



Alcaldía de Medellín



Medellín, 07/03/2022

Respuesta a Solicitud No **20110437765** del 30 de diciembre 2021
Certificación de cumplimiento de requisitos para la Enajenación de
Inmuebles destinados a Vivienda del proyecto

MURANO DE SAN MARTIN SAS

12 unidades de vivienda,

CR 75 40 23 con CBML 11080710022.

En cumplimiento de lo establecido en el Capítulo 3, referente a la Promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto Inmobiliario **MURANO DE SAN MARTIN**, de la **CONSTRUCTORA MURANO DE SAN MARTIN S.AS**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **901.496.638-5**, representado legalmente por **EDWIN MAURICIO ZAPATA**, identificado con **C.C. 70.855.517**, con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción, se debe solicitar inmediatamente, la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.
- III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Esta certificación, carece de asignación de nomenclatura específica, en consecuencia, se advierte que para los trámites subsiguientes se deberá realizar la gestión correspondiente, esto es, la asignación de Nomenclatura, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.3.1 numeral 5 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 5 numeral 3 de la Ley 675 2001.

Por lo anterior, una vez sea obtenida la debida asignación, se requiere sea remitida, con el fin de realizar el debido control del número de las unidades de viviendas objeto de enajenación.

Esta oficina se reserva la facultad de constatar la veracidad y legalidad de la información presentada; el no cumplimiento a los requerimientos que se formulen y a los compromisos adquiridos, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley.

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B.
Proyecto MURANO DE SAN MARTÍN – CR 75 40 23 - **CBML:** 11080710022 - **Licencia urbanística:** C4-1400-21 -C4-1781-21

Proyectó: Lina Maria Rivera Giraldo administradora - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Edwin Andrés Gómez Abogado - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Roosevelt Jair Ospina S Líder de Programa Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado Digitalmente: # 202230089291



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL					
Nombre o razón social:	MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.				
Nombre representante legal:	EDWIN MAURICIO ZAPATA				
Identificación representante legal:	70.855.517				
Identificación o NIT:	901496638-5				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	☒	NO	No. De Radicado:	202130465920
Dirección de correspondencia:	CALLE 37 N° 52-54 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA				
Correo electrónico:	mauricio200@hotmail.com				
Teléfono y/o móvil:	3014382966				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA					
Nombre del proyecto:	MURANO DE SAN MARTIN				
Dirección del proyecto:	CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202)				
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	No. de Torres Totales del Proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	
No. de Torres de esta solicitud:	1	Unidades de vivienda	12	No. de Unidades de vivienda	12
Tipo de viviendas:	VIP: SI ☐ NO ☒ VIS: SI ☐ NO ☒				
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	☒	NO	Fecha aproximada de entrega	01 DE JULIO DE 2023
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	☐	NO	Nombre Entidad Fiduciaria	
Escritura Nro.		Fecha		Notaría	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	☐	NO	Nombre Entidad Fiduciaria	
Contrato fiduciario No:		Fecha		Vigencia:	

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS	
SI ☒	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
☒	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
☒	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
☒	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: ENERO A SEPTIEMBRE 30 DE 2021

VENTAS BRUTAS:	0
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
(1) VENTAS NETAS	0
(2) COSTOS DE VENTAS	0
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	0
MENOS: GASTOS DE VENTAS	0
UTILIDAD NETA EN VENTAS	0
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	- 2.966.500
PERDIDA NETA EN OPERACIONES.....	- 2.966.500
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	0
MAS: OTROS INGRESOS.....	0
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	- 2.966.500
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	0
MENOS: OTROS EGRESOS.....	0
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	- 2.966.500
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	0
PÉRDIDA DEL EJERCICIO.....	- 2.966.500

GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL

Edwin Mauricio Zorobal
Nombre

FIRMA



MATRICULA PROFESIONAL

TP 105634-T
Nombre

CONTADOR

HERNAN DARIO BUSTAMANTE CRUZ
Nombre

FIRMA



Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.

Balance General Al: 30 de Septiembre

De: 2021

Registro No.

Elaborado:

Día 10 Mes Octubre Año 2021

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	
2 BANCOS	
3 CORPORACIONES	0
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	0
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	0
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	0
8 TOTAL (1 - 7)	0
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	5.000.000
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	5.000.000
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	0
16 VALORES MOBILIARIOS	0
17 TOTAL (15 - 16)	0
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	0
19 TERRENOS PARA LA VENTA	0
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	0
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	1.122.243.407
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	0
29 TOTAL (18 - 28)	1.122.243.407
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	0
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	0
4 VEHÍCULOS	0
5 TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	0
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
4 TOTAL (1 - 3)	0
TOTAL ACTIVOS	1.127.243.407
CUENTAS DE ORDEN	0

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	0
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	0
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	0
5 TOTAL (1 - 4)	0
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	1.125.209.907
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	0
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	0
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	0
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	0
14 INTERESES POR PAGAR	0
15 TOTAL (6 - 14)	1.125.209.907
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	0
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	0
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	0
22 TOTAL (16 - 21)	
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTIAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	5.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	0
30 UTILIDAD EJERCICIO EN CURSO	2.966.500
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	0
32 TOTAL (28 - 31)	2.033.500
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	0
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	0
35 OTRAS RESERVAS	0
36 TOTAL (33 - 35)	0
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	0
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.127.243.407
CUENTAS DE ORDEN	0

GERENTE O
REPRESENTANTE
LEGAL

Edwin Mauricio Zapata
NOMBRE Y APELLIDOS

CONTADOR

HERNAN DARIO BUSTAMANTE CRUZ
NOMBRE Y APELLIDO

TP 105634-T

MATRICULA No

FIRMA

FIRMA

Cód. FO-CONU-003

Formato

Versión. 5

FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas



Alcaldía de Medellín

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

MURANO DE SAN MARTIN

Dirección:

CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202)

	PRIMER SEMESTRE		SEGUNDO SEMESTRE		TERCER SEMESTRE		CUARTOSEMESTRE		QUINTO SEMESTRE		SEXTO SEMESTRE		TOTAL
	Fecha: Jul-Dic 2021		Fecha: Ene-Jun 2022		Fecha: Jul-Dic 2021		Fecha: Ene-Jun 2023		Fecha: Jul-Dic 2023		Fecha: Ene-Jun 2023		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS	\$	1.433.774.722	\$	307.491.725									1.741.266.447
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO													
8. OTROS (CUOTAS INICIALES)			\$	379.157.762	\$	915.325.334	\$	1.207.406.150	\$	549.195.200			3.051.084.445
TOTAL		1.433.774.722		686.649.487		915.325.334		1.207.406.150		549.195.200			4.792.350.892

Contador

HERNAN DARIO BUSTAMANTE CRUZ
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

Matricula No

TP 105634-T

Representante Legal

Edum Mauricio Zapata
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

OBSERVACIONES

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

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S. Expediente Número: 901496638-5

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto MURANO DE SAN MARTIN
Dirección CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202) Número de unidades 12
Ciudad MEDELLIN, BARRIO LAURELES
Costo del proyecto 4.792.350.892
Venta total del proyecto 5.804.221.489

FINANCIACION		VALOR (1)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$ 1.741.266.447	36%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar: CUOTAS INICIALES	\$ 3.051.084.445	64%
		\$	
TOTAL		\$ 4.792.350.892	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan

\$ 950.000.000

Vr. Comercial del terreno en donde se desarrolla este plan

\$ 950.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	0	Al mes de:	31/11/2021
	Proveedores	0	Al mes de:	31/11/2021
	Particulares	0	Al mes de:	31/11/2021
	Socios	0	Al mes de:	31/11/2021

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO

14%

Al mes de:

31/11/2021

30%

Al mes de:

31/11/2021

Firma Contador

HERNAN DARIO BUSTAMANTE CRUZ

Nombre del Contador:

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Elisabeth Vargas

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número:

TP 105634-T

Matrícula Número:

222020129402

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

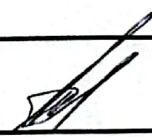
PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S. Registro No: 901496638-5
Representante Legal: EDWIN MAURICIO ZAPATA Licencia No: Res C4-1400 DE 2021
Nombre del Plan: MURANO DE SAN MARTIN Fecha: 01 DE NOVIEMBRE DE 2021
Localización: CARRERA 75 N° 40-27

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 7.921.801	\$ 7.921.801	0,17%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 25.247.455	\$ 25.247.455	0,53%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 15.091.185	\$ 754.559	0,02%	5%
4	ESTRUCTURA	\$ 994.563.566	\$ 298.369.070	6,23%	30%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 54.408.014	\$ -	0,00%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 8.047.711	\$ -	0,00%	0%
7	CUBIERTA	\$ 8.047.711	\$ -	0,00%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 274.058.646	\$ -	0,00%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 96.572.528	\$ -	0,00%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 4.023.855	\$ -	0,00%	0%
11	REVOQUES	\$ 8.047.711	\$ -	0,00%	0%
12	ESTUCO	\$ 22.799.454	\$ -	0,00%	0%
13	PINTURA	\$ 158.908.952	\$ -	0,00%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 10.484.368	\$ -	0,00%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 32.190.843	\$ -	0,00%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 118.558.387	\$ -	0,00%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 76.033.219	\$ -	0,00%	0%
18	VIDRIOS	\$ 16.095.421	\$ -	0,00%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 42.998.636	\$ -	0,00%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 22.577.502	\$ -	0,00%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 152.758.838	\$ -	0,00%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 47.324.337	\$ -	0,00%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 7.332.619	\$ -	0,00%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 253.139.612	\$ -	0,00%	0%
SUB -TOTAL		\$ 2.457.232.371	\$ 332.292.885	6,93%	13,5%
25	IMPREVISTOS	\$ 9.343.811	\$ -	0,00%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS, ADMON Y GENERALES	\$ 1.004.423.673	\$ 74.531.837	1,56%	7%
27	OBLIGACIONES URBANISTICAS Y VENTA DERECHOS	\$ 371.351.037	\$ 76.950.000	1,61%	21%
SUB -TOTAL		\$ 1.385.118.520,73	\$ 151.481.837	3,16%	11%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 950.000.000	\$ 950.000.000	19,82%	100%
TOTAL		\$ 4.792.350.892	\$ 1.433.774.722	29,92%	29,9%
OBSERVACIONES:					


FIRMA RESPONSABLE
MATRÍCULA No

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM



Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfVv1Cfdjdbidld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S
Sigla: No reportó
Nit: 901496638-5
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-700158-12
Fecha de matrícula: 25 de Junio de 2021
Último año renovado: 2021
Fecha de renovación: 25 de Junio de 2021
Grupo NIIF: 3 - GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 37 No. 52 54
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: icminversiones@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 4488187
Teléfono comercial 2: 3136830034
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 37 No. 52 54
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: icminversiones@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 4488187
Teléfono para notificación 2: 3136830034
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica MURANO DE SAN MARTIN S.A.S SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM



**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfVv1Cfdjdld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Administrativo

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 21 de junio de 2021 de los Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de junio de 2021, con el No.20672 del Libro IX, se constituyó la Sociedad de naturaleza Comercial denominada:

MURANO DE SAN MARTIN S.A.S

TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La empresa que se constituye podrá realizar cualquier tipo de actividad civil o comercial, lícita.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES DE LA CAPACIDAD DE LA PERSONA JURÍDICA:

PROHIBICIONES:

La sociedad no podrá constituirse en garante de obligaciones de terceros, ni caucionar con los bienes sociales obligaciones distintas de las suyas propias o de sus accionistas, salvo que de ello se derive un beneficio manifiesto para la sociedad y sea aprobado por la Asamblea General con el voto favorable de más del setenta por ciento (70%) de las acciones en que se encuentra dividido el capital suscrito de la compañía;

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	\$5.000.001,00
No. de acciones	:	5.000.001,00
Valor Nominal	:	\$1,00

CAPITAL SUSCRITO

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM



Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfVv1Cfdjdbidld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Valor	:	\$5.000.001,00
No. de acciones	:	5.000.001,00
Valor Nominal	:	\$1,00

CAPITAL PAGADO

Valor	:	\$5.000.001,00
No. de acciones	:	5.000.001,00
Valor Nominal	:	\$1,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un (1) Representante legal. Como gestor y ejecutor de los negocios y actividades sociales, tendrá a su cargo la representación legal de la compañía, así como la administración de su patrimonio, el gobierno y la administración directa de la misma. Todos los funcionarios o empleados cuyos nombramientos no correspondan a la Asamblea General de Accionistas estarán subordinados a él.

El representante legal de la compañía tiene dos (2) suplentes, que lo reemplazarán indistintamente con las mismas atribuciones en sus faltas absolutas y en sus faltas temporales o accidentales, así como también para los actos en los cuales este se encontrare impedido. Los suplentes del representante legal serán nombrados igualmente por la asamblea general de accionistas, para igual período y en la misma oportunidad que el Representante legal.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FUNCIONES Y FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL. - En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del Representante Legal de la compañía las siguientes:

- Representar judicial y extrajudicialmente a la sociedad y hacer uso de la razón social.
- Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la compañía a sesiones ordinarias y a las extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite por lo menos el veinte por ciento (20%) de las acciones suscritas.
- Vincular mediante contrato de trabajo a los empleados requeridos para

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM



Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfVv1Cfdjdbidld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

la ejecución y desarrollo del objeto social.

d) EJECUTAR todos los actos y celebrar todos los contratos que demande el ejercicio del objeto social de la sociedad

e) Presentar a la Asamblea General de Accionistas cuando esta lo requiera un informe escrito de todas las actividades llevadas a cabo y de la adopción de medidas que se recomiendan a la Asamblea.

f) Presentar a la Asamblea General de Accionista, los estados financieros de cada año fiscal anexando todos los documentos requeridos por la ley.

g) Mantener informada a la Asamblea General de Accionista del curso de los negocios de la sociedad.

h) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea General de Accionistas.

i) Otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la sociedad con o sin las facultades para desistir, recibir, sustituir, delegar, revocar, reasumir, transigir y limitar los poderes que puedan ser otorgados.

j) Adoptar las medidas necesarias para la supervisión y preservación de los derechos, los bienes y los intereses de la sociedad.

k) Designar y remover libremente los empleados de la compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionista, y escoger, al personal de trabajadores y hacer los despidos del caso.

l) Ejercer todas las facultades que directamente delegue en él la Asamblea General de Accionista.

m) Todas aquellas funciones que le hayan sido conferidas bajo la ley y bajo estos estatutos, y aquellas que le correspondan por la naturaleza de su oficio.

LIMITACIONES:

PROHIBICIONES:

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM



Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfVvLCfdjdbidld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

El representante legal requerirá autorización de la Asamblea General de Accionistas para la celebración de todo acto o contrato cuya cuantía sea superior a 720 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 21 de junio de 2021, de los Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de junio de 2021, con el No.20672 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	DIEGO FERNANDO VALENCIA TORO	C.C. 3.400.192
SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	HECTOR BYRON TABARES LOPEZ	C.C. 8.028.398
SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	EDWIN MAURICIO ZAPATA OSORNO	C.C. 70.855.517

REFORMAS DE ESTATUTOS

Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM

CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfVvlCfdjdld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	MURANO DE SAN MARTIN
Matrícula No.:	21-725247-02
Fecha de Matrícula:	25 de Junio de 2021
Ultimo año renovado:	2021
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 37 No. 52 54
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Micro.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM



**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfvvlCfdjdbidld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$50,000,000.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período -
CIIU: 4111

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Se realizó la inscripción de la empresa y/o establecimiento en el Registro de Identificación Tributaria (RIT).

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

.....
.....
.....
.....
.....

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL



Fecha de expedición: 08/10/2021 - 9:43:21 AM

CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0021875092

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ajfVvLCfdjdld

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211201853151870874

Nro Matrícula: 001-322040

Pagina 1 TURNO: 2021-488350

Impreso el 1 de Diciembre de 2021 a las 08:40:48 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 04-10-1983 RADICACIÓN: 83-43169 CON: DOCUMENTO DE: 04-10-1983

CODIGO CATASTRAL: **050010104110800710022000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION, SITUADO EN LA URBANIZACION LOS CHAETS, DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, EN LA MANZANA MARCADA, CON EL N. 11 DEL PLANO DE LA URBANIZACION MARCADA LA CASA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL N. 40-23 Y QUE LINDA: POR EL FRENTE QUE DA AL ORIENTE EN 11.00 METROS (13.75 VARAS) CON LA CARRERA 75; POR EL OCCIDENTE EN 9.71 METROS MAS O MENOS (12.14 VARAS) CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE LA COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS, POR EL NORTE EN 26.80 METROS (33.50 VARAS) CON TERRENOS DE LA SOCIEDAD VENDEDORA, Y EN PARTE CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE JUAN C, POSADA, Y POR EL SUR EN 28.25 METROS (35.32 VARAS) MAS O MENOS CON TERRENO DE LOS VENDEDORES PROMETIDOS, EN VENTA AL SE/OR GABRIEL CONGOTE Y MANUEL OCHOA V.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 75 # 40 - 23 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION SIN DIRECCION CASA # 40-23

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 07-07-1944 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2312 del 12-06-1944 NOTARIA 1. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALVAREZ LALINDE Y CIA LTDA

A: GRISALES HERNANDO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-09-1983 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 04-12-1982 JUZGADO 7.CIVIL DEL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,428,800

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211201853151870874

Nro Matrícula: 001-322040

Pagina 2 TURNO: 2021-488350

Impreso el 1 de Diciembre de 2021 a las 08:40:48 PM

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

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

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

DE: TRUJILLO DE GRISALES EUGENIA

A: GRISALES OCHOA HERNANDO (613.922.00)	X
A: GRISALES TRUJILLO BERTHA LUZ DEL S. (135.813.00)	X
A: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO (135.813.00)	X
A: GRISALES TRUJILLO FERNANDO ANTONIO (135.813.00)	X
A: GRISALES TRUJILLO JAIME ANTONIO (135.813.00)	X
A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA (135.813.00)	X
A: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA (135.813.00)	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-02-1991 Radicación: 1991-04275

Doc: ESCRITURA 3041 del 27-12-1990 NOTARIA 14. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$613,922

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION DERECHO

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

DE: GRISALES OCHOA HERNANDO

A: GRISALES TRUJILLO BERTA LUZ DEL S.(102.320.33)	X
A: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO (102.320.34)	X
A: GRISALES TRUJILLO FERNANDO ANTONIO (102.320.33)	X
A: GRISALES TRUJILLO JAIME ANTONIO (102.320.33)	X
A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA (102.320.33)	X
A: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA (102.320.34)	X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-06-1997 Radicación: 1997-33451

Doc: ESCRITURA 2534 del 05-06-1997 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DERECHO

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

DE: GRISALES TRUJILLO, BERTA LUZ DEL SOCORRO

CC# 32400353 X

A: ACOSTA CASTRILLON PEDRO JULIO

CC# 8213792

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-01-2004 Radicación: 2004-727

Doc: ESCRITURA 2013 del 28-08-2003 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: AMPLIACION DE HIPOTECA: 0201 AMPLIACION DE HIPOTECA CONTENIDA EN LA ESCRITURA 2534 DEL 05-06-97 DE LA NOTARIA 20. DE MEDELLIN EN \$ 6.000.000 HASTA \$ 8.500.000

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

DE: GRISALES TRUJILLO, BERTA LUZ DEL SOCORRO

CC# 32400353 X

A: ACOSTA CASTRILLON PEDRO JULIO

CC# 8213792



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211201853151870874

Nro Matrícula: 001-322040

Pagina 3 TURNO: 2021-488350

Impreso el 1 de Diciembre de 2021 a las 08:40:48 PM

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

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

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-07-2008 Radicación: 2008-48298

Doc: ESCRITURA 1525 del 28-06-2008 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$8,500,000

Se cancela anotación No: 4,5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION DE HIPOTECA Y AMPLIACION

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

DE: ACOSTA CASTRILLON PEDRO JULIO

CC# 8213792

A: GRISALES TRUJILLO, BERTA LUZ DEL SOCORRO

CC# 32400353 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-07-2008 Radicación: 2008-48298

Doc: ESCRITURA 1525 del 28-06-2008 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$22,978,792.9

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 16.66%

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

DE: GRISALES TRUJILLO, BERTA LUZ DEL SOCORRO

CC# 32400353

A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494 X

A: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-07-2008 Radicación: 2008-48298

Doc: ESCRITURA 1525 del 28-06-2008 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DERECHO 16.66%

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

DE: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494 X

DE: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548 X

A: ALVAREZ PEREZ ADRIANA MILENA

CC# 32106852

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 25-08-2009 Radicación: 2009-56765

Doc: ESCRITURA 1566 del 19-08-2009 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA DERECHO.

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

DE: ALVAREZ PEREZ ADRIANA MILENA

CC# 32106852

A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494 X

A: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 25-08-2009 Radicación: 2009-56765



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211201853151870874

Nro Matrícula: 001-322040

Pagina 4 TURNO: 2021-488350

Impreso el 1 de Diciembre de 2021 a las 08:40:48 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1566 del 19-08-2009 NOTARIA 5 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA DERECHO

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

DE: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494 X

DE: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548 X

A: ALVAREZ TRUJILLO HELENA DEL CARMEN

CC# 21362954

A: LOPEZ RINCON RAMON ALBERTO

CC# 3329232 Y/O.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-01-2013 Radicación: 2013-1637

Doc: OFICIO 1871 del 21-11-2012 JUZGADO 009 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA: 0430 EMBARGO EJECUTIVO DERECHOS DE CUOTA (RDO. 2012-0665)

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

DE: COMERCIAL RAIZ S.A.S.

NIT. 800.233.549-3

A: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO

X Y OTRO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 17-01-2017 Radicación: 2017-1952

Doc: OFICIO 36342 del 12-01-2017 OFICINA DE EJECUCION CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO (DERECHO)

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

DE: COMERCIAL RAIZ S.A.S.

...NIT.800.233.549-3

A: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-21578

Doc: ESCRITURA 725 del 14-03-2017 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$42,600,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD: 0308 COMPRAVENTA NUDA PROPIEDAD DERECHO DEL 16,667%.

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

DE: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO

C.C. 8.285.150

A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494 X

A: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 24-03-2017 Radicación: 2017-21578

Doc: ESCRITURA 725 del 14-03-2017 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO DERECHO DEL 16,667%.

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

DE: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO

C.C. 8.285.150



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211201853151870874

Nro Matrícula: 001-322040

Pagina 5 TURNO: 2021-488350

Impreso el 1 de Diciembre de 2021 a las 08:40:48 PM

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

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

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 08-10-2019 Radicación: 2019-76511

Doc: ESCRITURA 3038 del 18-09-2019 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO RENUNCIA AL DERECHO DE USUFRUCTO (16.667%)ANOTACION 14 ;SE CONSOLIDA EN CABEZA DE LAS NUDAS PROPIETARIAS.

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

DE: CARLOS ALBERTO GRISALES TRUJILLO

C.C.8.285.150

A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494 X

A: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-12-2019 Radicación: 2019-95998

Doc: ESCRITURA 4207 del 29-11-2019 NOTARIA SEGUNDA de RIONEGRO

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 16.66%

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

DE: GRISALES TRUJILLO FERNANDO ANTONIO

CC# 8238504

A: GRISALES ESCOBAR ANGELA MARIA

CC# 43067156 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 15-10-2020 Radicación: 2020-48981

Doc: CERTIFICADO 158 del 02-10-2020 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

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

DE: ALVAREZ TRUJILLO HELENA DEL CARMEN

CC# 21362954

A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494

A: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 26-11-2020 Radicación: 2020-59786

Doc: ESCRITURA 2330 del 11-11-2020 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$90,370,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA: 0301 ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA DEL 33.33%

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

DE: GRISALES TRUJILLO MARIA EUGENIA

CC# 32416548

A: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO

X EL 20% DEL 33,33%

\$18.074.000 C.C. 8.285.150

A: GRISALES TRUJILLO JAIME ANTONIO

CC# 8252034

X EL 20% DEL 33.33%

\$18.074.000



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211201853151870874

Nro Matrícula: 001-322040

Pagina 6 TURNO: 2021-488350

Impreso el 1 de Diciembre de 2021 a las 08:40:48 PM

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

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

A: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494 X EL 60% DEL 33.33%

\$54.222.000.

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 17-08-2021 Radicación: 2021-57273

Doc: ESCRITURA 2036 del 12-07-2021 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$950,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRISALES ESCOBAR ANGELA MARIA

CC# 43067156

DE: GRISALES TRUJILLO CARLOS ALBERTO

C.C 8.285.150

DE: GRISALES TRUJILLO JAIME ANTONIO

CC# 8252034

DE: GRISALES TRUJILLO MARIA CECILIA FRANCISCA

CC# 21375494

A: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S

NIT# 9014966385 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 17-08-2021 Radicación: 2021-57273

Doc: ESCRITURA 2036 del 12-07-2021 NOTARIA QUINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIALMENTE

APROBADO POR 30.000.000

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

DE: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S

NIT# 9014966385

A: OROZCO MONTOYA, JUAN DIEGO

CC# 71761851

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014

SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 211201853151870874

Nro Matrícula: 001-322040

Pagina 7 TURNO: 2021-488350

Impreso el 1 de Diciembre de 2021 a las 08:40:48 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-488350

FECHA: 01-12-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: **DIEGO FERNANDO VALENCIA TORO** vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía 3.400.192 expedida en Envigado Antioquia, que actúa en este instrumento como representante legal de **MURANO DE SAN MARTIN SAS** identificada con NIT. 901.496.638-5, la cual, fue constituida por medio de documento privado el 21 de JUNIO de 2021 del accionista , inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín el 25 de JUNIO de 2021 bajo el número 20672 del libro IX del registro mercantil, debidamente facultado para celebrar la presente promesa de compraventa, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** por una parte y otra parte **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, de estado civil casado, vecino de esta ciudad, con cédula de ciudadanía **XXXXXXXXXXXXX**, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL PROMINENTE COMPRADOR**, han celebrado la PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA que se registrará en la parte general conforme a lo dispuesto por el Artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 (Art. 1.611 del C.C.) y en la parte especial por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. LA PROMITENTE VENDEDORA promete transferir a título de venta y por el modo de la tradición en favor de **EL PROMINENTE COMPRADOR**, quien a su vez promete adquirir al mismo título y por el mismo modo, el derecho de dominio y la plena posesión material que tiene y posee sobre los siguientes bienes inmuebles: -----

A) APARTAMENTO Nº 1001 DE LA CARRERA 75 NUMERO 40 -23: inmueble destinado a vivienda, situado en el DECIMO piso del edificio, cuyas especificaciones serán:

Área construida	106.3
Útil cl 42Nr. 77-23 (1002)	2,6
Área Privada TOTAL	108.9

B) PARQUEADERO NUMERO XXX, situado en el xxxxxxxx edificio, con un área aproximada de xxxxxx metros cuadrados. -----

Comodidades: Apartamento en obra blanca, con tres habitaciones , dos balcones, tres baños y zona de ropas, con redes hidrosanitarias, redes de agua, y energía norma RETIE, iluminación OJO de buey 12, los elementos de fachada como son ventanas, puerta vidriera balcón y pasamanos de balcón los entrega el vendedor instalados, el techo de todo el apartamento es en Drywall pintado, puerta principal de seguridad lamina calibre 18 mm, grifería marca QUALITA, Todas las paredes estucadas, pisos enchapados en cerámica o porcelanato Valor aprox (\$50.000) .. -----

HABITACION 1 PRINCIPAL	HABITACION 2 CON BAÑO	HABITACION 3
BAÑO ENCHAPADO EN DUCHA	BAÑO ENCHAPADO EN DUCHA	CLOSET EN MADERA RH
CABINA EN VIDRIO TEMPLADO N 8	CABINA EN VIDRIO TEMPLADO N 8	PUERTA DE HABITACION PISO TECHO EN RH
HERRAJES DE CABINA EN ACERO INXIDABLE	HERRAJES DE CABINA EN ACERO INXIDABLE	
SANITARIO MONTECARLO O SIMILAR CORONA	SANITARIO MONTECARLO O SIMILAR CORONA	BAÑO SOCIAL
LAVAMANOS MARCA QUALITA	LAVAMANOS MARCA QUALITA	BAÑO ENCHAPADO EN DUCHA
MUEBLE SUPERIOR EN MATERA RH LAVAMANOS	MUEBLE SUPERIOR EN MATERA RH LAVAMANOS	CABINA EN VIDRIO TEMPLADO N 8
GRIFERIA MARCA QUALITA	GRIFERIA MARCA QUALITA	HERRAJES DE CABINA EN ACERO INXIDABLE
PURTA EN MADERA RH CON CHAPA	PURTA EN MADERA RH CON CHAPA	SANITARIO MONTECARLO O SIMILAR CORONA
BESTIER EN MADERA RH	PUERTA DE HABITACION PISO TECHO EN RH	LAVAMANOS MARCA QUALITA
PUERTA DE HABITACION PISO TECHO EN RH		MUEBLE SUPERIOR EN MATERA RH LAVAMANOS
		GRIFERIA MARCA QUALITA
		PURTA EN MADERA RH CON CHAPA
COCINA		
COCINA INTEGRAL EN MARERA RH		
MUEBLE EN PARED SUPERIOR E INFERIOR		
MESON EN QUARZO CALIBRE 15		
CUBIERTA HACEB 60 CRISTAL REF 9000746		
HORNO HE MASALA 60 INOX 220 REF 9001898		
CAMP ISLA ALA VID 904V DIG INOX REF 9001395		

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los inmuebles descritos anteriormente, harán parte integrante del **EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN PROPIEDAD HORIZONTAL**, situado en la ciudad de Medellín, construido sobre los lotes: CASA DE HABITACIÓN: Un lote terreno de casa habitación situado en la urbanización los chales de esta ciudad de Medellín, en la manzana marcada con el numero 11 del plano de la urbanización marcada la casa en su puerta de entrada con el número 40-23 y que linda por el frente queda al oriente en 11.00 metros (13.75 varas) con la carrera 75; por el occidente en 9.71 metros mas o menos (12.14 varas) con propiedad que es o fue de la cooperativa de habitaciones para empleados, por el norte 26.80 metros (33.50 varas) con terrenos de la sociedad vendedora, y en parte con propiedad que es o fue de Juan C. Posada. Y por el sus en 28.25 metros (35.32 varas) mas o menos con terreno de los vendedores prometidos, en venta al señor Gabriel Congote y Manuel Ochoa V.

PARÁGRAFO TERCERO: EL EDIFICIO TORRE MURANO DE SAN MARTIN PROPIEDAD

HORIZONTAL, estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001),. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Se incluye, en lo prometido en venta, el porcentaje de participación en la copropiedad surgida de la propiedad horizontal del **EDIFICIO TORRE MURANO DE SAN MARTIN PROPIEDAD HORIZONTAL**, al cual pertenece(n) el(los) inmueble(s) objeto de promesa en la proporción que se establece en el reglamento de propiedad horizontal, para cada bien de dominio exclusivo o particular. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Las especificaciones de construcción del DEL **EDIFICIO TORRE MURANO DE SAN MARTIN PROPIEDAD HORIZONTAL**, están contenidas en la memoria descriptiva protocolizada con el reglamento de propiedad horizontal. -----

SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICIÓN. LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el

(los) inmueble (s) prometido (s) en venta, en mayor extensión así: POR COMPRA A

MARÍA CECILIA FRANCISCA GRISALES TRUJILLO mayor de edad, vecina de la ciudad de Medellín, identificada con la cedula de ciudadanía N° 21.375.494, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, **CARLOS ALBERTO GRISALES TRUJILLO** mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía N° 8.285.150, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, **JAIME ANTONIO GRISALES TRUJILLO** mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía N° 8.252.034 de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, y **ÁNGELA MARÍA GRISALES ESCOBAR** mayor de edad, vecina de la ciudad de Rionegro - Antioquia, identificada con la cedula de ciudadanía N° 43.067.156, de estado civil soltero sin unión marital de hecho.-----

TERCERA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza la titularidad del derecho de dominio sobre el (los) inmueble (s) prometido (s) en venta, lo (s) transferirá libre (s) de embargos, medidas cautelares, inscripciones de demanda a cualquier título, títulos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio, a excepción de: a) Las limitaciones al dominio inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al cual será sometido el **EDIFICIO TORRE MURANO DE SAN MARTIN PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga igualmente al saneamiento de lo prometido en venta, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a dotar al **EL EDIFICIO TORRE MURANO DE SAN MARTIN**

PROPIEDAD HORIZONTAL, así como al (a los) inmueble (s) objeto del presente contrato, con los servicios de redes de acueducto, energía eléctrica, gas, alcantarillado y redes generales para telefonía y televisión, a ejecutar todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades municipales competentes, así como el de adelantar el proceso de legalización ante las empresas prestadoras de cada uno de los servicios públicos y hacer la entrega y legalización ante las entidades municipales cuando a esto haya lugar. -----

CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa de contrato de compraventa, asciende a la suma de **xx**, cantidad que el vendedor cancelara de la siguiente manera:

- 1
- 2
- 3

QUINTA: SOBRE LA ENTREGA. LA PROMITENTE VENDEDORA hará la entrega real y material del (de los) inmueble(s) prometido (s) en venta, a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por los linderos descritos, el día 30 del mes de diciembre de dos mil veinte (2022) o antes de común acuerdo entre las partes.

Para habitar el inmueble se debe de haber cancelado el 100% cien por ciento del valor del inmueble y realizado las respectivas escrituras -----

SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Las partes acuerdan otorgar la escritura pública de venta que perfeccione esta promesa de contrato de compraventa el día dos (2) del mes de diciembre de dos mil veinte (2021) a las dos de la tarde (2,00 p.m.), en la Notaría Diecinueve (19) del Círculo de Medellín. ----- **PARÁGRAFO:** Las partes se obligan a disponer para la fecha señalada de toda la paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Las partes, de común acuerdo, podrán anticipar o prorrogar la fecha del otorgamiento de la escritura pública. En todo caso si se trata de prorrogar dicho plazo, deberá constar en documento firmado por ambas partes. -----

SÉPTIMA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos Notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de venta que legalice este contrato, serán canceladas por AMBAS PARTES por mitades cada una; la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura que perfeccione este negocio, será asumida por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en su totalidad; la Retención en la fuente (si la hubiere), será asumida por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y las sumas liquidadas por concepto de Impuesto Departamental de Rentas serán cancelada en su totalidad por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.-----

OCTAVA: IMPUESTOS Y GASTOS. A partir de la fecha de la entrega material del inmueble debidamente saneado de todo gravamen y los servicios debidamente

legalizados, serán de cargo de **EL PROMINENTE COMPRADOR** el pago del impuesto predial, cuotas de administración, servicios públicos domiciliarios, cuotas extras de administración, etc. A dicha fecha el (los) inmueble(s) será(n) entregado(s) a paz y salvo por todo concepto. En el evento de que haya un derrame de valorización, con posterioridad a la fecha de la entrega, éste será asumido por **LAS DOS APARTES**. -----

NOVENA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL PROMINENTE COMPRADOR. En virtud

de que el (los) inmueble (s) está (n) sometido (s) al Régimen de Propiedad Horizontal, **EL PROMINENTE COMPRADOR**, sus sucesores en el dominio y los ocupantes a cualquier título, estarán obligados a acatar el reglamento de propiedad horizontal, y a destinar el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta al uso determinado en el mismo reglamento, el cual manifiesta conocer y aceptar. -----

DÉCIMA: INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del precio total de este contrato, suma que será exigible por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora,

derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada, puede escoger entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. -----

DÉCIMA PRIMERA: MÉRITO EJECUTIVO. Las partes contratantes reconocen que el presente documento presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar o hacer en él contenidas. -----

DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurran entre las partes con motivo de la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato de promesa de compraventa, serán resueltas en primera instancia en el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Asociación de Consumidores de la ciudad de Medellín, de no haber conciliación las partes podrá acudir a la vía judicial. -----

DÉCIMA TERCERA: CONOCIMIENTO PREVIO, BUENA FE: Manifiestan las partes y demás firmantes que conocieron con suficiente antelación este documento y estuvieron asesoradas en la presente negociación por personas idóneas; que el presente contrato es celebrado de buena fe, considerándose que ninguna de éstas cuenta con limitaciones, restricciones, impedimentos o prohibiciones para celebrarlo, por lo que su intención y voluntad está plasmada en este documento, y en interpretación y aplicación obligará no solamente a lo pactado expresamente por las partes sino a todo lo que corresponda a su naturaleza y causa, con apoyo en la equidad y costumbre mercantil.-----

DÉCIMA CUARTA: ORIGEN DE LOS FONDOS. Declaran las partes que tanto los bienes inmuebles objeto del presente contrato y los recursos destinados para la cancelación del precio han sido adquiridos por cada una de ellas en forma lícita y devienen de actividades legítimas, tendiendo cada una de ellas capacidad de demostrar si ello fuere requerido por autoridad competente, tales circunstancias incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América. -----

DÉCIMA QUINTA: RIGOR FORMAL. Las partes acuerdan expresamente el rigor formal del presente contrato, por lo que cualquier modificación, alteración o adición del mismo, deberá ser por escrito, suscrita por todas las partes que en el mismo intervienen. La no aplicación de cláusulas aquí pactadas, o la ausencia de reclamaciones por eventuales incumplimientos, o el silencio por la no aplicación del contrato, en ningún caso implicará novación, condonación, remisión, de las obligaciones o derechos de cada una de las partes, por lo que el contrato tendrá plena vigencia y rigor. -----

DÉCIMA SEXTA: DIRECCIONES. Las partes y demás personas que suscriben este contrato tendrán como direcciones a las cuales se requerirán, dirigirán y comunicarán los escritos que se originen en desarrollo del presente contrato las consignadas en la antefirma del presente documento. -----

DÉCIMA SÉPTIMA: MANIFESTACIÓN ESPECIAL: LA PROMITENTE VENDEDORA, manifiesta bajo la gravedad del juramento: Que sobre los bienes objeto de esta promesa de compraventa NO existen

medidas de protección inscritas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

DÉCIMA OCTAVA: Las fechas estipuladas en el presente contrato, se entenderán ampliadas para la constructora por el término de NOVENTA (90) DÍAS adicionales, en el evento de presentarse fuerza mayor o caso fortuito, circunstancias sobrevivientes, y que impidieran para la constructora, en calidad de promitente vendedora atender los compromisos adquiridos en las fechas señaladas, lo cual desde ahora acepta EL PROMITENTE COMPRADOR. -----

Para constancia, firmamos en la ciudad de Medellín, en dos ejemplares del mismo tenor para cada una de las partes, y reconocemos el contenido y las firmas de este documento ante Notario, hoy a los DIEZ Y SIETE (2) días de Diciembre de dos mil veinte uno (2021).

DIEGO FERNANDO VALENCIA TORO

C.C.

Dirección: Teléfono:

Representante legal de **LA PROMITENTE VENDEDORA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

Dirección: Teléfono:

EL PROMINENTE COMPRADOR



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



RESOLUCIÓN No.C4-1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Radicado. 05001-4-20-2450

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA, Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-20-2450, del 23 de Diciembre de 2020, **MURANO DE SAN MARTIN S.A.S**, identificado con el Nit No. 901496638-5, por medio de su representante legal **DIEGO FERNANDO VALENCIA TORO** con cedula No. 3.400.192, en calidad de propietario del inmueble, localizado en la CR 75 NRO 40 -23 , identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-322040 y código catastral No. 0010104110800710020000000000, solicitó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL , OBRA NUEVA, Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**.
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 8 de Febrero de 2021.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por **HERNÁN DARÍO RAVE BLANDÓN**, con matrícula profesional No. A05012001-98559892.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **ELIONETH VARGAS ZAPATA** con matrícula profesional No. 22202101294 COR.
- 7) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **MARTHA LUCÍA ROMERO HERNÁNDEZ** con matrícula profesional No. 22202099218 COR.
- 8) Que el constructor responsable de las obras es el **HERNÁN DARÍO RAVE BLANDÓN** con matricula profesional No. A05012001-98559892.

RESOLUCIÓN No.C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Página 1 de 8

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



- 9) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos, adicionalmente se realizó publicación en prensa.
- 10) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono **Z4_CN4_12**, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos y el uso Media Mixtura, las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 11) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No. 90920135 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 12) Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, según oficio No. 4104.14.024-2021005803 del 25 de febrero de 2021, amparando 40mts de altura.
- 13) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CR 75	8.00	2.00	3.00	16.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 metros del borde interior de anden.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Otros retiros según normas.					

- 14) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 15) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.
- 16) Que mediante Resolución Extraordinaria No. 1 del 24 de marzo de 2020, este Despacho debido a la contingencia generada por el COVID-19, en el territorio Nacional, procedió a decretar la suspensión de los términos de las solicitudes en curso. No obstante, por solicitud expresa del propietario de levantar la suspensión de términos y previa acreditación del cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística, se considera procedente en el caso particular reanudar los términos del presente trámite.

RESOLUCIÓN No.C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **MURANO DE SAN MARTIN S.A.S**, identificado con el Nit No. 901496638-5, por medio de su representante legal **DIEGO FERNANDO VALENCIA TORO** con cedula No. 3.400.192, en calidad de propietario, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA, Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** para el predio localizado en la CR 75 NRO 40 -23, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-322040 y código catastral No. 0010104110800710020000000000.

ARTICULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución posee las siguientes características:

Estrato:

Área de Demolición total en Vivienda

Área de Obra nueva en Vivienda

Área total de construcción aprobada:

Número de pisos generados:

Número de destinaciones generadas:

Número de estacionamientos generados:

Uso de la edificación según Pot:

Uso de la edificación:

Tipología del proyecto:

Vivienda estrato 5

206 m²

2218.4 m²

2424.4 m²

12 pisos.

12 Viviendas.

11 Celdas de parqueo privado.

4 Celdas de parqueo Motos Privadas.

Área de media mixtura.

Residencial.

Multifamiliar.

AREAS PRIVADAS

PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
Sótano	Celda Moto	Deberá respetar la Nomenclatura asignada por catastro Municipal	7.6	0	7.6
Sótano	Celda Moto		7.2	0	7.2
Sótano	Celda Carro		11.8	0	11.8
Sótano	Celda Carro		11.8	0	11.8
Sótano	Celda Carro		11.8	0	11.8
Sótano	Celda Carro		11.8	0	11.8
Sótano	Celda Carro		11.8	0	11.8
Sótano	Celda Carro		11.8	0	11.8
Sótano	Celda Carro		14.5	0	14.5
1	Celda Moto		0	10.8	10.8
1	Celda Carro		2	9.8	11.8
1	Celda Carro		11.8	0	11.8
1	Celda Carro		11.8	0	11.8

RESOLUCIÓN No.C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



1	Celda Carro		8.9	2.9	11.8
1	Celda Carro		11.3	0.5	11.8
1	Celda Moto		6.26	0	6.26
2	Vivienda		106.3	0	106.3
2	útil		70.2	0	70.2
2	útil		2.6	0	2.6
3	Vivienda		106.3	0	106.3
3	útil		2.6	0	2.6
3	útil		4.9	0	4.9
4	Vivienda		106.3	0	106.3
4	útil		2.6	0	2.6
4	útil		4.9	0	4.9
5	Vivienda		106.3	0	106.3
5	útil		2.6	0	2.6
5	útil		4.9	0	4.9
6	Vivienda		106.3	0	106.3
6	útil		2.6	0	2.6
6	útil		4.9	0	4.9
7	Vivienda		106.3	0	106.3
7	útil		2.6	0	2.6
7	útil		4.9	0	4.9
8	Vivienda	Deberá respetar la Nomenclatura asignada por catastro Municipal	106.3	0	106.3
8	útil		2.6	0	2.6
8	útil		4.9	0	4.9
9	Vivienda		106.3	0	106.3
9	útil		2.6	0	2.6
9	útil		4.9	0	4.9
10	Vivienda		106.3	0	106.3
10	útil		2.6	0	2.6
10	útil		4.9	0	4.9
11	Vivienda		106.3	0	106.3
11	útil		2.6	0	2.6
11	útil		4.9	0	4.9
12	Vivienda		106.3	0	106.3
12	útil		2.6	0	2.6
12	útil		4.9	0	4.9

ÁREAS COMUNES

LOTE (M.I. 001-322040)

FRENTE	11 m	Variable m	ÁREA	317.93 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES	
Circulación en sótano	186.03	Circulación 1er piso descubierta	55.50	
Circulación en 1er piso	153.37	Vacío	137.00	
Circulación en pisos superiores	410.94	Separación sísmica	20.90	
Cuarto de basuras	10.60	Antejardín	33.00	

ÁREAS GENERALES

RESOLUCIÓN No.C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Área construida en sótano	284.93m2.
Área construida en 1er piso	205.43m2.
Área libre	112.50m2.
Área construida en pisos superiores	1728.04m2.
Total área construida	2218.40m2.

PARÁGRAFO 1: Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

SUELO: $5m2 \times 9 \text{ viv} \times 3.47 = 156.15m2$

EQUIPAMIENTO: $1m2 \times 9 \text{ viv} = 9.0m2.$

En todo caso deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con las cuantías y los procedimientos que para tal efecto establezca la Secretaría de Gestión y Control Territorial y el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono **Z4_CN4_12**, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

PARÁGRAFO 3: Los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.

PARÁGRAFO 4: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

ARTÍCULO TERCERO: La expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTÍCULO CUARTO De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

RESOLUCIÓN No.C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.
2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.

RESOLUCIÓN No.C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín

Manuel José Vallejo Rendón

3.353.411-1



3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.

5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

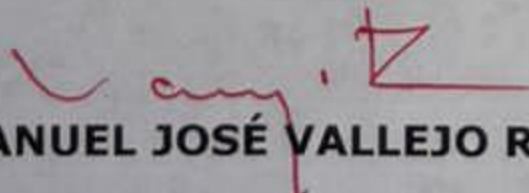
ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de la licencia de construcción será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTÍCULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los veintiséis (26) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN

RESOLUCIÓN No.C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co



CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Curador Urbano Cuarto de Medellín

Proyectó: Luis Guillermo Restrepo Quintana

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

El día de hoy _____, a las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO

C.C. _____

Nombre: _____

Dirección: _____ Teléfono: _____

EL NOTIFICADOR

C.C. _____

Nombre: _____

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para interponer recursos: SI ☐ NO ☐

Firma: _____ Fecha: _____

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día _____

Fecha certificación _____

MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



RESOLUCIÓN No. C4- 1400 DEL 26 DE AGOSTO DE 2021

Página 8 de 8

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co
www.curaduria4medellin.com.co

Medellín, 30 de Diciembre de 2021

Doctor

GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR

Subsecretario de Control Urbanístico

Secretaría de Gestión y Control Territorial

Edificio Plaza de la Libertad, piso 8, Carrera 53A 42-161

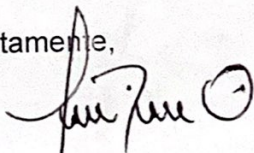
Municipio de Medellín

ASUNTO: Constancia de acreedor hipotecario para la radicación de documentos para ventas del proyecto MURANO DE SAN MARTIN P.H. CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202), Municipio de Medellín, con matrícula inmobiliaria 001-322040.

Para los fines pertinentes, y dando cumplimiento a los requisitos exigidos en el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1., nos permitimos certificar que sobre el proyecto de la referencia se liberarán las unidades de vivienda a medida que se vayan enajenando, siempre y cuando se realice la cancelación total o se hagan los abonos correspondientes que afectan al lote.

Para efectos de lo requerido en las normas de vivienda, nos permitimos informar que el valor de la garantía hipotecaria equivale a 30'000.000 (treinta millones de pesos, COP), los cuales se encuentran registrados en la Escritura N° 2036 del 12-07-2021 de la Notaria Diecinueve de Medellín.

Atentamente,



JUAN DIEGO OROZCO MONTOYA
C.C. 71761851

En caso de requerir información adicional, puede ponerse en contacto al celular 3014382966.

Medellín, 30 de Diciembre de 2021

Doctor
GABRIEL JAIME CORREA ESCOBAR
Subsecretario de Control Urbanístico

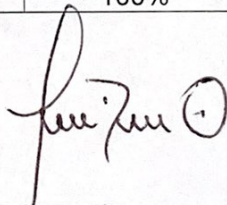
ASUNTO: Prorratas acreedor hipotecario para la radicación de documentos para ventas del proyecto MURANO DE SAN MARTIN P.H. CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202), Municipio de Medellín, con matrícula inmobiliaria 001-322040.

Para los fines pertinentes, y dando cumplimiento a los requisitos exigidos en el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1., nos permitimos anexar las prorratas del proyecto:

Nombre del proyecto: MURANO DE SAN MARTIN P.H.				
Dirección: CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202)			Tipo de Vivienda: Apartamentos	
Titular: MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.			NIT: 901496638-5	
Valor de la Prorrata: 30'000.000				
DISTRIBUCIÓN PRORRATAS EN LOS APARTAMENTOS				
	Apartamento	Área (m²)	Porcentaje	Valor
1	201	106,3	9%	\$ 2.573.227
2	202	106,3	9%	\$ 2.573.227
3	301	106,3	9%	\$ 2.573.227
4	401	106,3	9%	\$ 2.573.227
5	501	106,3	9%	\$ 2.573.227
6	601	106,3	9%	\$ 2.573.227
7	701	106,3	9%	\$ 2.573.227
8	801	106,3	9%	\$ 2.573.227
9	901	106,3	9%	\$ 2.573.227
10	1001	106,3	9%	\$ 2.573.227
11	1101	106,3	9%	\$ 2.573.227
12	1201	70	6%	\$ 1.694.505
	TOTAL	1239	100%	30'000.000

Atentamente,

JUAN DIEGO OROZCO MONTOYA
C.C. 71761851



En caso de requerir información adicional, puede ponerse en contacto al celular 3014382966.

MODELO

CLASE DE ACTO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H.

DIRECCION: CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202)

PROMITENTE VENDEDOR: EDWIN MAURICIO ZAPATA IDENTIFICADO CON CC 70.855.517, REPRESENTANTE LEGAL Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H.

PROMITENTES COMPRADORES: _____ C.C. _____.
_____ C.C. _____.

I. PARTES

1.1. **PROMITENTE VENDEDOR:**

Es: EDWIN MAURICIO ZAPATA, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con CC 70.855.517 expedida en _____ obrando en nombre y representación del PROYECTO ED. MURANO DE SAN MARTIN P.H., y quien para efectos del presente contrato se denominara el PROMITENTE VENDEDOR.

1.2. **PROMITENTE COMPRADOR:**

Son: _____
_____, mayores de edad,
domiciliados en _____, identificados con la CC _____
expedidas en _____, respectivamente, obrando en su propio nombre y quien en adelante se denominarán

LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Se ha convenido suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, el cual tendrá en cuenta las siguientes definiciones:

II. DEFINICIONES

2.1. **EL PROMITENTE VENDEDOR.** Es como se denomina a la persona que promete vender el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.1., de este documento.

2.2. **EL PROMITENTE COMPRADOR.** Es como se denomina a la persona que promete comprar el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.2., de este documento.

2.3. **EL PROYECTO.** Es como se denomina al proyecto inmobiliario denominado MURANO DE SAN MARTIN P.H., el cual se encuentra ubicado según oficio _____ de la Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín en la CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202) , identificado con el certificado

de tradición y libertad 001-322040 que será desarrollado bajo la propia cuenta y riesgo del PROMITENTE VENDEDOR, y del cual se promete en compraventa una unidad inmobiliaria resultante del mismo, mediante el presente documento.

2.4. **EL INMUEBLE.** Es como se denomina al bien inmueble que se promete en compraventa por medio del presente documento y que estará ubicado dentro de EL PROYECTO, y el cual preliminarmente se identifica de la siguiente manera:

APARTAMENTO NO. _____. **PISO** – – CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202). Destinado a vivienda, hace parte integrante del edificio MURANO DE SAN MARTIN Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en el _____ piso con un área construida de _____ metros cuadrados, y un área libre de _____ metros cuadrados, para un área privada total de _____ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín mediante la Resolución C4-21-1400 con radicado Tramite 05001-4-20-2450, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad demolición total, obra nueva y aprobación de planes de propiedad horizontal. Este inmueble constara de las siguientes comodidades: balcón, salón comedor, cocina, zona ropas, ____ alcobas, ____ baño.

PARQUEADERO # _____ **No.** _____). Destinado para el parqueadero de automóviles, hace parte integrante del edificio MURANO DE SAN MARTIN Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en _____ con acceso por la _____ y con un área privada de _____ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín mediante la Resolución C4-21-1400 con radicado Tramite 05001-4-20-2450, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad demolición total, obra nueva y aprobación de planes de propiedad horizontal.

2.5. **EL PRECIO.** Será la contraprestación económica que EL PROMITENTE COMPRADOR promete dar al PROMITENTE VENDEDOR por la compraventa de EL INMUEBLE. El precio de los inmuebles es la _____ suma _____ de:

_____ PESOS M/L (\$_____).

III. ANTECEDENTES

3.1. EL PROMITENTE VENDEDOR es una persona JURIDICA dedicada ocasionalmente a las actividades de enajenación, gerencia y promoción de proyectos de vivienda. El proyecto EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H., se desarrolla a través de MURANO DE SAN MARTIN S.A.S., representada legalmente por EDWIN MAURICIO ZAPATA.

3.2. EL PROMITENTE VENDEDOR gestionó y adquirió la licencia de construcción necesaria para la realización de EL PROYECTO EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN, la cual fue emitida por Curaduría Urbana Cuarta de Medellín mediante la Resolución C4-21-1400 con radicado Trámite 05001-4-20-2450, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad demolición total, obra nueva y aprobación de planes de propiedad horizontal. La resolución en mención se acompañan junto con los planos aprobados del proyecto, y demás necesarios para su consecución según lo contemplado en los requisitos para la obtención de licencias, Decreto Nacional N° 1469 de 30 de Abril de 2010 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y Decreto 1197 de 2016.

3.3. EL PROMITENTE VENDEDOR radicó los documentos necesarios para la obtención de la inscripción como enajenador de inmuebles y de la radicación de documentos para ventas del proyecto de Vivienda que consta de 15 unidades de vivienda, ante la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, el __ de ____ de 20__ mediante radicado N° _____, de acuerdo a lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto-Ley 2610 de 1979, Artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 en cuanto a los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Los documentos radicados estarán a disposición de los compradores en la Alcaldía de Medellín, con el objeto de que se realicen los estudios necesarios del Proyecto cuando así lo consideren los compradores del proyecto.

3.4. EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentra interesado en prometer en venta los bienes inmuebles que resultarán de la realización del PROYECTO MURANO DE SAN MARTIN P.H.

3.5. EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentra interesado en prometer la compra de uno de los bienes inmuebles que resultarán de la realización del PROYECTO MURANO DE SAN MARTIN

3.6. EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar las características de EL PROYECTO MURANO DE SAN MARTIN

Se ha celebrado un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, regido por las cláusulas del presente documento y en lo no previsto por ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

IV. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio a título de compraventa y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adquirir el dominio por este mismo título, de EL INMUEBLE ubicado en EL PROYECTO

EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H., por el cual EL PROMITENTE COMPRADOR entregará EL PRECIO a EL PROMITENTE VENDEDOR de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el predio en el que se desarrollará EL PROYECTO por compraventa a _____, conforme la escritura pública número _____, y como consta en el certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria N° _____.

CLÁUSULA TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del apartamento descrito en la cláusula primera de este contrato es la suma de (\$-----); y el precio del parqueadero es la suma de (\$.....) PARA UN TOTAL DE (\$-----) Los cuales serán cancelados de la siguiente forma:

- a. La suma de _____ M.L., (\$_____) a la firma del presente documento de promesa de compraventa.
- b. La suma de _____ M.L. (\$_____) durante la ejecución del proyecto mediante ____ pagos mensuales _____ a través de cheque o con consignación a la cuenta aportada por el promitente vendedor.
- c. La suma de _____ M.L., (\$_____) en el mes _____ presente año, a la cuenta aportada por el promitente vendedor.
- d. Con crédito _____ de _____ S.A. por la suma de _____ M.L. (\$_____) pagaderos una vez sea registrada la escritura de venta e hipoteca a favor de _____ S.A., los cuales se desembolsarán al señor _____, con c.c. _____, representante _____. identificada con cc: _____, a la cuenta de ahorros No. _____

PARAGRAFO PRIMERO. En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora en el pago de las sumas anteriores, reconocerá y pagará al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la tasa del 2% efectivo mensual que se pagarán automáticamente al saldo de la cartera.

PARAGRAFO SEGUNDO. En el evento en que la entidad financiera no apruebe el crédito al PROMITENTE COMPRADOR lo podrá solicitar a otra entidad financiera dentro de los 10 días hábiles siguientes; y si la nueva entidad financiera tampoco le otorga el crédito, este contrato se resolverá sin que haya lugar a la aplicación de la cláusula penal por ninguna de las partes.

CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA MATERIAL: EL PROMITENTE VENDEDOR entregará materialmente el bien inmueble al PROMITENTE COMPRADOR el día ____ de _____ de 2022, previa cancelación de la totalidad de las cuotas de dinero determinadas como precio de venta. No obstante el señalamiento de este plazo, EL PROMITENTE VENDEDOR dispondrá de un plazo de gracia de 120 días calendario más, para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo de gracia ella no se hubiese hecho, deberán reconocer a LA PROMITENTE COMPRADORA, una suma convencional, equivalente al arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el bien, suma que

se convendrá directamente por las partes o que, en caso de desacuerdo, será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A., salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como hecho de naturaleza, huelgas, decretadas por el o sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Municipales de esta Ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado en el conjunto o parte de él, Recibo de Obra.

CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura que consolide este contrato será otorgada en la Notaría ____ del Circulo de Medellín, el día ____ de ____ de 2022, a las 10 a.m. previa cancelación de la totalidad de las sumas de dinero determinadas como precio de venta, sin perjuicio de que sea antes de la firma de la escritura.

CLÁUSULA SEXTA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO: Las partes acuerdan que los gastos de escrituración y registro del contrato prometido serán asumidos en su totalidad por EL PROMITENTE COMPRADOR.

CLÁUSULA SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL: La parte que no cumpla o no se allane a cumplir una o algunas de las obligaciones de dar, establecidas a su cargo en virtud del presente documento, deberá pagar a la que si cumpla o si se allane a cumplir la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por concepto de cláusula penal, sin que dicho pago extinga la obligación de cumplir lo incumplido.

Para el cobro de la cláusula penal aquí contenida, bastará la exhibición de este documento el cual presta merito ejecutivo, y para el cual las partes renuncian desde ya al requerimiento para la constitución en mora.

CLÁUSULA OCTAVA. NOTIFICACIONES: Para efectos de notificaciones y comunicaciones entre las partes, se tendrán los siguientes datos:

- a. A EL PROMITENTE VENDEDOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico _____ o a su domicilio ubicado en la ciudad de _____ en la _____ número ____ - ____, así mismo se puede llamar al teléfono móvil _____ y al fijo _____.
- b. A EL PROMITENTE COMPRADOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico _____ o a su domicilio ubicado en la ciudad de _____ en la _____ número ____ - ____, así mismo se puede llamar al teléfono móvil _____ y al fijo _____.

CLÁUSULA NOVENA. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H., del cual hacen parte los inmuebles de esta promesa, será sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con la ley 675 de 2001. En el reglamento se determinarán con

precisión las áreas y zonas de uso común, los factores de participación, sus órganos, etc. Al registro de dicho reglamento, la oficina de registro de instrumentos públicos deberá adjudicar a cada inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, el número de matrícula inmobiliaria que posteriormente lo identificará.

En constancia, se firma el presente documento en dos ejemplares de un mismo tenor, uno para cada uno de los contratantes el día **(XXXX)** de **XXXXX** de **dos mil veintidos (2022)**.

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)

**EDWIN MAURICIO ZAPATA
REPRESENTANTE DEL PROYECTO ED. MURANO DE SAN MARTIN P.H.
MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.**

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

C.C.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

C.C.

ACTA DE ENTREGA
EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H.

EDWIN MAURICIO ZAPATA
DOMICILIO MEDELLÍN
CC 70.855.517

DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202)

EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H.

ENTREGA PARA EL INMUEBLE:

APARTAMENTO	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°
PARQUEADERO DE VEHICULOS	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°

En la ciudad de Medellín, a los _____ días del mes de _____, de 2022 ,se presentaron en la unidad de vivienda o apartamento antes señalado, los señores:

_____.

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de este acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble. El (los) comprador(es) recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfecciona este contrato y declara(n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador(es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente los inmuebles tanto interna como externamente en acabados, linderos cerramientos, y verificando el normal funcionamiento de las redes internas de acueducto, energía eléctrica, gas, teléfonos, etc. Así mismo, del funcionamiento de puertas, ventanas, chapas, aparatos eléctricos, tomas eléctricas, aparatos hidrosanitarios, griferías, abastos, carpintería, etc. Se deja expresa constancia que en la fecha se ha hecho entrega real y material del referido inmueble.

A partir de la fecha de la firma de la presente acta de entrega, el comprador(es) asumen todos los riesgos sobre los inmuebles y todos los gastos que demande el sostenimiento de los mismos y/o de la propiedad horizontal, como son las pólizas de seguro, los servicios públicos de acueducto, tasas de aseo, energía, teléfono, gas y la cuota de administración del edificio en caso de existir.

_____, en calidad de enajenador y responsable del proyecto, garantiza atender dentro de los términos contemplados en la Ley a partir de la entrega material, reparar y/o subsanar en los términos definidos por la normatividad, aquellas imperfecciones o detalles en acabados o funcionamiento propios de las construcciones nuevas, que sean por hechos responsabilidad de la construcción y que la reclamación se presente dentro de los términos y tiempos estipulados en las normas. Se atenderán las garantías, siempre y cuando el comprador(es) no haya realizado reparaciones o reformas que originen el evento de la reclamación.

Todos los requerimientos de detalles se deberán informar por escrito al representante y constructor del proyecto EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H., EDWIN MAURICIO ZAPATA, ubicado en la CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202) del Municipio de Medellín. La queja presentada deberá presentar por escrito y contener la siguiente información:

NOTA: Se relacionan a continuación lista de detalles a corregir, encontradas a la entrega de los inmuebles, suscrita por las partes y que hacen parte integral de la presente acta.

DETALLE	LUGAR

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los _____ días del mes de _____ del año 20__

C.C. No. -

C.C. No.-

EDWIN MAURICIO ZAPATA

DOMICILIO MEDELLÍN

CC 70.855.517

EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H., CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202)

VENDEDOR DEL PROYECTO EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H.

ACTA DE ENTREGA

Dirección del Proyecto:

Apartamento:

Edificio:

Se hace Entrega del Apartamento al Sr(a)_____ En las siguientes condiciones :

Área _____

Cocina Con_____

Numero de Baños_____

Closet_____

Puertas_____

Piso, Ventanas, Res de Gas_____

Parqueadero número_____

LECTURA DE CONTADOR DE ACUEDUCTO_____

LECTURA DE CONTADOR ELÈTRICO_____

GAS _____

ENERGIA _____

ACUEDUCTO _____

Recibí:

c.c. COMPRADOR

c.c. COMPRADOR

Entregué

c.c. Representante Legal del proyecto

c.c. Constructor del proyecto

ESCRITURA No.

FECHA:

**ACTO: VENTA DE VIVIENDA NUEVA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PATRIMONIO DE
FAMILIA -----OTORGANTES. VENDEDOR. EDWIN
MAURICIO ZAPATA IDENTIFICADO CON CC 70.855.517, REPRESENTANTE
LEGAL Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN
P.H.,-----COMPRADOR (A): -----
-----**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSIÓN NÚMEROS 001-_____

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-

UBICACIÓN DEL PREDIO

MUNICIPIO: MEDELLIN

ÁREA: URBANA

**NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO N° _____, PARQUEADERO N°
_____ UBICADO EN LA CARRERA 75 N° 40-27 (0201 a 1201, 0202),
EDIFICIO "MURANO DE SAN MARTIN PROPIEDAD HORIZONTAL**

CEDULA CATASTRAL:

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: DIA: MES : AÑO: 20__.

NOTARÍA DE ORIGEN: -----

CIUDAD: MEDELLÍN -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN: VALOR DEL ACTO

COMPRAVENTA \$ _____

PATRIMONIO DE FAMILIA \$ _____

HIPOTECA \$ _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

VENEDORES: **IDENTIFICACION**

MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.....NIT. _____ **COMPRADOR(A)**

IDENTIFICACION _____.....C.C.

_____.....C.C.

En el Municipio de Medellin, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los _____ días del mes _____ del año dos mil _____, ante el Despacho de la Notaría _____ DEL CIRCULO DE MEDELLIN, cuyo Notario Titular es _____, comparecen El señor EDWIN MAURICIO ZAPATA

IDENTIFICADO CON CC 70.855.517, REPRESENTANTE LEGAL MURANO DE SAN MARTIN S.A.S. , mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. 70.855.517 expedida en _____ , quien actua en calidad de representante y responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN, en calidad de titular del derecho real del dominio sobre el cual se desarrollo el proyecto en mención, conforme el certificado de tradición y libertad, _____, _____ y _____, copia que se adjunta para su protocolización, persona natural que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte y de la otra, _____ mayor (es) de edad, y vecino (os) de esta ciudad, de estado civil _____, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía número (s) _____, quien actua en nombre propio, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (S)** y declaran que celebran un contrato de Compraventa que se regirá por las siguientes estipulaciones y manifestaron:-----

PRIMERA. OBJETO: Que por esta escritura pública **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** adquiere(n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, ubicado en el Municipio de Medellin, apartamento ____ así:

_____. Inmueble Identificado con **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-_____ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.** No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto

SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio del inmueble objeto del presente

contrato de compraventa, es la suma de

(\$_____) moneda legal colombiana (COP), que (EL) (LA) (LOS)

COMPRADOR (A) (ES) pagará(n) de la siguiente forma:

1. La suma de _____ (\$ _____,oo) depósito en cuenta de ahorro programado de entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o en Fondo de Cesantías, o consignación que el adquirente realizo a la cuenta del vendedor.

2. La suma de _____ (\$ _____,oo) con el crédito aprobado por _____, suma que será girada a favor del vendedor.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sobre cualquier saldo que se quedará debiendo por parte del **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) a **EL VENDEDOR** intereses mensuales anticipados a la tasa máxima autorizada por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, durante el tiempo que transcurra entre la fecha del registro de la presente escritura y la fecha en que sean entregados a **EL VENDEDOR** los dineros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y de la entrega del inmueble, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, realice algún pago vía crédito autoriza expresa e irrevocablemente a la entidad crediticia que se lo otorgó, para que el producto del préstamo sea girado directamente a **EL VENDEDOR**.

TERCERA. TRADICIÓN: Que **EL VENDEDOR**, adquirió el (los) inmueble (s) que por este instrumento enajena, por virtud de la compraventa efectuada mediante escritura numero

a

_____ con c.c. _____

CUARTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el presente inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública _____ DEL _____ DE LA NOTARÍA _____ DE MEDELLIN, el cual conocen y aceptan el (los) comprador(es).

QUINTA. Manifiesta EL **VENDEDOR** que el inmueble objeto de venta **no** es una Vivienda Nueva de Interés Prioritaria o Social.

SEXTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: EL VENDEDOR garantiza que el inmueble que por esta escritura pública se transfiere en venta, es de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído quieta, pacífica y regularmente y se encuentra (n) libre (s) de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, demandas civiles, usufructo, limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

SEPTIMO SANEAMIENTO: Que el **VENDEDOR** en los términos de ley, responderán frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** por evicción o cualquier vicio redhibitorio que llegare a resultar sobre el bien que se transfiere, obligándose a salir al saneamiento en los casos y términos que señala la ley. Los defectos en la construcción, serán saneados por el **CONSTRUCTOR** quien es el **VENDEDOR** y comparece al final de esta escritura.

OCTAVA. LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN: El proyecto inmobiliario denominado **EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H.**, del cual forma parte el inmueble objeto de este contrato, posee licencia de Construcción la cual fue emitida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín mediante la Resolución C4-21-1400 con radicado Trámite 05001-4-20-2450, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad demolición total, obra nueva y aprobación de planes de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** El señor **EDWIN MAURICIO ZAPATA** IDENTIFICADO CON CC 70.855.517, REPRESENTANTE

LEGAL MURANO DE SAN MARTIN S.A.S., se encuentra registrado como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el registro: NIT 901347168-7 de fecha _____. Conforme al Radicado de ventas N°

____ expedido por la SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO, SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL, el proyecto cuenta con autorización para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte íntegramente el inmueble materia del presente contrato, en concordancia con el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1. y el Decreto 1197 de 2016

NOVENA. DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato tendrá la destinación de vivienda familiar para el cual se le dará un uso residencial.

DÉCIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: EL VENDEDOR entrega el bien, en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales que fueren decretadas por las autoridades municipales a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, lo mismo que el pago del impuesto predial. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad y las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, etc.

PARÁGRAFO PRIMERO. El proyecto denominado **EDIFICIO MURANO DE SAN MARTIN P.H.**, cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los

servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y redes telefónicas. La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, sin que **EL VENDEDOR** asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones **QUE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** escoja (n). **EL VENDEDOR** deja expresa constancia que entregan el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por concepto de derechos de conexión a las respectivas redes de servicios públicos. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estarán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la firma de la presente escritura.

DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA: **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta que ya se le hizo entrega del inmueble a satisfacción, con los servicios públicos de energía, acueducto y frente a la red para el servicio de gas natural, entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector.

PARÁGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción.

DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS: El inmueble objeto de la presente venta, se entregará con servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica y redes de gas internas en las condiciones establecidas en la Cláusula anterior. **PARÁGRAFO:** Los costos de la instalación del gas domiciliario a el inmueble serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: Los gastos por concepto de Derechos Notariales, de impuestos y gastos de registro de los actos contenidos en la presente escritura, serán pagados en conforme la ley.

Primero: Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Banco** _____., establecimiento bancario con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano:

Identificado con **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-** _____ **DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.**

Parágrafo Primero: No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal: El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. _____ **DEL** _____ **DE LA NOTARÍA** _____ **DE MEDELLIN**, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 001-_____, de mayor extensión, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellin ZONA SUR.

Segundo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

Tercero: Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Compraventa hecha a MURANO DE SAN MARTIN S.A.S., mediante la presente escritura Pública.

Cuarto: Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de _____ pesos moneda corriente.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Quinto: Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

Sexto: Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente

escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

Séptimo: Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

Parágrafo primero: En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

Parágrafo segundo: Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos)

obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

Octavo: Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.

Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.

Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.

Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).

Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s)

por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere **El Acreedor**.

Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

Noveno: Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago.

Décimo: Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

Decimoprimer: Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la

administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

Decimosegundo: **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

Decimotercero: Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

Decimocuarto: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los)**

Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

Decimoquinto: Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente _____, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ y manifestó:

Primero: Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco _____ S.A. (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública No. _____ de la notaría ____ de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

Segundo: Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA: declarara (on) que mediante la presente escritura pública constituyen patrimonio de familia inembargable a favor de los hijos habidos y por haber en los términos forma y condiciones previstos en la ley 3 de 1991, no obstante ser

patrimonio de familia inembargable este sólo podrá ser perseguido judicialmente por la entidad crediticia que financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 38 de la ley 3 de 1991. -----

Leída y aprobada la presente escritura por los comparecientes, la firman ante mí el Notario que doy fe. Advertí las formalidades del registro dentro del término legal. Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragadas por los adjudicatarios. (Art. 35 decreto Ley 960/70). Advertí que el patrimonio de familia inembargable y la hipoteca solo podrán inscribirse en la oficina de registro correspondiente dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. (Artículo 32 del Decreto 1250/70), además advertí las formalidades del registro dentro del término legal de los demás actos que se plasman en el presente documento. -----

AVALÚO CATASTRAL INMUEBLE MAYOR EXTENSIÓN A NOMBRE DE MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.: \$

Derechos \$ Resolución _____, Aporte Superintendencia de Notariado y Registro \$ _____ y Cuenta Especial de Notariado \$ _____ Iva \$ No presenta paz y salvo de Administración por ser un proyecto nuevo y no tiene Administración. -----

Se extendió en las hojas de papel notarial números

COMPRADOR

C.C.

COMPRADOR

C.C.

PROMITENTE VENDEDOR

**EDWIN MAURICIO ZAPATA
C.C. 70.855.517
MURANO DE SAN MARTIN S.A.S.
NIT 901496638-5**

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **71.761.851**
OROZCO MONTOYA

APELLIDOS

JUAN DIEGO

NOMBRES

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO

26-MAY-1976

MARINILLA
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.73

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

31-OCT-1994 MEDELLIN

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-0115100-00155646-M-0071761851-20090505

0011245649A 1

2260005566