecuencias. Esta declaración se incluirá en las escrituras públicas respectivas.

PARAGRAFO DECIMO OCTAVO: ALGUNOS PUNTOS CON RESPECTO AL PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACION DEL VALOR CORRESPONDIENTE A LAS UTILIDADES DE CADA PROYECTO INMOBILIARIO: Las partes convienen los siguientes puntos con respecto al procedimiento para la liquidación del valor correspondiente a las utilidades de cada proyecto inmobiliario derivado de los lotes de terreno objeto del presente contrato:

(A) Que la contabilidad del proyecto se llevara con base en las normas contables vigentes a la fecha de la firma del presente contrato en la República de Colombia y serán ellas la base para la liquidación de utilidades del proyecto.

(B) Que por ser **LA PROMITENTE COMPRADORA** la ejecutora del proyecto, en su propia contabilidad no podrán quedar registradas cuentas por Honorarios de Gerencia, Construcción y Ventas, importantes en el momento de establecer los costos y gastos del proyecto.

(C) Que con base en lo anteriormente expuesto, las partes acuerdan los siguientes puntos para definir la forma en que se calculará el Estado Ganancias o Perdidas del proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V** en sus **FASES No. 1, No. 2 y No. 3;**

(1.) Costos:

(1.1.) Costo del lote de terreno: se tendrá en cuenta para el costo del lote de terreno el **PRECIO A PAGAR** por el lote, es decir el mayor valor entre el **PRECIO MINIMO** y el **PRECIO FINAL** como está definido en el presente contrato, pero sin tener en cuenta en este último el veinte por ciento (20%) de las Utilidades, pues este parágrafo del contrato es para definir el cálculo de dicho valor; el valor de los impuestos prediales del lote se mostraran en un ítem a parte dentro del costos del lote;



(1.2.) Costo de urbanismo: se registrará el costo de las obras de urbanismo interno y externo, sin tener en cuenta las obras de urbanismo a cargo de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**;

(1.3.) Costo de edificaciones: se registrará el valor de la construcción de las viviendas; los ajustes de los precios de obra en la liquidación ya estarán incluidos en costo de construcción de urbanismo y viviendas;

(1.4.) Costo de Administración de obra: corresponde a los costos de personal directamente relacionados con la construcción del proyecto a saber (ingenieros y arquitectos de la obra, ingeniero de costos de la obra, maestros, almacenista, auxiliares de almacén, secretario de obras, seguridad industrial, oficiales y ayudantes de administración, controlador de mezclas, llaveras. Los rubros siguientes por norma contable estarán incluidos en los costos indirectos: vigilancia, servicios públicos de obra, teléfonos, cajas menores, alquiler de computadores y otros en servicio en la obra y que aunque hagan parte del costo directo se registraran en los costos indirectos);

(1.5.) Costos Indirectos:


(1.5.1.) Imprevistos: son sólo un estimativo en las factibilidades. Al momento de la liquidación de cada etapa estos ya estarán incluidos o en los costos directos o en los indirectos;

(1.5.2.) Impuestos, Seguros, Conexión de servicios: corresponden a los costos de impuestos, cargos por servicios públicos definitivos o provisionales y seguros a favor de terceros o propios si es del caso que se requieran para la ejecución del proyecto constructivo;

(1.5.3.) Honorarios de Estudios: corresponden a los costos generados por proyectos técnicos y estudios especiales para la realización del proyecto (diseños arquitectónico, estudio de suelos, diseño estructural, estudios hidrosanitarios, estudios eléctricos, propiedad horizontal, etc);

(1.5.4.) Publicidad: son los costos que por publicidad y promoción se realicen para la venta del proyecto;

(1.5.5.) Notariado: Son los costos en que por gastos notariales, boleta fiscal y registro deba incurrir **LA PROMITENTE COMPRADORA** para la realización del proyecto, sea para la transferencia de las unidades resultantes a los propietarios o para la transferencia de los lotes sobre los cuales se desarrollará el proyecto;

(1.5.6.) Administración Fiduciaria: Son los costos por administración de los recursos de preventas y los que se requieran para la cancelación del fideicomiso ya sea de administración y pagos o de parqueo de lote para el desarrollo del proyecto. 

(1.5.7.) Sala de ventas y/o Apartamento Modelo: corresponde al valor de la construcción de la sala de ventas y el o los apartamento(s) modelo(s) que decidan construirse para las ventas del proyecto.

(2.) Honorarios: son los costos que se cargaran al proyecto para su liquidación y corresponden a:

(2.1.) Honorarios de Gerencia: tres por ciento (3.00%) del valor de ventas del proyecto a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**;

(2.2.) Honorarios de Ventas: tres por ciento (3.00%) del valor de ventas del proyecto a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**;

(2.3.) Honorarios de Construcción: cuatro por ciento (4.00%) del valor de ventas del proyecto a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA**;

(2.4.) Auditoria: cero punto trece por ciento (0.13%) del valor de ventas del proyecto a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**;

(3.) Costos Financieros: son los costos de intereses incurridos en el proyecto por la financiación del crédito constructor o por la consecución de un crédito puente para desarrollo del proyecto. Igualmente para efectos de la liquidación hacen parte de este rubro los costos del cuatro por mil e Industria y Comercio.

(4) Utilidad: Corresponde al valor resultante de restar de las ventas totales los costos discriminados en los puntos primero **(1.)** a tercero **(3.)** del presente parágrafo. A dicha utilidad debe descontarse el valor que por Impuestos de Renta y el Impuesto sobre la Renta para la Equidad-CREE- se generen en el proyecto. El valor resultante será la utilidad a distribuir en un veinte por ciento (20%) para **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** y en un ochenta por ciento (80%) para **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

CLAUSULA CUARTA: DECLARACION EXPRESA DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS:

LAS PROMITENTES VENDEDORAS declaran expresamente:


(A) Que las sociedades **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** tramitaron la aprobación obtenida mediante el Decreto No. 4110.20.0174 suscrito el 13 de mayo de 2009 por el Señor Alcalde del Municipio de Santiago de Cali de adopción del "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS II, IV y V" sobre un globo de terreno de 169,130 metros cuadrados brutos, en el cual está incluido un globo de terreno denominado "LA MORELIA-ETAPA V" con extensión aproximada de 31,947.46 metros cuadrados brutos del cual se derivan los dos (2) lotes de terreno denominados "**LOTE G-11+G-12-LM**" y "**LOTE G-11+G-12-C**" que suman 18,839.26 metros cuadrados útiles, que el 23 de noviembre de 2010 la Subdirección del POT-Plan de Ordenamiento Territorial de Cali y



Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal-DAPM- de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali expidió el Oficio no. 4132.2.5.2-15490 en referencia al concepto de estabilidad y firmeza de los taludes y drenajes pre-diseñados para el proyecto urbanístico LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V, y que el 26 de noviembre de 2010 la Curaduría Urbana No. 1 de Cali expidió la Resolución No. 7600-1110-1176 de Licencia URBANISTICA para el globo de terreno "LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V". Que con base en dichos tramites el 29 de noviembre de 2010 las sociedades **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** protocolizaron las escrituras públicas no. 5001, 5002 y 5003 ante la Notaria Tercera (3ª.) de Cali para llevar a cabo el desenglobe y las transferencias a título de cesión gratuita obligatoria al Municipio de Santiago de Cali de las franjas de terreno destinadas para vías publicas, zonas verdes públicas, equipamiento colectivo y afectaciones ambientales en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 51 y demás concordantes del decreto reglamentario 564 de Febrero 24 de 2006 expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial del Gobierno Nacional. El 28 de septiembre de 2012 las sociedades **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** protocolizaron la escritura pública no. 3521 otorgada por la Notaria Tercera (3ª.) de Cali aclarando las coordenadas de los puntos que configuran los linderos de todos los lotes de terreno relacionados con el plan parcial y proyecto urbanístico "**LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V**".

(B) LA PROMITENTE COMPRADORA es la responsable por gestionar, tramitar, obtener a su nombre y pagar las costas de Curaduría Urbana e impuestos de delineación correspondientes a la Licencia de Urbanización y Construcción en el globo de terreno conformado por los dos (2) lotes de terreno denominados **LOTE G-11+G-12-LM** y "**LOTE G-11+G-12-C**" que suman 18,839.26 metros cuadrados útiles;

(C) Las sociedades **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** declaran expresamente que no se hacen responsables en forma alguna respecto por las áreas de terreno adicionales a las ya determinadas por el "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" que deban ser cedidas al Municipio de Santiago de Cali, o a cualquier otra entidad oficial para vías publicas, ni por la adecuación de las mismas áreas de terreno a cederse, o por áreas de terreno adicionales, ni por empedramiento, arborización, iluminación, ni por sus drenajes, desagües, alcantarillados, acueductos, estabilización de bases, ni pavimentaciones, así se trate de proyectos de vías, sean estas hacia el exterior o interior del terreno materia del contrato o colindantes con el mismo, ni por obras que se refieran a proyectos de urbanismos ni por la cesión de zonas verdes, pues el área materia del contrato y el precio del mismo, se han fijado teniendo en cuenta que se trata de área o terreno bruto sin urbanismo para todos los efectos contractuales, y solo hace referencia a cuerpo cierto.

(D) LAS PROMITENTES VENDEDORAS no asumen responsabilidad alguna por las obligaciones que surjan a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** por razón de zonas o áreas forestales protectoras de quebradas o corrientes de agua, ni por los impedimentos o limitaciones que conforme a la legislación nacional, departamental o municipal surjan para el ejercicio de los derechos de dominio y que pudieren afectar el bien que por esta promesa se promete transferir. 

(E) Que tampoco asumen responsabilidad alguna por las obligaciones que surjan a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, en cuanto a conservación de recursos naturales, renovables, y no renovables, reforestación o cualquier otra obligación que imponga las autoridades competentes, ni aquellas obligaciones que surjan como consecuencia de gravámenes de valorización, declaración de utilidad pública o cualquier otra actuación estatal que afecte, limite o grave los inmuebles que se prometen transferir, las cuales a partir de la venta, serán de cargo exclusivo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. Si no se hace la negociación, no se causaran a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** las obligaciones indicadas.

(F) Las condiciones particulares de la **CLAUSULA CUARTA** se incluirán en las escrituras públicas respectivas, siendo reiterativos que **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** no tienen ni adquieren obligación alguna con obras urbanísticas distintas a las convenidas en el presente contrato, y los inmuebles materia del contrato, se entregarán en el estado en que se encuentran.

CLAUSULA QUINTA: OBRAS URBANISTICAS PARA LA MORELIA-ETAPA V - PRESUPUESTO Y COFINANCIACION:

Las obras urbanísticas requeridas para el desarrollo del proyecto arquitectónico y constructivo, se ejecutaran de conformidad a las siguientes condiciones:

PARAGRAFO PRIMERO: DESCRIPCION GENERAL DEL TIPO DE OBRAS URBANISTICAS: Normalmente, un desarrollo urbanístico de un globo de terreno de mayor extensión requiere el diseño, aprobación y construcción de una serie de obras urbanísticas como las siguientes;

1. Redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, redes telefónicas y redes de gas domiciliario, de acuerdo con las normas fijadas por las Empresas Municipales de Cali (EMCALI), la Corporación Autónoma Regional del Cauca (C.V.C), o el Departamento Administrativo de Gestión de Medio Ambiente (DAGMA) o la Secretaria de Salud Municipal o la entidad prestadora del servicio según el caso.
2. Unidades técnicas de basura (U.T.B.) según las normas fijadas por las autoridades correspondientes.
3. Vías, sardineles y andenes, de acuerdo con las normas fijadas por la Secretaría de Infraestructura y Valorización Municipal, según sea el caso.
4. Colocación de placas o postes esquineros de la nomenclatura vial oficial y colocación de placas de control de coordenadas fijadas por la delineación urbana con esquema básico, según diseño y especificaciones que suministrará la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Municipal (D.A.P.M.).

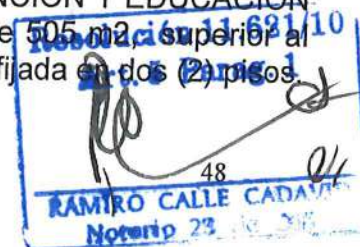
5. Instalación de dispositivos de control de tránsito, (ductos para semáforos, señalización y demarcación) de acuerdo a las exigencias y especificaciones que determine la Secretaría de Tránsito Municipal.

6. Adecuación de las zonas verdes públicas, arborización de andenes y separadores de vías según las normas fijadas por el DAGMA, obra a mencionarse en mayor detalle en el párrafo tercero de la cláusula quinta del presente contrato.

7. Adecuación del lote de terreno destinado al equipamiento colectivo, a mencionarse en el párrafo cuarto de la cláusula quinta del presente contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: OBRAS URBANISTICAS DE BENEFICIO COMUN PARA "LA MORELIA-ETAPA V" Y PARA "LA MORELIA-ETAPA VII": Del análisis del globo de terreno del "PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV y V", se deduce la necesidad de una serie de obras urbanísticas que particularmente son de beneficio común para el desarrollo urbanístico del sub-globo de terreno "LA MORELIA-ETAPA V" y globo de terreno vecino "LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A., como por ejemplo;

1. La vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE que luego se convierte en la vía vehicular proyectada CARRERA 37 y que luego se convierte en la vía vehicular proyectada CALLE 13 OESTE;
2. La prolongación de la red de tubería de 6" de acueducto que sube desde la prolongación de la Avenida Circunvalación por la vía vehicular CARRERA 36 D y por la CALLE 12 OESTE;
3. La instalación de la red de tubería de alcantarillado.
4. La adecuación de dos (2) franjas de terreno colindantes destinadas para zonas verdes públicas-área forestal de protección- cedidas el 29 de noviembre de 2010 al Municipio de Santiago de Cali identificadas como; "**CESION ZONA VERDE-CZV-AFP-G6-LM**" (UBICADA AL NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-LM") con cabida aproximada de **3,430.76 m²** e identificada con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. **370-845237**, y la "**CESION ZONA VERDE-CZV-AFP-G6-C**" (UBICADA AL NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-C") con cabida aproximada de **821.14 m²** e identificada con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. **370-839723**, sumando ambas zonas verdes una cabida aproximada de **4,251.90 m²**.
5. La adecuación del lote de terreno con cabida aproximada de **5,080.61 m²** identificado con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. **370-845224** cedido el 29 de noviembre de 2010 al Municipio de Santiago de Cali destinado para el EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5, para que mas adelante las autoridades del Municipio de Santiago de Cali puedan construir en dicho lote de terreno un CENTRO DE ATENCION Y EDUCACION AMBIENTAL INTEGRAL (CAEAI) con un área construida mínima de **505 m²** superior al mínimo exigido de 400 m² en área urbana, y con una altura máxima fijada en dos (2) pisos.



PARAGRAFO TERCERO: ADECUACION Y ENTREGA DE LAS ZONAS VERDES PUBLICAS :

(A) ZONAS VERDES PUBLICAS, PENDIENTES MAXIMAS DE LAS ZONAS VERDES Y AFECTACIONES:


Que el 26 de octubre de 2000 por medio del Acuerdo Municipal no. 069 el H. Concejo del Municipio de Santiago de Cali expidió el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali-POT- determinando que el urbanizador debe ceder gratuitamente para ZONAS VERDES PUBLICAS un mínimo equivalente al diez y ocho por ciento (18%) del área bruta del globo de terreno. Para el "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" de 169,130 m2 brutos el cálculo del mínimo del 18% sería de 30,444 m2. Sin embargo, a pesar de que el POT de Cali del año 2000 permite que las zonas verdes públicas a ceder tengan una pendiente máxima de 45 grados (100%), el Decreto 564 expedido el 24 de febrero de 2006 por la Presidencia de la República de Colombia "por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones" determinó el siguiente artículo 50;

" Artículo 50. Determinación de las áreas de cesión. ...

Inicia 4º párrafo.... En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características;

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parque y equipamientos desde una vía publica vehicular.*
- 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continúa hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- 3. No localizar las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo o en predios con pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%)."*

De la forma en que esta redactado este articulo se entiende que las tres características aplican para el 50 % de las zonas de cesión, siendo claro que la condición de "cumplirán" se refiere en plural a "por lo menos el 50%" de las zonas de cesión.

Siendo así, al menos el 50% de las zonas de cesión debe localizarse en predios con pendientes inferiores al 25% de pendiente (11.25 grados). En tanto se habla de predios no se refiere explícitamente a la condición de pendiente como mandatoria del terreno natural y se interpreta que esta condición de pendiente puede lograrse adecuando el terreno. 

Teniendo en cuenta las anteriores circunstancias, el "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" de 169,129.75 m² brutos aprobado por las Autoridades Municipales queda con zonas verdes públicas de 30,460.85 m² (18.01%), que se suman a las afectaciones ambientales de 16,043.73 m² (9.49%), para un sub-total de 46,504.58 m² (27.50 % del Plan Parcial).

(B) REQUISITOS PARA LA ENTREGA DE AREAS CEDIDAS DETERMINADOS POR LA SUBDIRECCION DE BIENES INMUEBLES Y RECURSO FÍSICO, LA SUBDIRECCION DE ORDENAMIENTO URBANISTICO-SOU- DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION MUNICIPAL-DAPM-, Y EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTION DE MEDIO AMBIENTE-DAGMA- DE LA ALCALDIA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI:

Que por medio del oficio no. 4222.2.2.3715 del 14 de noviembre de 2007 la Subdirección de Bienes Inmuebles y Recurso Físico de la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali ha determinado los siguientes requisitos para la adecuación y entrega de áreas cedidas;

Conforme a lo dispuesto en el Acuerdo 035 de 1990 "Por medio del cual se expide el estatuto de arborización y manejo de zonas verdes en el Municipio de Cali " y el Acuerdo 069 de 2000 " por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial"-POT-, el urbanizador, parcelador, o constructor deben entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes, debidamente adecuadas y para eso, debe diseñar, dotar, construir e instalar el equipamiento colectivo recreativo en proporción de 50 % destinado para recreación activa (juegos infantiles, canchas) y 50 % para recreación pasiva (parques ornamentales , plazas, plazoletas), conforme lo determine la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico.

TRAMITE.

Presentar ante la Subdirección de Ordenamiento Urbanístico-Departamento Administrativo de Planeación Municipal-DAPM-Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali ubicada en el CAM , Torre Alcaldía-piso 11, el anteproyecto de adecuación de las zonas verdes cedidas que constaran de :

Carta de solicitud

Una copia del plano Urbanístico debidamente sellada

Copia heliográfica del anteproyecto donde figure especificados :

- a. Secciones transversales de las Vías
- b. Ubicación de postes de energía publica
- c. Señalización (ubicación) de la arborización perimetral de acuerdo a las distancias requeridas.
- d. Tres copias holográficas de la zona verde en escala ampliada con detalle de las obras que se realizaran en ellas a saber :

- d1. Arborización perimetral e interior
- d2. Andenes perimetrales
- d3. Empradización




- d4. Senderos pavimentados
- d5. Bancas
- d6. Iluminación (Faroles)
- d7. Sistema de riego y desagües
- d8. Cestas para basura
- d9. Juegos Infantiles
- d10. Parques ornamentales, plazas o plazoletas.

Aprobado el anteproyecto y ejecutadas las obras se debe comunicar a la Subdirección de Bienes Inmuebles y Recurso Físico-Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali- para acordar la fecha de recibo de la zona verde.

Para las vías, se debe presentar el anteproyecto de construcción vial a la Secretaría de Infraestructura Vial y Valorización-Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali- para su aprobación y una vez ejecutada la obra y recibida por esa Secretaría, debe presentar ante la oficina de la Subdirección de Bienes Inmuebles y Recurso Físico-Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali- copia del Acta respectiva.

Que para los tramites de adecuación y entrega de las franjas de terreno destinadas para espacio público también se debe tener en cuenta las normas correspondientes derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali-POT- (Acuerdo Municipal No. 069 del 26 de octubre de 2000) y del Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público del Municipio de Santiago de Cali-MECEP-

(C) Que **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha manifestado su interés en gestionar ante las autoridades competentes la obtención de una o varias Licencias de Construcción y Urbanismo para un proyecto arquitectónico por cada uno de los dos (2) lotes de terreno que conforman "LA MORELIA-ETAPA V", inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compra-venta;

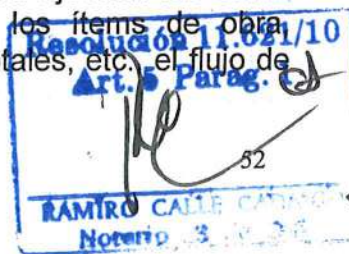
(D) Que para que una Curaduría Urbana de Cali expida una Licencia de Construcción y Urbanismo para uno o varios proyecto(s) arquitectónico(s) residencial(es) en los lotes de terreno útiles contenidos dentro del globo de terreno de aproximadamente 31,947.46 metros cuadrados brutos de la denominada **UNIDAD DE GESTION V (UG V)** del "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" aprobado el 13 de mayo de 2009 y en el proyecto URBANISTICO DE LOTEOS denominado **URBANIZACION LA MORELIA-ETAPA V** aprobado el 26 de noviembre de 2010, probablemente el tramite de dicha licencia implique que la constructora interesada deba responsabilizarse por adecuar y entregar como zona verde pública **una fracción de los 46,504.85** metros cuadrados correspondientes a las franjas de terreno previamente destinadas y pendientes de cesión del "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" para zonas verdes públicas y afectaciones ambientales, y particularmente adecuar y entregar la zona verde pública denominada **CZV G-6** que suma un área aproximada de **4,251.89 m2** que hace parte de la **UNIDAD DE GESTION V (UG V)** del plan parcial aprobado, en concordancia con uno de los cuadros ilustrados en el Plano No. 323-7-Plano No. 7 – PLANO DE ASIGNACION DE CARGAS URBANISTICAS-PLAN PARCIAL LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V-ABRIL 2008; 

PARAGRAFO CUARTO: ADECUACION Y ENTREGA DEL LOTE DESTINADO A EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5 : "CENTRO DE ATENCION Y EDUCACION AMBIENTAL INTEGRAL (CAEAI)" DE 505 M2 EN UN LOTE DE 5,080.61 M2 IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 370-845224:

(A) Que el 26 de octubre de 2000 por medio del Acuerdo Municipal no. 069 el H. Concejo del Municipio de Santiago de Cali expidió el Plan de Ordenamiento Territorial de Cali-POT- determinando que el urbanizador debe ceder gratuitamente para EQUIPAMIENTO COLECTIVO un mínimo equivalente al tres por ciento (3%) del área bruta del globo de terreno. Para el "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" de 169,129.75 m2 brutos el cálculo del mínimo del 3% sería de 5,073.89 m2, por lo cual la formulación con concepto de viabilidad por parte de las Autoridades Municipales ha sido la designación de un lote de terreno denominado **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5** con una zona de **5,080.61 m2** identificada con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria **No. 370-845224** ubicada por el lindero sur de los predios "LOTE G-13-A-LM" y "LOTE G-13-B" de "LA MORELIA-ETAPA IV" de 80,341.53 m2 brutos (47.50% del área del Plan Parcial) con frente de 45.22 metros a la vía vehicular proyectada calle 13 Oeste y colindante en 141.82 metros con una gran franja de zona verde pública por donde baja una acequia, y para que el MUNICIPIO DE CALI pueda construir allí en un área de **505 m2** un "**CENTRO DE ATENCION Y EDUCACION AMBIENTAL INTEGRAL (CAEAI)**" que se encargue de tratar las problemáticas del manejo ambiental y educar a la población, similar al que existe junto al Río Cali frente al Café Ventolini en el barrio Normandía que tiene Policías Ambientales o el centro ecológico Bataclán administrado por el DAGMA en los altos del barrio Granada en el cerro Las Tres Cruces. El "**CENTRO DE ATENCION Y EDUCACION AMBIENTAL INTEGRAL (CAEAI)**" con un área construida mínima de **505 m2**, superior al mínimo exigido de 400 m2 en área urbana, y con una altura máxima fijada en dos (2) pisos, tendría un área administrativa, una oficina para guardabosques, una sala multiusos para reuniones y/o conferencias, aulas para capacitación y para servicios adicionales. El costo de dicha obra de **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5** presupuestado en el documento del Plan Parcial tramitado desde el año 2007 es de \$425,000,000= (500 m2 x \$850,000=/m2).

PARAGRAFO QUINTO: ELABORACION DE UN PRESUPUESTO DE OBRAS URBANISTICAS PARA LOS SECTORES LA MORELIA-ETAPA V y LA MORELIA-ETAPA VII :

Que previendo las circunstancias mencionadas anteriormente con respecto a las obras urbanísticas generales, **LA PROMITENTE COMPRADORA y LAS PROMITENTES VENDEDORAS** convienen que a partir de la firma del presente contrato aunarán esfuerzos para conjuntamente en un plazo de seis (6) meses, elaborar y aprobar de común acuerdo un presupuesto de las obras urbanísticas requeridas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico de los predios de mayor extensión denominados **LA MORELIA-ETAPA V y LA MORELIA-ETAPA VII**, con el propósito de cofinanciar y administrar los recursos necesarios para ejecutar las obras urbanísticas. Dicho presupuesto deberá incluir el detalle de los ítems de obra, cantidades de obra, valores unitarios, valores parciales, valores totales, etc., el flujo de




caja y el cronograma de actividades (fecha de inicio, duración y fechas de terminación de cada actividad).

Dichos recursos financieros deberán ser aportados por las partes la proporción que corresponda de acuerdo con las siguientes obras urbanísticas a cargo por cada parte;

(1) OBRAS URBANISTICAS A CARGO DE LA PROMITENTE COMPRADORA:

(1.1.) : CALLE 12 OESTE – LA MORELIA-ETAPA V : el cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CALLE 12 OESTE** en una distancia de 150 metros lineales, partiendo por el norte desde el eje del cauce que baja entre LA MORELIA-ETAPA IV y LA MORELIA-ETAPA V, cauce que luego baja entre LA MORELIA-ETAPA II y LA MORELIA-ETAPA VI (punto de partida por el norte desde la línea configurada por los siguientes dos (2) puntos; **Punto 115' G** (con coordenadas N108,213,935– E108,958,946) ubicado en la mitad de la calzada destinada para la CALLE 12 OESTE, en una distancia de 6.60 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al punto **115 G** (con coordenadas N108,216,030– E108,952,732) ubicado en el lindero oriental de la "CESION AREA FORESTAL PROTECTORA DE CAUCE-CAFPC-3B-C") siguiendo hacia el sur hasta llegar la conexión con la CARRERA 37 que gira y sube bordeando el lindero sur de LA MORELIA-ETAPA V.

(1.2.) : CARRERA 37 : el cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CARRERA 37** en una distancia de 290 metros lineales que se inician desde la conexión con la CALLE 12 OESTE que conforma el lindero occidental del conjunto residencial "CERRO CRISTALES" con 3 edificios y 207 apartamentos en LA MORELIA-ETAPA VI, con un muro de cerramiento en concreto colocado durante los años 2010-2012 por la constructora MECON S.A., continuando la vía subiendo loma arriba como una prolongación en el sentido oriente-occidente bordeando el lindero sur de LA MORELIA-ETAPA V hasta llegar a conectarse con la vía vehicular proyectada CALLE 13 OESTE que delimita el lindero oriental de "LA MORELIA-ETAPA VII".

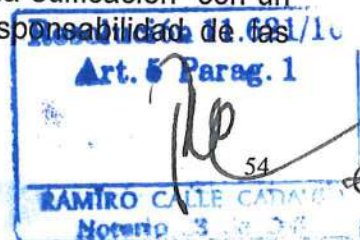
(1.3.) : CALLE 13 OESTE : el cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CALLE 13 OESTE** en una distancia de aproximadamente 34.31 metros lineales, desde la conexión con la CARRERA 37 hasta el eje de un cauce; es decir, cubrir los 28.80 metros lineales que van desde el punto No. **90G** (coordenadas N108,240,770-E108,728,269) hasta el punto **235G** (coordenadas N108,268.038-E108,737.541) correspondientes al lindero occidental de la "CESION ZONA VERDE-CZV-AFP-G6-LM"(UBICADA AL NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-LM") con cabida aproximada de **3,430.76 m2** (matrícula inmobiliaria No. 370-845237), y los 5.51 metros lineales que van desde el punto **235G** hasta el punto No. **109G** (coordenadas N108,273,036-E108,739,861) correspondientes a la mitad del lindero occidental de la "CESION AREA FORESTAL PROTECTORA DE CAUCE CAFPC-3B-LM" con cabida aproximada de **1,889.57 m2** (matrícula inmobiliaria No. 370-845233), puntos ilustrados en el Plano No. 323-13-V2 de septiembre 28 de 2012. 

(1.4.) : **CALLE 13 OESTE** : el cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CALLE 13 OESTE** en una distancia de 8.54 metros lineales, desde el punto **No. 125G** (coordenadas N108,301,582-E108,754,205) ubicado en la esquina norte-occidental de la franja de terreno destinada para la "**CESION ZONA VERDE-AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G5**" (UBICADA AL SUR DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5) con cabida aproximada de **2,645.24 m2** (matrícula inmobiliaria **No. 370-845236**), punto que también es la esquina sur-occidental del lote de terreno destinado para el **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5** con área aproximada de 5,080.61 m2 (matrícula inmobiliaria No. 370-845224), hasta llegar a cubrir el **18.89%** del frente del lindero occidental del **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5**.

(1.5.) : El cincuenta por ciento (50%) de las obras de acueducto y alumbrado público correspondiente a las obras en las secciones viales mencionadas que hacen parte de la **CALLE 12 OESTE, CARRERA 37** y la **CALLE 13 OESTE**.

(1.6.) : Con base en el análisis y estudio requerido para la elaboración del presupuesto de las obras urbanísticas requeridas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico de los predios de mayor extensión denominados **LA MORELIA-ETAPA V** y **LA MORELIA-ETAPA VII** enunciado anteriormente, se determinarán las áreas tributarias, un estimado de volúmenes de aguas residuales (aguas servidas o aguas "negras") y de aguas lluvias, y la distribución y porcentajes que correspondan en equidad a cada uno de las áreas tributarias derivadas de los sectores **LA MORELIA-ETAPA V** y **LA MORELIA-ETAPA VII**. Con base en los resultados de dicho estudio de distribución de aguas residuales y de aguas lluvias, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá asumir el cargo de un porcentaje de las obras de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial correspondiente a las obras en las secciones viales mencionadas que hacen parte de la **CALLE 12 OESTE, CARRERA 37** y la **CALLE 13 OESTE**.

(1.7.) : La adecuación de una franja de terreno con área aproximada de **959.73 m2** equivalente al **diez y ocho punto ochenta y nueve por ciento (18.89%)** del lote de terreno destinado para **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5** con área aproximada total de 5,080.61 m2 (matrícula inmobiliaria No. 370-845224). Las obras de adecuación a cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** incluye la construcción del andén oriental y la pavimentación de **media calzada** en una distancia de **8.54 metros lineales** de la vía proyectada **CALLE 13 OESTE** para consolidar el **18.89%** del total de 45.22 metros lineales que tiene el **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5** de frente hacia la **CALLE 13 OESTE**, obra urbanística vial previamente incluida en la relación de obras urbanísticas descritas en el parágrafo sexto de la cláusula quinta del presente contrato. Se aclara que la adecuación del **diez y ocho punto ochenta y nueve por ciento (18.89%)** del lote de terreno destinado para **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5** no incluye de ninguna manera la construcción del "**CENTRO DE ATENCION Y EDUCACION AMBIENTAL INTEGRAL (CAEAI)**", pues la construcción de dicha edificación con un área construida mínima de 505 m2 esta a cargo y bajo la responsabilidad de las autoridades del **MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**.



Cabe anotar que en este caso la obra urbanística de adecuación significa la empedradización y limpieza de la franja de terreno con área aproximada de **959.73 m²** en el lote de terreno destinado para **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5**, área que representa lo proporcional a la UNIDAD DE GESTION V del PLAN PARCIAL LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V.

(1.8.) : La adecuación y entrega a las autoridades municipales de las dos (2) franjas de terreno colindantes destinadas para zonas verdes públicas-área forestal de protección- cedidas el 29 de noviembre de 2010 al Municipio de Santiago de Cali identificadas como; **"CESION ZONA VERDE-CZV-AFP-G6-LM"**(UBICADA AL NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-LM") con cabida aproximada de **3,430.76 m²** e identificada con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. **370-845237**, y la **"CESION ZONA VERDE-CZV-AFP-G6-C"** (UBICADA AL NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-C") con cabida aproximada de **821.14 m²** e identificada con el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. **370-839723**, sumando ambas zonas verdes una cabida aproximada de **4,251.90 m²**.

(2) OBRAS URBANISTICAS A CARGO DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS:

(2.1.) : **CALLE 12 OESTE – LA MORELIA-ETAPA IV** : el ciento por ciento (100%) del costo de construcción de solamente el carril occidental, es decir la media calzada occidental de la vía vehicular **CALLE 12 OESTE**, en el tramo colindante con la zona verde pública CZV-G4-C de 8,892.54 m² (matrícula inmobiliaria No. 370-839726) en una distancia de 117.95 metros lineales, partiendo por el norte desde el pavimento existente de la CARRERA 36 D en intersección con la CALLE 12 OESTE colocado en el año 2006 por la constructora AMARILO S.A. y el cual delimita el lindero sur del LOTE D-4-B de 10,875.83 m² en la URBANIZACION-"LA MORELIA-ETAPA II" donde la constructora AMARILO S.A. desarrolló el conjunto residencial de 4 edificios con 148 apartamentos denominado "LOS CRISTALES CLUB RESIDENCIAL-SEGUNDA ETAPA", siguiendo en dirección sur hasta llegar al eje del cauce que baja entre LA MORELIA-ETAPA IV y LA MORELIA-ETAPA V, cauce que luego baja entre LA MORELIA-ETAPA II y LA MORELIA-ETAPA VI (punto de partida por el sur desde la línea configurada por los siguientes dos (2) puntos; **Punto 115' G** (con coordenadas N108,213,935– E108,958,946) ubicado en la mitad de la calzada destinada para la CALLE 12 OESTE, en una distancia de 6.60 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al punto **115 G** (con coordenadas N108,216,030– E108,952,732) ubicado en el lindero oriental de la "CESION AREA FORESTAL PROTECTORA DE CAUCE-CAFPC-3B-C").

Se anota la siguiente circunstancia y posibilidad de obra urbanística: la empresa MUÑOZ ECHEVERRI CONSTRUCCIONES S.A.-MECON S.A.- es propietaria del lote de terreno denominado **LOTE D-6** de 5,350.37 m² útiles ubicado en el sector LA MORELIA-ETAPA II, y a partir de febrero del año 2013 dicha constructora inició la construcción del proyecto inmobiliario residencial denominado "Tierra Alta" con dos (2) edificios con diez (10) pisos de altura cada uno y con un total de 120 apartamentos, y siendo dicho predio colindante por el occidente con el carril oriental de la vía vehicular **CALLE 12 OESTE**, cuya franja de terreno fue cedida al MUNICIPIO DE CALI por

medio de la escritura pública No. 4362 del 28 de diciembre de 2001 otorgada por la Notaria 1ª. de Cali. En caso de que **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** coordinen directamente con la constructora MECON S.A. la financiación y construcción de la calzada completa de la vía vehicular **CALLE 12 OESTE** en el tramo que tiene una distancia de 117.95 metros lineales, partiendo por el norte desde el pavimento existente de la CARRERA 36 D en intersección con la CALLE 12 OESTE siguiendo en dirección sur hasta llegar al eje del cauce que baja entre LA MORELIA-ETAPA IV y LA MORELIA-ETAPA V, cauce que luego baja entre LA MORELIA-ETAPA II y LA MORELIA-ETAPA VI, dicha obra y dicho costo de adecuación y construcción será excluido del presupuesto de obras urbanísticas de los sectores **LA MORELIA-ETAPA V** y **LA MORELIA-ETAPA VII**.

(2.2.) : **CALLE 12 OESTE – LA MORELIA-ETAPA V** : el otro cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CALLE 12 OESTE** en una distancia de 150 metros lineales, partiendo por el norte desde el eje del cauce que baja entre LA MORELIA-ETAPA IV y LA MORELIA-ETAPA V, cauce que luego baja entre LA MORELIA-ETAPA II y LA MORELIA-ETAPA VI (punto de partida por el norte desde la línea configurada por los siguientes dos (2) puntos; **Punto 115' G** (con coordenadas N108,213,935– E108,958,946) ubicado en la mitad de la calzada destinada para la CALLE 12 OESTE, en una distancia de 6.60 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al punto **115 G** (con coordenadas N108,216,030– E108,952,732) ubicado en el lindero oriental de la "CESION AREA FORESTAL PROTECTORA DE CAUCE-CAFPC-3B-C") siguiendo hacia el sur hasta llegar la conexión con la CARRERA 37 que gira y sube bordeando el lindero sur de LA MORELIA-ETAPA V.

(2.3.) : **CARRERA 37** : el otro cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CARRERA 37** en una distancia de 290 metros lineales que se inician desde la conexión con la CALLE 12 OESTE que conforma el lindero occidental del conjunto residencial "CERRO CRISTALES" con 3 edificios y 207 apartamentos en LA MORELIA-ETAPA VI, con un muro de cerramiento en concreto colocado durante los años 2010-2012 por la constructora MECON S.A., continuando la vía subiendo loma arriba como una prolongación en el sentido oriente-occidente bordeando el lindero sur de LA MORELIA-ETAPA V hasta llegar a conectarse con la vía vehicular proyectada CALLE 13 OESTE que delimita el lindero oriental de "LA MORELIA-ETAPA VII".

(2.4.) : **CALLE 13 OESTE** : el otro cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CALLE 13 OESTE** en una distancia de aproximadamente 34.31 metros lineales, desde la conexión con la CARRERA 37 hasta el eje de un cauce; es decir, cubrir los 28.80 metros lineales que van desde el punto No. **90G** (coordenadas N108,240,770-E108,728,269) hasta el punto No. **235G** (coordenadas N108,268.038-E108,737.541) correspondientes al lindero occidental de la "CESION ZONA VERDE-CZV-AFP-G6-LM"(UBICADA AL NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-LM") con cabida aproximada de **3,430.76 m2** (matrícula inmobiliaria No. 6370-845237), y los 5.51 metros lineales que van desde el punto **235G** hasta el punto No. **109G** (coordenadas N108,273,036-E108,739,861) correspondientes al lindero



occidental de la "**CESION AREA FORESTAL PROTECTORA DE CAUCE CAFPC-3B-LM**" con cabida aproximada de 1,889.57 m² (matrícula inmobiliaria No. 370-845233), puntos ilustrados en el Plano No. 323-13-V2 de septiembre 28 de 2012.

(2.5.) : **CALLE 13 OESTE** : el ciento por ciento (100%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CALLE 13 OESTE** en una distancia de aproximadamente 32.50 metros lineales, desde el eje del cauce hasta la esquina sur-occidental del lote de terreno destinado para **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5**; es decir, cubrir los 5.50 metros lineales que van desde el punto No. 109G (coordenadas N108,273,036-E108,739,861) hasta el punto No. 234G (coordenadas N108,277,971-E108,742,237) correspondientes a la mitad del lindero occidental de la "**CESION AREA FORESTAL PROTECTORA DE CAUCE CAFPC-3B-LM**" con cabida aproximada de 1,889.57 m² (matrícula inmobiliaria No. 370-845233), y cubrir los 27 metros lineales que van desde el punto No. 234G hasta el punto No. 125G (coordenadas N108,301,582-E108,754,205) correspondientes al lindero occidental de la "**CESION ZONA VERDE-AREAS FORESTALES DE PROTECCION CZV-AFP-G5**" (UBICADA AL SUR DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5) con cabida aproximada de 2,645.24 m² (matrícula inmobiliaria No. 370-845236), puntos ilustrados en el Plano No. 323-13-V2 de septiembre 28 de 2012.

(2.6.) : **CALLE 13 OESTE** : el otro cincuenta por ciento (50%) del costo de la construcción de la vía vehicular **CALLE 13 OESTE** en una distancia de 8.54 metros lineales, desde el punto No. 125G (coordenadas N108,301,582-E108,754,205) ubicado en la esquina norte-occidental de la franja de terreno destinada para la "**CESION ZONA VERDE-AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G5**" (UBICADA AL SUR DEL EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5) con cabida aproximada de 2,645.24 m² (matrícula inmobiliaria No. 370-845236), punto que también es la esquina sur-occidental del lote de terreno destinado para el **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5** con área aproximada de 5,080.61 m² (matrícula inmobiliaria No. 370-845224), hasta llegar a cubrir el 18.89% del frente del lindero occidental del **EQUIPAMIENTO COLECTIVO EC-5**.

(2.7.) : El otro cincuenta por ciento (50%) de las obras de acueducto y alumbrado público correspondiente a las obras en las secciones viales mencionadas que hacen parte de la **CALLE 12 OESTE, CARRERA 37** y la **CALLE 13 OESTE**.

(2.8.) : Con base en el análisis y estudio requerido para la elaboración del presupuesto de las obras urbanísticas requeridas para el desarrollo urbanístico y arquitectónico de los predios de mayor extensión denominados **LA MORELIA-ETAPA V** y **LA MORELIA-ETAPA VII** enunciado anteriormente, se determinarán las áreas tributarias, un estimado de volúmenes de aguas residuales (aguas servidas o aguas "negras") y de aguas lluvias, y la distribución y porcentajes que correspondan en equidad a cada uno de las áreas tributarias derivadas de los sectores **LA MORELIA-ETAPA V** y **LA MORELIA-ETAPA VII**. Con base en los resultados de dicho estudio de distribución de aguas residuales y de aguas lluvias, **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** deberán asumir el cargo de un porcentaje de las obras de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial correspondiente a las obras en las secciones viales

mencionadas que hacen parte de la **CALLE 12 OESTE, CARRERA 37** y la **CALLE 13 OESTE**.

PARAGRAFO SEXTO: **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá llevar a cabo ni invertir en obras urbanísticas mas allá de las estrictamente necesarias y lógicas para posibilitar el desarrollo de los dos (2) lotes de terreno ("**LOTE G-11+G-12-LM**" y ("**LOTE G-11+G-12-C**"), y mas allá de aquellas aprobadas de común acuerdo para los sectores **LA MORELIA-ETAPA V** y **LA MORELIA-ETAPA VII**, y en caso de llegar a darse un tramite de "resolución del contrato", **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá reclamar compensación en dinero o en especie por aquellas obras urbanísticas no autorizadas.

PARAGRAFO SEPTIMO: **LA PROMITENTE COMPRADORA** coordinará la convocatoria a un Comité de Obras Urbanísticas en el cual tendrá participación **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, comité que deberá reunirse por lo menos una vez al mes durante el período de elaboración del presupuesto de obras urbanísticas, durante el período de contratación de las obras urbanísticas, y durante el tiempo en que se estén construyendo las obras urbanísticas. **LA PROMITENTE COMPRADORA** enviará por escrito a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** la convocatoria al Comité de Obras Urbanísticas con el orden del día de los puntos a tratar, los informes pertinentes al temario del Comité, y las actas de las reuniones realizadas.

PARAGRAFO OCTAVO: Por medio de **LA PROMITENTE COMPRADORA** se coordinarán y organizarán todos los pagos y costos de adecuación, construcción, correcta ejecución de las obras urbanísticas y entrega en las condiciones exigidas a cada una de las respectivas entidades y/o autoridades municipales respectivas, atendiendo las reclamaciones que estas formulen sobre la calidad de las obras.

PARAGRAFO NOVENO: **LA PROMITENTE COMPRADORA** y **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** convienen aportar el ciento por ciento (100%) de los recursos financieros que le corresponda a cada una de las partes para la completa y total ejecución del presupuesto de obras urbanísticas requeridas y aprobadas, con base en una forma de pago de dichos aportes a fijarse de común acuerdo entre las partes, y una vez que se haya cumplido con las siguiente condición; Que **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya cumplido con el pago a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** de la **CUOTA DE PAGO No. 2** correspondiente a la **FASE DE DESARROLLO No. 1** con Cheque de Gerencia expedido por una entidad bancaria previamente aprobada por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, al llegar al **punto de equilibrio** del proyecto arquitectónico residencial aprobado en los dos(2) lotes de terreno o sea al haber comprometido la venta de un mínimo del **sesenta por ciento (60%)** de los apartamentos del proyecto arquitectónico residencial aprobado para dichos lotes de terreno, de acuerdo con lo determinado en la cláusula tercera ("**PRECIO Y FORMA DE PAGO**") del presente contrato. *J*



PARAGRAFO DECIMO: **LA PROMITENTE COMPRADORA** no podrá realizar descuentos automáticos a los valores correspondientes al pago del precio de los lotes de terreno a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, como formula no autorizada para obtener los aportes financieros a cargo de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** por concepto de las obras urbanísticas, pues **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** aportarán los recursos financieros que les corresponda por medio de pagos directos a favor de **LA PROMITENTE COMPRADORA** en la medida que reciban los cobros y soportes para financiar dichas obras.

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete con **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** a que durante la construcción de las obras urbanísticas y/o durante la construcción de las obras de los conjuntos residenciales, le queda absolutamente prohibido almacenar materiales y/o maquinaria y/o equipos y/o colocar campamentos de obra sobre ninguna franja de terreno destinada para zona verde pública o afectación ambiental destinada y cedida por el "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V". **LA PROMITENTE COMPRADORA** también se compromete con **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** a no remover nada de la capa vegetal existente sobre estas zonas verdes públicas y sobre las afectaciones ambientales del sector con el propósito de no perjudicar para nada ni de causar sobrecostos innecesarios para las obras de adecuación y entrega de las zonas verdes públicas a las autoridades municipales. En el caso excepcional que **LA PROMITENTE COMPRADORA** considere necesario una excavación especial y/o movimiento de tierra en una parte de un lote útil y que dicha obra pueda requerir una intervención física temporal sobre una franja de zona verde pública y/o sobre una afectación ambiental colindante, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a someter a consideración de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** una propuesta escrita con la descripción de la situación, la solución planteada y los planos de planta y corte de manera que se ilustre claramente la situación existente, la intervención propuesta, y la situación resultante de la intervención, y también se compromete a llevar a cabo dicha intervención una vez **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** hayan aprobado por escrito la intervención propuesta, y a reponer la capa y cobertura vegetal de dicha franja de terreno de zona verde pública y/o afectación ambiental colindante.

CLAUSULA SEXTA: LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS, PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANISMO, ANTE-PROYECTO-ARQUITECTONICO Y PROYECTO ARQUITECTONICO, Y LICENCIA DE URBANIZACION Y CONSTRUCCION: En caso de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya obtenido levantamientos topográficos en medio magnético y en planos con sus correspondientes carteras, y presupuestos de obras de urbanismo, para el globo de terreno **LA MORELIA-ETAPA V**, pero no compre los lotes de terreno materia de este contrato, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a transferir a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** dicha información, de manera que le sea de utilidad a las sociedades propietarias de los lotes de terreno para retomar con rapidez el desarrollo inmobiliario de sus predios. En caso de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya obtenido un ante-proyecto arquitectónico y/o un proyecto arquitectónico pero no compre los lotes de terreno materia de este contrato, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete a entregar a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** una

PARAGRAFO: A manera de excepción, **LA PROMITENTE COMPRADORA** no se compromete a transferir a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** aquellos diseños, planos, y/o estudios en aquellos casos en los cuales **LA PROMITENTE COMPRADORA** haya protocolizado por escrito contratos con contratistas a riesgo, es decir contratos suscritos con profesionales a los cuales solamente se les pagaría honorarios profesionales en caso de que se logre el punto de equilibrio de pre-ventas del proyecto arquitectónico, pero que por alguna circunstancia se desista de iniciar la construcción de dicho proyecto arquitectónico y/o de utilizar dichos diseños, planos, cálculos y/o estudios, y por lo tanto **LA PROMITENTE COMPRADORA** no esté comprometida a pagarle honorarios a dicho contratista. *****

[illegible]


MINIMO” indicado para el lote de terreno y que dicha garantía o garantías también cubran la suma de dinero correspondiente a la **VALORIZACION** adicional al **PRECIO** producida por los incrementos proyectados en los precios de las unidades privadas terminadas y en las áreas terminadas vendibles en el proyecto inmobiliario **“CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3”**, y que dichas garantías hayan sido aceptadas por escrito por parte de cada una de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, se fija como fecha para la firma de la(s) escritura(s) pública(s) por medio de la cual(es) se dé cumplimiento al presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA** un mes calendario después del día en que se haya recibido el pago de la **primera (1ª.) cuota** correspondiente al **“LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3”** con cabida aproximada de **6,254.70 m2**, entre las 10:00 A.M. y las 11:00 A.M. en la **NOTARIA DECIMA (10a.)** del **Círculo de Cali**, fecha y hora en que las partes deberán presentarse con los documentos legales de rigor. Si fuere festivo, la firma se pospondrá para el día hábil siguiente a aquel. No obstante lo anterior, las partes podrán de común acuerdo, anticipar la firma de la escritura de compra venta de los inmuebles aquí prometidos.

CLAUSULA NOVENA: DE LA ENTREGA DE LOS LOTES DE TERRENO:

La entrega de los lotes de terreno derivados de los bienes materia del presente contrato de promesa de compra-venta, se harán el día de la firma de la escritura publica por medio de la cual se de cumplimiento a la misma por cada lote, en el estado en que se encuentren en la fecha, el cual declara conocer **LA PROMITENTE COMPRADORA**. No obstante lo anterior, **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** facultan a **LA PROMITENTE COMPRADORA** para que pueda ingresar a los predios materia del contrato, con el objeto de realizar los estudios técnicos que requieran para el desarrollo de los proyectos constructivos que tienen previsto desarrollar en el mismo.

CLAUSULA DECIMA : IMPUESTOS PEDIALES, SOBRETASA AMBIENTAL, SOBRETASA POR ALUMBRADO PUBLICO Y CONTRIBUCIONES POR VALORIZACION MUNICIPAL, PLUSVALIA, ETC.:

Los impuestos municipales de toda clase, como el predial y complementarios, la sobre tasa ambiental, la sobre tasa por alumbrado público, los de valorización de cualquier clase u origen, los de plusvalía, de los dos (2) inmuebles materia del presente contrato de promesa de compra-venta, serán de cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** a partir de la firma del presente contrato de promesa de compra-venta.

PARAGRAFO: Se aclara que con base en el Acuerdo Municipal No. 0241 de 2008, modificado por el Acuerdo Municipal 0261 de 2009, la Alcaldía del Municipio de Santiago de Cali expidió la Resolución No. 411.0.21.0169 del 4 de septiembre de 2009 **“POR MEDIO DE LA CUAL SE FIJA EL PRESUPUESTO Y SE APRUEBA LA DISTRIBUCION Y ASIGNACION INDIVIDUAL DE LAS CONTRIBUCIONES DE VALORIZACION POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DE UN PLAN DE OBRAS”**, de las cuales **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** solamente se hacen cargo del pago de un saldo pendiente por valor aproximado de \$121,946,447= calculado al 31 de julio de 2013 por concepto de contribución por Valorización Municipal asignado al lote de terreno denominado **“SALDO ZONA F”** identificado con 

el certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 370-29474, que tuvo un área inicial de 27,823.82 m2 y que luego del acto de desenglobe y segregación por medio de la escritura pública No. 5002 del 29 de noviembre de 2010 otorgada por la Notaria 3ª. de Cali, dicho lote de terreno quedó reducido a 9,734.06 m2 útiles y denominado "LOTE G-11+G-12-C" ubicado en la unidad de gestión "LA MORELIA-ETAPA V".

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS PEDIALES Y POR VALORIZACION MUNICIPAL: Como quiera que las partes han convenido que a partir de la fecha de la presente promesa serán de cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA** todos los impuestos, cargos fiscales y contribuciones de cualquier naturaleza que afecten los inmuebles prometidos, **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** cumplirán con su obligación contractual de entregar los respectivos paz y salvos municipales requeridos para el otorgamiento de la escritura publica respectiva, desde la fecha que haga entrega de los mismos a **LA PROMITENTE COMPRADORA**; a partir de esa fecha, será responsabilidad de **LA PROMITENTE COMPRADORA** la obtención de los respectivos paz y salvos para el otorgamiento de la escritura por medio de la cual se de cumplimiento a esta promesa.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: FACULTADES ESPECIALES DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS: En el evento de que surjan hechos constitutivos de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el cumplimiento de la presente promesa, **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** quedan facultadas para notificar esos hechos u actos a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, acompañando los documentos de respaldo respectivos, para que dentro de los treinta (30) días siguientes a esos hechos, se determinen las soluciones a los problemas presentados; de no llegarse a un acuerdo sobre los términos de solución a los impases, el contrato se resolverá, sin que haya lugar a reclamación o indemnización de perjuicio para las partes.

LAS PROMITENTES VENDEDORAS procederán a la devolución de los dineros que por concepto de impuestos prediales y/o contribuciones por valorización y/o plusvalía hubiere entregado **LA PROMITENTE COMPRADORA** directamente a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes a la fecha de la comunicación respectiva, sin que haya lugar a intereses financieros. Los gastos en que se hubiere incurrido por trámites o licencias ante las autoridades municipales o la curaduría urbana, no serán motivo de devolución por parte de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, pues se entiende que estos fueron hecho a riesgo del negocio por **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

PARAGRAFO: Fuerza mayor significa todo acontecimiento, hecho o circunstancia que impida a una de las partes el cumplimiento de sus obligaciones, siempre que se deba a causas que se hayan producido sin el concurso, sin negligencia o culpa de la parte que alega la fuerza mayor o el caso fortuito y conforme a la definición del Código Civil Colombiano y su respectiva interpretación jurisprudencial.




CLAUSULA DECIMA TERCERA: GARANTIZAR ACCESO POR LAS VIAS VEHICULARES PROYECTADAS CALLE 12 OESTE, CARRERA 36 B, CARRERA 36D, CALLE 13 OESTE Y CARRERA 37 A LOS PREDIOS VECINOS:

(A) En caso de que **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** transfieran por escritura pública a **LA PROMITENTE COMPRADORA** el dominio y posesión de los dos (2) lotes de terreno materia de este contrato y/o inicie la construcción de las obras de urbanismo de "LA MORELIA-ETAPA V", **LA PROMITENTE COMPRADORA** se comprometa a respetar el Esquema Básico aprobado por las Autoridades Municipales mediante el Plan Parcial, y se compromete a mantener la destinación de bienes de uso público de aquellos lotes de terreno destinados para vías públicas, zonas verdes públicas, afectaciones ambientales y equipamiento colectivo hasta la fecha de entrega de dichos espacios públicos a las Autoridades Municipales.

(B) De igual manera, **LA PROMITENTE COMPRADORA** se compromete con **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** a garantizar el acceso vehicular y peatonal cómodo y seguro en sus dos sentidos/carriles con sus medidas técnicas reglamentarias en atención a que las sociedades **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** requieren continuar teniendo el acceso vehicular a otros lotes de terreno de su propiedad ubicados en el sector "LA MORELIA", a sus casas y labores de vigilancia, y además de mantener la viabilidad del tránsito vehicular que se ha venido brindando a la comunidad y a las autoridades policivas, bomberos, ambulancias, empresas de servicios públicos, camiones de distribución de gaseosas, etc.. La condición particular de la presente **CLAUSULA DECIMA TERCERA** se incluirá en las escrituras públicas respectivas.

PARAGRAFO PRIMERO: DESARROLLO VIAL DEL INGRESO: **LA PROMITENTE COMPRADORA** ejecutará el proyecto en conjunto cerrado por fases en el siguiente orden:

- "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1",
- "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" y
- "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3".

Dado que el ingreso se ha planeado construir a través del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1", las partes acuerdan que en el evento en que por cualquier causa se desistiere del desarrollo de las fases No. 2 y No. 3, se concederá por **LA PROMITENTE COMPRADORA** a favor de las sociedades **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** permiso permanente de tránsito para vehículos y personas a través del "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1", de tal forma que se mantenga el ingreso para los lotes denominados "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2" y "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3". En ese evento, se establecerá dicho derecho únicamente a favor de los predios citados y se procederá a formalizar documentalmente en el reglamento de propiedad horizontal de tal forma que los lotes destinados para las fases No. 2 y No. 3 tengan el derecho de ingreso y así se puedan desarrollar con proyectos inmobiliarios. La condición aquí establecida se cumplirá dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que se comunique por escrito, la decisión de no continuar con el desarrollo de las fases No. 2 y No. 3.- 

PARAGRAFO SEGUNDO: Se reitera lo previamente convenido en el parágrafo noveno de la cláusula tercera ("PRECIO Y FORMA DE PAGO") del presente contrato;

En forma preliminar **LA PROMITENTE COMPRADORA** ha presentado un anteproyecto arquitectónico general del conjunto residencial programado en tres (3) fases o etapas para el desarrollo de **ocho (8)** edificios con **185** apartamentos, en el cual tiene proyectado construir la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1** dentro "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 1**" con **dos (2)** edificios con **60** apartamentos, pero con una estructura central destinada para parqueaderos en sótano en la cual quede incluida no solamente la vía de acceso e ingreso vehicular y salida a la totalidad del conjunto residencial en sus tres (3) fases de desarrollo, sino también los parqueaderos correspondientes a los compradores de otros **30** apartamentos planteados para **uno** de los otros **dos (2)** edificios proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2** en el "**LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 2**".

Dado lo anterior, en el evento de que **LA PROMITENTE COMPRADORA** hubiese emprendido la construcción de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1** con una estructura central destinada para parqueaderos en sótano en la cual quede incluida la vía de acceso e ingreso vehicular y salida a la totalidad del conjunto residencial en sus tres (3) fases de desarrollo, y/o construido una parte de los parqueaderos que correspondan a los apartamentos proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, pero que por cualquier causa desistiere de continuar con el desarrollo constructivo o se produjere un incumplimiento o surgiere cualquier otra causa que impida continuar con la construcción de las **FASES DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2** y **No. 3**, se acuerda por las partes lo siguiente;

(1) En caso de haberse construido la vía de acceso y circulación vehicular y peatonal permanente, que beneficien el futuro desarrollo constructivo de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, pero que no se hubiese construido ningún parqueadero correspondiente a los apartamentos proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, se procederá a calcular el costo directo de construcción de dicha zona de circulación que beneficie conjuntamente a los **60** apartamentos de los **dos (2)** edificios de la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1** y a los otros **30** apartamentos proyectados para **uno** de los otros **dos (2)** edificios proyectados en la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, y dicho costo se distribuirá entre **LA PROMITENTE COMPRADORA** y **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** a prorrata con base en los parqueaderos construidos para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1**, y a los parqueaderos proyectados para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2** que sean directamente beneficiados en un futuro por dicha zona de acceso y circulación vehicular. Por ejemplo; si quedase construida una zona de circulación con un costo directo de \$300 millones que beneficia a **120** parqueaderos construidos para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 1**, y a **60** parqueaderos proyectados pero sin construir para la **FASE DE DESARROLLO ARQUITECTONICO No. 2**, el costo de los \$300 millones se



CLAUSULA DECIMA OCTAVA: DOMICILIO :

Se fija como domicilio contractual la ciudad de Cali.

CLAUSULA DECIMA NOVENA: NOTIFICACIONES:

Para todos los efectos legales, las notificaciones se harán en las oficinas de cada una de las partes así:

Para las sociedades "LA MORELIA S.A." y "CRISTALINDA S.A." en la Carrera. 9a. No. 10-04, Piso 2o, Edificio Hotel Aristi-Cali-Valle del Cauca.

Para LA PROMITENTE COMPRADORA en la Calle 5 B No. 40-13, barrio Tequendama, Cali-Valle del Cauca.

CLAUSULA VIGESIMA: GASTOS E IMPUESTOS DE ESCRITURACION:


(A) Los gastos que se causen por la presente promesa se pagaran así: el cincuenta por ciento (50%) de los gastos legales e impuesto de timbre lo asumirán LAS PROMITENTES VENDEDORAS (que a su vez asumen dicho gasto en proporción a las áreas de terreno netas que aporte cada una) y el saldo del otro cincuenta por ciento (50%) de los gastos legales e impuesto de timbre lo asumirá LA PROMITENTE COMPRADORA.

(B) Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura publica por medio de la cual se de cumplimiento a esta promesa se pagaran así: el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales lo asumirán LAS PROMITENTES VENDEDORAS (que a su vez asumen dicho gasto en proporción a las áreas de terreno netas que aporte cada una) y el saldo del otro cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales lo asumirá LA PROMITENTE COMPRADORA.

Los gastos de registro, incluyendo la boleta departamental de registro, serán de cargo exclusivo de LA PROMITENTE COMPRADORA.

(C) RETEFUENTE: Si la hay, corresponderá a LAS PROMITENTES VENDEDORAS.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: CESION DE DERECHOS DE LAS PROMITENTES VENDEDORAS CON MERA NOTIFICACION ESCRITA: LAS

PROMITENTES VENDEDORAS se reservan el derecho de ceder sus derechos en la presente promesa, total o parcialmente, a una o a unas terceras personas naturales o personas jurídicas, en que sea parte los accionistas de las PROMITENTES VENDEDORAS o fideicomiso constituidos por las mismas, mediante nota de cesión puesta a continuación del presente contrato de promesa de compraventa y comunicando por escrito la cesión en carta dirigida a LA PROMITENTE COMPRADORA, en la cual se dirá el nombre del cesionario y su dirección. La cesión efectuada de esta manera producirá los efectos previstos en los artículos 1959 y siguientes del Código Civil, sin más requisitos especiales, pues desde ahora se da expresa aceptación. 

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: CESION DE DERECHOS DE LA PROMITENTE

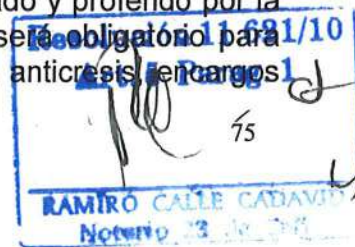
COMPRADORA: Este contrato se considera, para todos los efectos legales intuido persone; los derechos de la presente promesa solamente podrán ser cedidos por **LA PROMITENTE COMPRADORA** a un Fideicomiso que constituya para el desarrollo del proyecto constructivo, cualquier modificación debe ser hecha de común acuerdo por las partes y por escrito.

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: CLAUSULA PENAL:


El incumplimiento de las obligaciones pactadas en la CLAUSULA TERCERA ("PRECIO Y FORMA DE PAGO") por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA** o el ocultamiento de información o retraso en la entrega de la misma o cualquier acto que implique una doble contabilidad, que impida la supervisión y revisión adecuada de la actividad y resultados de la auditoria de ventas, causará una multa por valor equivalente al **DIEZ POR CIENTO (10%)** del **PRECIO MINIMO** del lote de terreno correspondiente, y adicionalmente facultará a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** para dar por terminado el plazo total establecido para el pago del precio, pudiendo por tanto exigir además, el pago del saldo adeudado y la multa indicada, por vía ejecutiva y sin menoscabo de cualquier otra acción legal a que haya lugar. El incumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato hará incurrir a la parte que incumpliere en favor de la otra parte y a título de pena de una multa por valor equivalente al **DIEZ POR CIENTO (10%)** del **PRECIO MINIMO** del lote de terreno correspondiente que la parte favorecida podrá hacer valer por la vía ejecutiva sin previo requerimiento, con la sola certificación del notario, ante funcionario judicial competente de la ciudad de Cali. Igualmente serán de cargo de la parte incumplida los costos y honorarios a que se de lugar el costo judicial o extra judicial de la indemnización o perjuicios.

PARAGRAFO PRIMERO: En caso de que la parte que incumpliere fuesen **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, estas quedan facultadas para pagar la multa en dinero o en especie, incluyendo la posibilidad de pago con uno o varios inmuebles cuyo(s) valor(es) será(n) fijado(s) de común acuerdo entre las partes o, a falta de acuerdo, se solicitará un avalúo cuyo dictamen deberá ser colegiado y proferido por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, el cual será obligatorio para ambas partes, inmueble(s) que podría(n) ser un(os) lote(s) de terreno en el sector de La Morelia en la ciudad de Santiago de Cali.

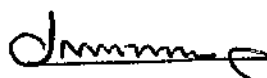
PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de que la parte que incumpliere fuese **LA PROMITENTE COMPRADORA**, esta queda facultada para pagar la multa en dinero, o una parte en dinero y otra parte en especie, o toda en especie, por medio de apartamentos y/o casas que haya construido **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.**, debidamente terminados, con un mínimo de dos (2) garajes por vivienda, inmuebles que sean aceptados por **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**. El precio de tales inmuebles debidamente terminados cuya transferencia del dominio se vaya a hacer o a ratificar a favor de **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** en pago parcial o total de la multa, será fijado de común acuerdo entre las partes o, a falta de acuerdo, se solicitará un avalúo cuyo dictamen deberá ser colegiado y proferido por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y del Vale del Cauca, el cual será obligatorio para ambas partes. Los inmuebles deben estar libres de embargos, anticresis, enajenos



fiduciarios, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, titulaciones o cualquier otro gravamen o limitación. Igualmente los inmuebles deben estar al día y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones, servicios públicos, cuotas de administración, contribuciones, etc., que los afecten. No obstante todo lo anterior, **LA PROMITENTE COMPRADORA** como constructora de los inmuebles saldrá al saneamiento en los casos de ley. **LA PROMITENTE COMPRADORA** como constructora de los inmuebles otorgará al momento de la entrega por escritura pública de dichos inmuebles las siguientes garantías específicas: (1) Dentro del primer año contado a partir de la entrega de los inmuebles, el funcionamiento de las instalaciones eléctricas, hidráulicas y desagües, cerraduras de puertas y ventanas, goteras y filtraciones en ventanas, siempre y cuando dichas instalaciones u objetos no hayan sido manipulados o alterados previamente y/o hayan tenido un uso indebido, ni cuando el propietario haya realizado modificaciones en los inmuebles, de ser así **LA PROMITENTE COMPRADORA** queda exonerada de responsabilidad por daños causados, se garantiza la solidez y buena calidad de la infraestructura general de la construcción que consiste en instalaciones hidráulicas, eléctricas y de incendio cuando correspondan. (2) Transfiere a **LAS PROMITENTES VENDEDORAS**, las garantías que otorguen los fabricantes de productos nacionales en Colombia. Este párrafo no contempla los resultados por usos indebidos y/o mal manejo. **PLAZO:** El pago de la multa se hará dentro de los noventa (90) días siguientes a la fecha en que se determine el incumplimiento, todo sin menoscabo de que la parte cumplida pueda exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, pues la multa se establece por el mero retardo.

Para constancia de lo anterior y en señal de aceptación se firma en Santiago de Cali el día quince (15) del mes de agosto del año dos mil trece (2013) y se reconocen firmas ante Notario. 

LAS PROMITENTES VENDEDORAS:



POR LAS SOCIEDADES:

"LA MORELIA S.A."-NIT 890.303.393-1.

"CRISTALINDA S.A."-NIT 890.311.196-9.:

Representante legal:

JORGE ALBERTO ARISTIZABAL ALVIRA -CC. No. 16'689.081 de Cali-Valle

LA PROMITENTE COMPRADORA:



POR LA SOCIEDAD

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.

NIT: 805.029.384-1 Representante legal:

Ingeniero **CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA**

CC. No. 16,740,467 de Cali-Valle

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE DOS (2) LOTES DE TERRENO EN EL SECTOR "LA MORELIA-ETAPA V" EN LOS ALTOS DEL BARRIO SANTA ISABEL EN EL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-VALLE DEL CAUCA.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Dpto. del Valle del Cauca
Notaría 23 del Circulo de Cali

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL CON RECONOCIMIENTO DE FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO
 Artículo 58 Dec. 960 de 1.970 - Artículo 34 Dec. 2148 de 1.983

09 SEP 2013

En Cali a _____
 Compareció al despacho de la Notaría 23 del Circulo de Cali, **CARLOS MARICATO-POSSO OSPINA -**
 quien se identificó con la C.C. No. **16240462**
 Expedida en **ALI** y declara que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

COMPARECIENTE: **[Firma]**

Notaría 23
Ramiro Calle Cadavid
Notario 23 De Cali

[Huella]

COLOMBIA
 VALLE DEL CAUCA
 SANTIAGO DE CALI
 VID

REPUBLICA DE COLOMBIA
Dpto. del Valle del Cauca
Notaría 23 del Círculo de Cali

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL CON RECONOCIMIENTO DE FIRMA, HUELLA Y CONTENIDO
Artículo 58 Dec. 969 de 1.970 - Artículo 34 Dec. 2148 de 1.983

En Cali a 09 SEP 2013

Compareció al despacho de La Notaría 23 del Círculo de Cali, JORGE ALBERTO-ARISTIZABAL ALVIRA

quien se identificó con la C.C.No. 16689081
Expedida en CAI y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.

COMPARECENTE: [Firma]

Notaría 23
Re [Firma]

Ramiro Calle Cadavid
Notario 23 De Cali

