



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 22/08/2024

**Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles
destinados a vivienda del proyecto**

Respuesta a solicitudes con radicado
202410247117 - 202410247121 – 202410257771 - 202410258117

ANKARA
CL 32 A 65 C 15 CBML 16010130022

6 Unidades de vivienda

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 **ANKARA**, de la constructora **ECO CONSTRUCCIONES V Y V S.A.S** con **NIT 901591679-3**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202430314713**, representada legalmente por el señor **JESUS ANTONIO VARGAS SERNA** Identificado con **C.C.70564588** 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 y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matriculas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicaran en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes del 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 m2 de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado el legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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 a los compromisos adquiridos dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley.

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó: Maria Fernanda Correa Zuluaga Administrador contratista Subsecretaría control urbanístico	Apoyo Jurídico: Andres Felipe Ramirez Abogado Contratista Subsecretaría control urbanístico	Apoyo contable: Ana Escobar Contador Contratista Subsecretaría control urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría control urbanístico
---	---	--	---

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



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

Certificado generado con el Pin No: 240207612488966307

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 1 TURNO: 2024-47373

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:40:37 AM

"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: 22-07-1992 RADICACIÓN: 1992-58045 CON: CERTIFICADO DE: 05-10-1967

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA 4564 DEL 05-10-67 NOTARIA 5. DE MEDELLIN, LOTE 17, MANZANA A. SITUADO EN EL BARRIO BELEN, URBANIZACION FATIMA DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, CON CASA DE HABITACION Y UNA CABIDA TOTAL DE 274.6 VARAS CUADRADAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 32A 65 C 15

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-10-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4564 del 05-10-1967 NOTARIA 5. 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: BRAVO RESTREPO JAVIER

DE: COLOMBIANA DE CONSTRUCCIONES LIMITADA

DE: MESA DE VILLA OFELIA

DE: MESA S., FABIOLA

DE: MESA S., GABRIELA

DE: MESA S., LUCIA

DE: MESA SANCHEZ CARLOS

DE: MESA SANCHEZ EMILIA

DE: MESA SANCHEZ IGNACIO

DE: MESA SANCHEZ JORGE



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

Certificado generado con el Pin No: 240207612488966307

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 2 TURNO: 2024-47373

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:40:37 AM

"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

DE: SANCHEZ DE MESA EMILIA

DE: VIVIENDAS Y MATERIALES LIMITADA

A: TRUJILLO ALZATE JORGE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2022 Radicación: 2022-3651

Doc: ESCRITURA 18610 del 27-12-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$210,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547

CONYUGE

SOBREVIVIENTE

DE: TRUJILLO ALZATE JORGE

C.C 1.214.566 CAUSANTE

A: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547

X 50%

A: TRUJILLO ALZATE MARIA VICTORIA

CC# 34543006

X 25%

A: TRUJILLO ALZATE MARTA LUCIA

CC# 43510261

X 12.5%

A: TRUJILLO ALZATE PATRICIA

CC# 34537577

X 12.5%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-06-2022 Radicación: 2022-42403

Doc: ESCRITURA 7474 del 08-06-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$510,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547

DE: TRUJILLO ALZATE MARIA VICTORIA

CC# 34543006

DE: TRUJILLO ALZATE MARTA LUCIA

CC# 43510261

DE: TRUJILLO ALZATE PATRICIA

CC# 34537577

A: ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S.

NIT# 9015916793X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240207612488966307

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 3 TURNO: 2024-47373

Impreso el 7 de Febrero de 2024 a las 10:40:37 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-47373

FECHA: 07-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



CURADURIA SEGUNDA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D.V.9

RESOLUCIÓN
Nº C2-23-0803 de 3
de Mayo de 2023
TRÁMITE
Nº 05001-2-23-0147
COE-2-2023-03938

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 1801 de 2016, Ley 675 de 2001, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014.

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-23-0147 de 21 de Febrero de 2023, ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S., identificado con NIT No. 901.591.679, en calidad de propietario, a través de su representante legal JESUS ANTONIO VARGAS SERNA, identificado con cedula de ciudadanía N° 70564588, quien a su vez apodera a la señora SANDRA MILENA SOTO HINCAPIE, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.150.850, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, de la edificación ubicada en la Calle 32A N° 65C-15, con matrícula inmobiliaria N°001-587143, Barrio Fátima.
2. Que la presente solicitud al cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6.6.6.1 del Decreto 1077 de 2015, fue sometida a reparto.
3. Que el trámite quedó radicado en Legal y debida forma el 07 de marzo de 2023.
4. Que atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos, siendo devuelta una (1) citación de las enviadas a los vecinos colindantes, razón por la cual se procedió a realizar publicación en el periódico El Colombiano el día 04 de abril de 2023.
5. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según Decreto 1077 de 2015 y circular 46 de 2013.
6. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico compuesto por (1) juego de (3) planos arquitectónicos firmados por el arquitecto SEBASTIAN PALACIO VELEZ con matrícula profesional No. A2782016-1152435942, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.
7. Que presenta diseños estructurales con sus respectivos planos compuesto por (1) juego de (8) planos estructurales y memorias de cálculos firmados por el ingeniero civil FREDY ANDRES ROBLEDO OCHOA, con matrícula profesional No. 05202232231, diseño de los elementos no estructurales firmados por el ingeniero civil FREDY ANDRES ROBLEDO OCHOA, con matrícula profesional No. 05202232231 y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil GUSTAVO ACOSTA DIEZ con matrícula profesional 2287.
8. Que presenta revisor independiente JULIO GARCES LENGUA, con matrícula profesional 05202227120.
9. Que el constructor responsable es JAIME ALONSO VARGAS LOPEZ, con matrícula profesional No 05502-00371.
10. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 32A	7.00	1.00	1.50	12.00	3.00

Nuevo paramento y/o retroceso: otros retiro según norma.

Proyecto Nro.: -----

Radio de Ochave : -----

Observaciones: otros retiro según norma.

11. Que se cancelaron los respectivos Impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No.91084167 por un valor de \$12.838.930.
12. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado este último por el Decreto 1203 de 2017 y reglamentado a través de la Resolución 0462 de 2017, para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío - Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - 604 74 63 - e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín - Colombia



CURADURIA SEGUNDA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D.V.9

RESOLUCIÓN
Nº C2-23-0803 de 3
de Mayo de 2023
TRÁMITE
Nº 05001-2-23-0147
COE-2-2023-03938

13. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z8_CN1_6, categoría de uso, Áreas de baja mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Decreto 0471 de 2018 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias de construcción.
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.
15. Que se verificó que el predio objeto de solicitud no se encuentra en zona de alto riesgo.
16. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría 3, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S., identificado con NIT No. 901.591.679, en calidad de propietario, a través de su representante legal JESUS ANTONIO VARGAS SERNA, identificado con cedula de ciudadanía N° 70564588, quien a su vez apodera a la señora SANDRA MILENA SOTO HINCAPIE, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.150.850, LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio ubicado en la Calle 32A N° 65C-15, Barrio Fátima, Vivienda estrato 4, identificado con matrícula inmobiliaria N°. 001-587143, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Frente del lote:	7.90 m	Fondo del lote:	Variable
Área del lote:	175.74 m ²	Área neta del lote	175.74 m ²
Obra nueva 1º piso:	88.69mts2	Obra nueva pisos superiores:	547.00mts2
Area total aprobado:	635.69mts2	-----	-----
Índice de construcción permitido	2.7	Índice de construcción aprobado	2.7
	474.49mts2		474.49mts2
Índice de ocupación permitido:	60%	Índice de ocupación aprobado:	50%
	105.44mts2		88.95mts2
Área construida aprobada en sótanos y semisótano:	0.00m ²	Área construida aprobada en primer piso:	88.69m ²
Área construida aprobada en pisos superiores:	547.00m ²	Área total construida aprobada:	635.69m ²
Número de viviendas permitidas:	6 viviendas	Número de viviendas aprobadas:	6 viviendas
Otras destinaciones aprobadas:	3 celdas de carro privados, 2 cuartos útiles	Total destinaciones aprobadas:	6 viviendas, 3 celdas de carro privados, 2 cuartos útiles
Uso aprobado :	Residencial	Tipología:	Multifamiliar
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	Zona Verde (Comercial): 0.00m ²	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	Equipamientos (Vivienda): 6.00 m ²
	Zona Verde (Vivienda): 89.40 m ²		Equipamientos (Comercial): 0.00 m ²
* Nota: Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia.			
NOMENCLATURA ESPECÍFICA: Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro-Medellín			

PARÁGRAFO 1: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5º.
Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co
www.curaduriasegunda.com.co
Medellín – Colombia



CURADURIA SEGUNDA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D.V.:9

RESOLUCIÓN
Nº C2-23-0803 de 3
de Mayo de 2023
TRÁMITE
Nº 05001-2-23-0147
COE-2-2023-03938

ARTÍCULO SEGUNDO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO TERCERO: De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, 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.
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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 0113 de 2017 manual de espacio público.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación 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. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
7. 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.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
10. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007 (verificar con el Decreto 0471 de 2018) y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.

ARTÍCULO CUARTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior es responsabilidad del titular de la licencia:

1. Cumplir con el artículo 7 del Decreto 817 del 2008 del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Todo proyecto deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote y dar cumplimiento al Decreto 0113 de 2017 Manual del Espacio Público de Medellín y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión serán independientes de las de energía y estas últimas cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento, según se establece en el RETIE. Las canalizaciones para las redes de telecomunicaciones se regirán por lo establecido en el Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL; la implementación de este tipo de elementos para la conexión y redes al interior de las edificaciones estará a cargo del desarrollador del proyecto o del titular de la respectiva licencia urbanística.
4. Se deberá garantizar que su atracción y generación vehicular no afecta negativamente los niveles de servicio de las vías cercanas existentes, ni los niveles de seguridad vial, porque minimiza los posibles conflictos que se puedan generar entre los actores de la vía (modos no motorizados y motorizados) y no afecta la accesibilidad a los predios vecinos; así mismo, deberá garantizar que los impactos ambientales por ruido y emisiones de material particulado generados por su demanda vehicular, no superan en ningún momento los límites permisibles.
5. Las fachadas semi - cerradas, sobre vacíos interiores o fachadas posteriores, contarán con ventanas con vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, estarán ubicadas a una altura mínima de un metro con ochenta (1,80), tomada desde el nivel de piso acabado interior, a partir de esta altura, se diseñarán de tal forma que se garantice la ventilación natural.
6. Los muros laterales, posteriores (culatas) y las fachadas de toda edificación, se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final, con revestimiento, pintura o murales que se exigirá para el recibo de las obras por parte de la entidad competente, por lo tanto,

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Parque Berrío - Edificio del Café, piso 5º.
Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co
www.curaduriasegunda.com.co
Medellín - Colombia



- tendrán un acabado final en obra blanca, es decir en materiales que impermeabilicen, aislen y mejoren el aspecto de estas. No se posibilitará la estructura de la edificación a la vista.
7. En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificios con uso residencial - vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.
 8. En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificaciones con uso diferente al residencial estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 12% de la población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro lo establecido en la NSR 10 o aquella norma que la complementa modifique o sustituya.
 9. En caso de contar con ascensores, el número total requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma EN-81, o aquella que la modifique, complementa o sustituya.
 10. En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929- 2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos), la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.
 11. Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antideslizantes y anticombustibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional.
 12. Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros.
 13. Las edificaciones de más de tres (3) pisos, así como aquellas que congreguen público como los equipamientos, edificaciones de usos comerciales y de servicios y edificaciones con diferentes usos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística; así como el tamaño de éste y la capacidad de usuarios.
 14. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -lcontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.
 15. El Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, de la gerencia general de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. establece: "las edificaciones de cuatro (4) o más pisos, deberán contar con un sistema interior de bombeo y tanques auxiliares".
 16. Las edificaciones multifamiliares, industriales, dotacionales, comerciales, de servicios y aquellas que alberguen diferentes usos, así como los proyectos con uso residencial desarrollados a través de procesos de urbanización, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y maniobra para el personal encargado. Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.
 17. Los Cuartos para almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Cumplirán como mínimo los siguientes requisitos: Estarán cubiertos y contarán con acabados lisos en paredes para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos, insectos y roedores. Contarán con sistemas de suministro de agua, de iluminación, control de incendios, ventilación y reventilación hacia el exterior, ya sea directamente o mediante ductos o buitrones; así mismo con drenaje de posibles lixiviados. Los pisos serán impermeables y garantizarán la facilidad para su limpieza y condiciones de seguridad con materiales antideslizantes, de suficiente dureza para resistir los esfuerzos de rodadura a que pueden estar sometidos. Entre otros.
 18. Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidables para su elaboración. Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones:

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Parque Berrio - Edificio del Café, piso 5°.
Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co
www.curaduriasegunda.com.co
Medellín - Colombia



CURADURIA SEGUNDA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D.V.9

RESOLUCIÓN
N° C2-23-0803 de 3
de Mayo de 2023
TRÁMITE
N° 05001-2-23-0147
COE-2-2023-03938

Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.

Su sección interior será constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.

Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios.

Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de maniobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sismo resistente NSR_10 o la norma que la modifique complemente o sustituya.

Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.

Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.

La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.

Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.

19. Las celdas de estacionamientos de vehículos tienen como única finalidad el estacionamiento o parqueo de estos, y en estas áreas no se podrán realizar construcciones adicionales como cerramientos, mezanines y similares.
20. Las celdas para personas con movilidad reducida serán ubicadas cercanas al acceso principal y estarán señalizadas conforme con el Manual de Señalización Vial y la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
21. Cada celda de estacionamiento tendrá dos tope llantas.
22. En lo referente a la visibilidad y maniobrabilidad las puertas no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.
23. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje, evitando la inundación de este.
24. A efectos de la señalización y otras disposiciones, se cumplirá con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, o la norma que lo modifique sustituya.
25. Los parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos deberán contar con sistemas de ventilación y extracción de aire.
26. En relación con la protección contra incendios se cumplirán con lo establecido en la norma Sismo Resistente NSR_10 título J: Requisitos de Protección Contra Incendio en Edificaciones y su título K: Requisitos Complementarios.
27. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos y privados de grandes superficies y equipamientos, se colocará una luz intermitente que indique la existencia de este y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos y colocar sistema de aviso de cantidad de celdas de parqueo disponibles para evitar demoras en el tiempo de estacionamiento del usuario.
28. Los retiros laterales y de fondo, en caso de existir, se podrán destinar para sótanos de estacionamiento de vehículos siempre y cuando éstos no sobrepasen el nivel original del terreno, ni presenten alturas mayores que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes; cuando dicho retiro corresponda a retiros a quebradas, éstos no se podrán ocupar con estacionamiento de vehículos ni en el subsuelo ni en superficie.
29. Los muros de cierre en las fachadas deben ser resistentes al impacto de los vehículos e instalarán elementos de seguridad que minimicen la posibilidad de desprendimiento de elementos hacia el vacío, sin ir en detrimento de las dimensiones de voladizos y condiciones para fachadas y antejardines establecidos en el Acuerdo 48 de 2014.
30. Para la implementación de infraestructura de recarga eléctrica en estacionamientos se utilizarán pedestales o cajas de recarga ancladas a los muros del estacionamiento, sin ir en detrimento de la accesibilidad y circulación peatonal del mismo y se aplicará lo estipulado en la norma Técnica colombiana NTC 2050 o las normas que la modifiquen complementen o sustituyan.
31. La instalación y control del módulo de recarga eléctrica, se realizará por personal calificado perteneciente a la compañía operadora de este servicio público domiciliario.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío - Edificio del Café, piso 5°.

Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín - Colombia



CURADURIA SEGUNDA

CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT 70.661.050 D.V.9

RESOLUCIÓN
Nº C2-23-0803 de 3
de Mayo de 2023
TRÁMITE
Nº 05001-2-23-0147
COE-2-2023-03938

32. Las edificaciones nuevas y existentes con uso residencial y edificaciones que cuenten con locales u oficinas podrán tener conexión eléctrica derivada desde el medidor de energía –contador- de cada vivienda, local u oficina, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente; únicamente con el fin de garantizar la conexión eléctrica posterior para la recarga de vehículos eléctricos.
33. En edificaciones nuevas y existentes, se podrá autorizar un medidor –contador- adicional al de la vivienda, local u oficina, únicamente cuando sea para uso exclusivo de recarga de vehículos eléctricos y cuando el operador del servicio mediante concepto técnico defina que no es posible realizar la conexión eléctrica desde el medidor de energía –contador- existente, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. En tal caso, el medidor –contador- adicional, tendrá numeración y color diferencial al de la vivienda, local u oficina, según especificaciones del operador del servicio y estará asociado a la celda de estacionamiento correspondiente. En ningún caso, se autorizará el cambio de uso del medidor –contador-, y en caso de que se realice un cambio de uso de este por parte del usuario, el operador del servicio efectuará el retiro de dicho medidor –contador-.
34. 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.
35. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
36. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;
37. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

ARTICULO QUINTO: Para las distintas modalidades de Licencia de construcción y sus modificaciones donde se requiere la presentación de cálculos estructurales, se deja constancia expresa, de que tal como se establece en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, artículo 3º: la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, recae sobre el diseñador estructural, el propietario del predio o el fideicomitente o el constructor en el caso de los patrimonios autónomos titulares de los derechos de dominio que hayan sido designados en el respectivo contrato de fiducia, y el titular de la licencia de construcción.

ARTICULO SEXTO: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO 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.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de la presente 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. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y cumpliendo los términos expresados en el artículo 6 del decreto 1197 de 2016, el cual modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrio – Edificio del Café, piso 5º.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – 604 74 63 - e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



CURADURIA SEGUNDA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN
NIT 70.661.050 D.V:9

RESOLUCIÓN
N° C2-23-0803 de 3
de Mayo de 2023
TRÁMITE
N° 05001-2-23-0147
COE-2-2023-03938

ARTICULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación ante el Curador Urbano e Inmediato Superior, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTICULO DECIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la actuación administrativa y el interesado sólo podrá iniciar las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE,

Dada en Medellín a los 3 días del mes de Mayo del año 2023

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Segundo de Medellín
Decreto 0381 de 2018
Interventor: Arq. Estefany Quintero Jimenez
123-12.4-10.1

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 10/05/23 siendo las 12:00 pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Jesus Antonio Vargas Serna, con cedula de ciudadanía No. 70.564.588 y se le entrega copia auténtica de la misma.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y/o Apelación ante el Curador Urbano e inmediato superior, en la actuación administrativa, tal como lo dispone el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO:

C.C.: 70.564.588

Nombre: Jesus Antonio Vargas Serna

Dirección: Calle 22a 85C-10

Teléfono: 310 848 1720

EL NOTIFICADOR:

NOTIFICADO POR
ASTRID ZULUAGA

C.C.: 10 MAY 2023

Nombre: Astrid Zuluaga

C.C. 1.127.228.430

Renunció a la reposición 10-05-2023

CONSTANCIA EJECUTORIA
La Curaduría Urbana Segunda de Medellín, según lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, certifica que el presente acto administrativo quedó ejecutoriado el día:



11 MAY 2023

CURADURIA SEGUNDA
MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide en:

11 MAY 2023 AL

Elaboró:

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío - Edificio del Café, piso 5°.

Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - 604 74 63 - e-mail: curadon@curaduriasegunda.com.co
www.curaduriasegunda.com.co
Medellín - Colombia

IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

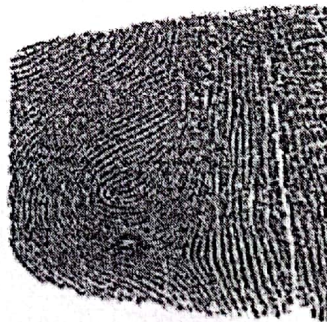
NUMERO 70.564.588

VARGAS SERNA

APELLIDOS

JESUS ANTONIO

NOMBRES



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 14-OCT-1965

MEDELLIN
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

A+

G. S. RH

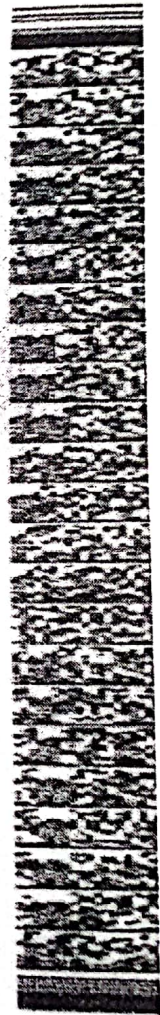
M

SEXO

30-OCT-1983 ENVIGADO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

**OTORGADA EN LA NOTARÍA QUINCE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN,
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA -----**

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022) -----

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: XXXX

MATRÍCULA INMOBILIARIA PARQUEADERO: XXXXX

CEDULAS CATASTRALES; _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA.

MUNICIPIO: MEDELLIN.

PREDIO: URBANO

DIRECCIÓN: VIVIENDA: CALLE 32 A #65C-15

PARQUEADERO MOTO: CALLE 32 A #65C-15

CALLE 32 A #65C-15* * * * *

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

VALOR DEL ACTO

O CONTRATO – ESPECIFICACIÓN

0125 COMPRAVENTA

\$

0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

\$ _____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN

ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S. NIT 901591679 - 3

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXX

*** * * * ***

ACREEDOR HIPOTECARIO

XXXXXX(QUIEN FINANCIE EL PROYECTO)

NIT. XXX.XXX.XXX-X

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquía República de Colombia en el

Despacho de la **NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN**, cuyo notario titular es _____, a los () días del mes de _____ del año dos mil veintidós (2.022), se otorgó la escritura pública que se consigna dentro de los siguientes términos.-----

I ACTO

TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA

Compareció **JESÚS ANTONIO VARGAS SERNA**, mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.564.588, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S.** identificada con Nit número **901591679 - 3**, sociedad con domicilio principal en Medellín, y manifestó: ---

PRIMERO: Que en el presente acto, actúa en calidad Representante Legal de la sociedad **ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S.** identificada con Nit número **901591679 - 3**, constituida mediante Documento Privado del XX de XXX de XXX, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquía el XX de XXXX de XXX bajo el número XXX del libro XXXX del registro mercantil cuyo certificado de existencia se protocoliza con el presente instrumento, quien en adelante para todos los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR**, y por otra parte **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXXXX**, con domicilio en la ciudad de Medellín, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente quien actúa en su propio nombre y representación ante **EL VENDEDOR** y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR**, por medio de la presente Escritura Pública hemos convenido celebrar por este instrumento público contrato de compraventa, que se regirá por las cláusulas que a continuación se indican, y en lo no contemplado en ellas por las normas legales vigentes que regulen la materia, acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO: **EL VENDEDOR**, en su calidad de tradente y propietario actual, por este instrumento transfiere a título de **COMPRAVENTA**, a favor de **EL COMPRADOR** y este(os) adquiere al mismo título, el

derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):

a. **PARQUEADERO MOTO xxxxxxxxxxxx.** Ubicado en Calle 32 A 65 c 15, situado en el _____ piso del **PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA**, destinado a estacionamiento de vehículos, con un área de ____ metros cuadrados. El inmueble descrito se identifica con la matrícula inmobiliaria **No.** _____ asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Código catastral del inmueble de mayor extensión No. _____ del Municipio de Medellín. Comprendido dentro de los siguientes linderos: _____. Le corresponde un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente a _____%.

b. **APARTAMENTO #801.** Ubicado en Calle 32 A 65 c 15. Situado en el _____ piso del **PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, destinado a vivienda familiar, con un área construida de ____ metros cuadrados. El inmueble descrito se identifica con la matrícula inmobiliaria **No.** _____ asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Código catastral del inmueble de mayor extensión No. _____ del Municipio de Medellín. Comprendido dentro de los siguientes linderos: _____. Le corresponde un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente a _____%.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de cabida y linderos los inmuebles objeto de esta venta, se transferirán como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que se encuentran protocolizados en la Escritura Pública mediante la cual se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el proyecto inmobiliario, razón por la cual con la firma del presente instrumento público **EL COMPRADOR** declara que el inmueble objeto de la presente transferencia lo ha identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El apartamento se destinará a vivienda, y vivienda comercial para arrendamientos de larga instancia. Esta destinación no podrá ser variada por **EL COMPRADOR**, sus causahabientes o terceros a cualquier título, sino de

conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA SEGUNDA.- LINDEROS EN MAYOR EXTENSIÓN: El inmueble descrito en la cláusula anterior forma parte del proyecto de vivienda denominado **PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA**, levantado sobre el inmueble, localizado en el Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **001- 587143** de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona XXX, cuyos linderos y demás especificaciones se relacionan a continuación: XXXXXXXXXX

CLÁUSULA TERCERA.- PROPIEDAD HORIZONTAL: El proyecto de vivienda urbana denominado **PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA** del cual hacen parte los inmuebles prometidos en venta, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, en los términos señalados en la escritura pública número No. _____, de la Notaría _____ del Círculo de Medellín, debidamente registrada.

PARÁGRAFO: EL COMPRADOR queda en todo sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere el derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce las especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, fijadas por sus Copropietarios y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara conocer y aceptar.

CLÁUSULA CUARTA.- TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN: Que la sociedad **ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S.** identificada con Nit número **901591679 - 3**, adquirió el 100% del bien inmueble, plenamente identificado, por compraventa contenida en la escritura pública número **7474** del 08 de junio de 2022 de la Notaría

XX de Medellín, debidamente registrada, mediante la cual, la sociedad ya identificada, adquirió el lote de terreno ya descrito.

PARÁGRAFO: LICENCIAS- PLANOS Y ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION: El proyecto inmobiliario de vivienda urbana denominado “**PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA**” se construye con sustento en la Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, otorgada mediante la Resolución XXX del XX de XXXXX de 202X de la CURADURÍA URBANA PRIMERA DE MEDELLÍN, trámite XXXXX por medio de la cual se expidió la Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición total y obra nueva y Aprobación de planos para Propiedad horizontal, documentos que quedaron debidamente protocolizados en la escritura mencionada de constitución del régimen de propiedad horizontal. -----

CLÁUSULA QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble objeto de esta venta es la suma de **XXXX (\$XXXX.XXXX M/CTE)**, suma que **EL COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL VENDEDOR**, de la siguiente manera:

- 1.- La suma de **XXXX XPESOS MONEDA LEGAL (\$XXXX M/L)**, que **EL VENDEDOR** declara recibida a la fecha de firma del contrato de promesa de compraventa.
- 2.- La suma equivalente a **XXXXX DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXX M/CTE)**, deberá ser pagada el día XXXXX.
- 3.- La suma equivalente a **XXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXX M/CTE)**, deberá ser pagada el día XXXXXXXXX.
- 4.-La suma equivalente a **XXXXX DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXXXM/CTE)**, deberá ser pagada el día XXXX.

Parágrafo Primero: La mora en el pago de una o varias de las cuotas indicadas, dará lugar al cobro de intereses sobre las sumas incumplidas, liquidadas a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia para las operaciones mercantiles. Los pagos realizados por el COMPRADOR serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor del precio adeudado.

Parágrafo Segundo: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria, negando su pago por causas imputables a EL COMPRADOR, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará

a favor de EL VENDEDOR la sanción legal fijada en el artículo 722 del Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

Parágrafo Tercero: Cuando la mora en el pago de las cuotas a que está obligado EL COMPRADOR persista por más de sesenta (60) días corrientes, por ese sólo hecho sin necesidad de requerimiento alguno, EL VENDEDOR dará por terminada la presente negociación. Así mismo, tendrá la facultad de hacer efectivo el cobro de la cláusula penal establecida en este contrato, en este caso EL COMPRADOR autoriza expresamente a EL VENDEDOR a retener las sumas entregadas y en caso de resultar insuficientes se encontrará facultado para realizar el cobro judicial de las sumas faltantes. Una vez descontada la cláusula penal de los valores entregados por el COMPRADOR, el valor restante será restituido a este último, previo descuento del GMF al que haya lugar, que, en todo caso, ante un incumplimiento del COMPRADOR será asumido por este..

Parágrafo Cuarto: Para aquellos eventos en los cuales no sea posible otorgar la escritura pública de compraventa por razones ajenas al VENDEDOR (trámites de RPH, licencias, liquidación de impuestos u otras situaciones), y se entregue el INMUEBLE a título de comodato precario, estará obligado EL COMPRADOR a; **(i)** pagar la totalidad del saldo del precio al momento de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA si en su plan de pagos no se estableció financiación, o **(ii)** pagar intereses sobre el saldo o valor pendiente de pago, liquidados a la tasa promedio de tres entidades que otorguen el leasing o crédito hipotecario que aplicaría para la financiación de este tipo de PROYECTOS hasta el día sesenta (60) después de otorgada la escritura pública de transferencia del INMUEBLE. Si pasados sesenta (60) días después de suscrita la ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al VENDEDOR, EL COMPRADOR pagará al VENDEDOR intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera para las operaciones mercantiles, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en la cláusula penal del presente contrato y de la posibilidad del VENDEDOR de exigir judicialmente o la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo. Así mismo, se aplicará el procedimiento establecido en el parágrafo sexto anterior respecto del otorgamiento del pagaré y la posibilidad de no desembolso del crédito.

CLÁUSULA SEXTA.- SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE GRAVAMENES: Declara expresamente **EL VENDEDOR**, que el inmueble objeto de la presente transferencia, es de su exclusiva propiedad, no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y se halla libre de embargo, censo, patrimonio de familia, demanda civil, condición resolutoria, usufructo, anticresis o limitaciones, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometido el inmueble. En todo caso, el saneamiento por

evicción y vicios redhibitorios corresponde exclusivamente a **EL VENDEDOR** en los términos de ley, obligándose, especialmente, a ello con la suscripción de este instrumento.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA MATERIAL: La entrega de los inmuebles prometidos en venta se efectuará a más tardar el día XXXXX, siempre y cuando para dicha fecha **EL COMPRADOR** se encuentren a paz y salvo por todo concepto con **EL VENDEDOR** y no se hayan solicitado reformas. Para efectos de lo anterior, **EL VENDEDOR** enviará una notificación en la que se confirme la fecha y hora de tal entrega al COMPRADOR, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles. En caso de que EL COMPRADOR no acuda a tal entrega, EL VENDEDOR levantará un acta de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, y se la enviará al COMPRADOR, con la cual se entenderá entregada a satisfacción del COMPRADOR.

Esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte del EL COMPRADOR de todas sus obligaciones

Parágrafo Primero: Una vez realizada la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, todos los gastos asociados a la misma como prediales, cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere, gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, entre otros, serán asumidos por parte del COMPRADOR, aunque no se haya otorgado la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. Los demás impuestos, tributos, cargas, valorización, plusvalía serán a cargo del COMPRADOR desde la fecha de suscripción del presente contrato.

Parágrafo Segundo: En todo caso, de realizarse la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA de forma previa a la suscripción de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, dicha entrega se entenderá realizada a título de comodato precario asumiendo EL COMPRADOR todos los derechos y obligaciones de la condición de mero tenedor, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 775 del Código Civil.

Parágrafo Tercero: No habrá lugar a sanciones a cargo de EL VENDEDOR de ninguna naturaleza, cuando la mora en la entrega obedezca a eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes para los trámites del PROYECTO o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de estos.

Parágrafo Cuarto: Cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS esté lista para su entrega material, EL VENDEDOR lo hará saber por escrito a EL COMPRADOR a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirla el día indicado en la Carta de Aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal a través de correo electrónico o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el Acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorgan EL VENDEDOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto,

constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por a EL COMPRADOR, por cualquier concepto (excepto que guarden relación con la imposibilidad de ocupar los inmuebles). Si EL COMPRADOR no se presentare a recibir el inmueble, o si presentado no lo recibe por causas diferentes a la inhabilitabilidad, EL VENDEDOR tendrá derecho a considerar que tal inmueble ha sido recibido a satisfacción por a EL COMPRADOR desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del mismo a su disposición en las oficinas de EL VENDEDOR cumpliendo así éste su obligación de entregar.

CLÁUSULA OCTAVA.- PAZ Y SALVO: EL VENDEDOR transfiere el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. En consecuencia, serán de cargo de **EL COMPRADOR** todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa.

PARÁGRAFO: Son de cargo de **EL COMPRADOR** a partir de la suscripción de la presente escritura pública, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble objeto de este contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- SERVICIOS PÚBLICOS: EL VENDEDOR pagó a las empresas de energía, acueducto y alcantarillado, los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores. **EL VENDEDOR** entrega los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados.

CLÁUSULA DÉCIMA.- ENAJENACIÓN: De conformidad con el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y el Decreto 2180 del 29 de junio de 2006, **EL VENDEDOR** presentó ante la Secretaria de Planeación del Municipio de Medellín – Antioquia, los documentos requeridos para la enajenación de los inmuebles del proyecto inmobiliario denominado **PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA** los cuales fueron aprobados por esta dependencia mediante **RADICADO** _____

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- REFORMAS TOTALES O PARCIALES: Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL COMPRADOR** efectúe

reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato, **EL VENDEDOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL COMPRADOR**, como tampoco responderá por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL VENDEDOR** solo responderán por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL VENDEDOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO: De acuerdo a lo pactado previamente por las partes, Los gastos notariales y el impuesto de rentas a que dé lugar la presente escritura pública de venta serán cubiertos por mitades entre **EL VENDEDOR y EL COMPRADOR**. Los gastos de notaría, e impuesto de rentas de las hipotecas si las hubiere, así como el derecho de inscripción de todos los actos en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondientes, serán por cuenta del **COMPRADOR**.

Presente **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX** domiciliada y residente en la ciudad de **Medellín**, de estado civil **XXXXXX** en su calidad de **COMPRADOR** manifiesta que: ---

a) Acepta la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. -----

b) Declara conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal al que fue sometido el proyecto **PROYECTO MOBILIARIO ANKARA** y se obliga a cumplir las normas que lo rigen. ----**c)** Acepta recibir real y materialmente el inmueble objeto del presente contrato

en la fecha señalada en la presente escritura renunciando expresamente a la condición resolutoria que de ello pudiera derivarse y en consecuencia suscribirá la respectiva acta de entrega. Si **EL COMPRADOR** no se presentare a recibir el inmueble o se negare a firmar el acta, **EL VENDEDOR** podrá darlo por entregado, suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de **EL COMPRADOR** que justifiquen la no comparecencia para recibir.

- d) Con el otorgamiento del presente instrumento **EL VENDEDOR** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito.
- e) Que conoce y acepta que el inmueble que se adquiere por este instrumento es una vivienda urbana.
- f) Que serán de su cargo impuesto, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha.
- g) Que conoce y acepta que el inmueble objeto de compraventa no puede ser modificado ni reformado, sino bajo los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometida la solución de vivienda.
- h) Conoce que **EL VENDEDOR**, se reserva la facultad de corregir errores en el reglamento de propiedad horizontal al que fue sometido el **PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA** hasta vender la última unidad y hacer modificaciones de unidades no transferidas, siempre que las mismas no alteren la seguridad ni salubridad del Edificio, ni afecte el área adquirida de **EL COMPRADOR**. Así mismo, en el evento de que cualquier entidad que controle, vigile o tenga injerencia en la propiedad horizontal o que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al **VENDEDOR** alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de sus funciones o del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad de ventas, se entiende que los futuros copropietarios autorizan, sin ninguna objeción y sin necesidad de consulta previa, a menos de que dichos cambios obedezcan a ajustes en el área adquirida, a **EL VENDEDOR**, para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que apruebe las modificaciones siempre que no se trate de áreas vendidas. Si es del caso, el **VENDEDOR**, se reserva el derecho de modificar el reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de solicitar autorización expresa a los copropietarios del **PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA** a menos de que las modificaciones o reformas obedezcan a temas de área de las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario. En todo caso **EL VENDEDOR** podrá, previa autorización de la autoridad urbanística correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico del Edificio y en consecuencia el Reglamento de Propiedad Horizontal del mismo

i) Indagado por el señor **NOTARIO, EL COMPRADOR**, declara bajo la gravedad del juramento que su estado civil es **casada** con la señora / con el señor _____, razón por la cual **no procede/ caso en el cual solicita al Señor registrador proceder con la afectación a vivienda familiar de que trata la ley 258 de 1996**

Presente **JESÚS ANTONIO VARGAS SERNA**, mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.564.588, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S.** identificada con Nit número **901591679 - 3**, sociedad con domicilio principal en Medellín; en su calidad de **VENDEDOR** del proyecto “**PROYECTO INMOBILIARIO ANKARA**” y manifiesta que acepta la presente escritura en nombre de la sociedad a la que representa

TERCER ACTO

**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA ADQUISICIÓN VIVIENDA
– LEY 546 DE 1999 A FAVOR DELXXXXXX.**
CADA BANCO ENVÍA LA MINUTA DE HIPOTECA CORRESPONDIENTE

...

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Se advirtió a los otorgantes la necesidad de inscribir esta escritura pública dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.- 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 los posibles errores en ella contenidos; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 Decreto Ley 960 de

1970).-Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes, le imparten su aprobación a todas y cada una de sus partes y en señal de su asentimiento lo firman por ante mí, y conmigo el Notario quien les advirtió sobre la formalidad del registro en el término legal. ANTES DE NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES; para su validez; teniendo en cuenta que si en el término perentorio de **DOS (2) MESES**, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura, no es registrada, causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. (Artículo 37 del Decreto Ley 960 de 1970).-----

....

LOS COMPARECIENTES,

EL VENDEDOR,

EL COMPRADOR

EL BANCO

EL NOTARIO

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO XXX – PARQUEADERO XXX Y CUARTO ÚTIL XXX
EDIFICIO ANKARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos a saber:

JESUS ANTONIO VARGAS SERNA mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.564.588, quien en su calidad de representante legal actúa en nombre y representación de **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S**, sociedad comercial identificada con NIT 901.591.679-3 y quien para todos los efectos del contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte;

Y de la otra, XXXXXXXXXXXX mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXX y XXXXXXXXXXXX mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXX quien(es) obran en su propio nombre y representación, de forma mancomunada y solidaria ante el **VENDEDOR**, cuyo estado civil es _____ con/sin unión marital de hecho / sociedad conyugal vigente con _____ y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**.

Quienes de manera conjunta para los efectos del presente contrato se denominarán las **PARTES**, hemos acordado celebrar el presente contrato de promesa de compraventa (para efectos de esta promesa se denominará la **PROMESA**), el cual se registrará por las cláusulas que más adelante se expresan y, en lo no previsto en ellas, por la Ley Colombiana y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en la materia, lo previsto en los derechos, deberes y obligaciones contenidos en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Primero. El **PROMITENTE VENDEDOR** es propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001-587143 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, el cual para efectos de esta PROMESA se denominará el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN**.

Segundo. Sobre el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** el **PROMITENTE VENDEDOR** se encuentra en el proceso de promoción y desarrollo de un proyecto inmobiliario, destinado principalmente a vivienda, el cual cuenta a la fecha con **Resolución XXXXX del XX de XXXXX de 2023 de la CURADURÍA URBANA PRIMERA DE MEDELLÍN**, trámite XXXXXXX por medio de la cual se expidió la **Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición total y obra nueva y Aprobación de planos para Propiedad horizontal para el proyecto residencial EDIFICIO ANKARA**.

Tercero. El **PROMITENTE VENDEDOR** realizará la construcción sobre el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** y sobre este se constituirá el Régimen de Propiedad Horizontal, dando lugar a diferentes inmuebles que harán parte del proyecto inmobiliario. El número exacto de unidades inmobiliarias resultantes dependerá de las autoridades respectivas.

Cuarto. Que el **PROMITENTE COMPRADOR** se encuentra interesado en participar del proyecto inmobiliario, haciéndose dueño de uno o algunos de los inmuebles generados a partir de la división del **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN**.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

Primero. OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de compraventa a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** o a quién este autorice por escrito, quien, a su vez, y cumplidas las condiciones y plazos establecidos en esta **PROMESA** se obliga a adquirir al mismo título con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

- a) APARTAMENTO XXX de un área de XX m2. Destinado para **VIVIENDA** que estará situado en el piso XXXX del EDIFICIO ANKARA - PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en CALLE 32# 65 C 15 del Barrio Belén Fátima de la ciudad de Medellín y al cual se le asignará folio de matrícula inmobiliaria, una vez se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) PARQUEADERO XXXX
- c) CUARTO ÚTIL XXXX

Para efectos de esta promesa, los anteriores se denominarán de manera conjunta como los **INMUEBLES**. El coeficiente de propiedad que tendrán los **INMUEBLES** será de XXXx aproximadamente, sin embargo, dicho coeficiente podrá variar en atención al resultado de las unidades inmobiliarias del proyecto y la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO: A estos **INMUEBLES** les corresponderá el número de matrícula inmobiliaria que asigne la oficina de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, al momento del registro e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, al que se encontrarán sometidos, de acuerdo con las solemnidades establecidas en la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada, tanto a los **INMUEBLES** prometidos en venta como el acceso al edificio, es provisional, puesto que la definitiva será la que asigne la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín o la autoridad competente. En el evento que no coincidan con las antes indicadas, dicha situación será informada por el **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: La descripción, cabida y linderos de los **INMUEBLES** se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto inmobiliario. Una vez el Reglamento de Propiedad Horizontal sea elevado a Escritura Pública, dicha descripción coincidirá en su integridad con la respectiva Escritura Pública de compraventa que solemnizará la presente **PROMESA**.

PARÁGRAFO CUARTO: El **PROMITENTE VENDEDOR** advierte expresamente que en la presente **PROMESA** se incluyen las acometidas para energía, gas y acueducto. Los servicios de televisión, línea telefónica y servicio de gas, deben ser solicitados y estarán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** y deberán ser tramitados por éste.

PARÁGRAFO QUINTO: De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliario, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.

PARÁGRAFO SEXTO: No obstante, la mención de las áreas de los **INMUEBLES** y la longitud de sus linderos, son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos, junto con los coeficientes de copropiedad que les correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. En tal calidad se hará transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las **PARTES**.

Segundo. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: El **PROMITENTE COMPRADOR** conoce y acepta que los **INMUEBLES** estarán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título. El administrador provisional de la Propiedad Horizontal será el **PROMITENTE VENDEDOR** hasta que se cumplan los presupuestos que señale la ley para tal efecto.

El **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza al **PROMITENTE COMPRADOR** que la entrega de los **INMUEBLES** a que hace referencia esta **PROMESA** se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas servidumbres necesarias para dotar de servicios públicos el edificio y del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrarán sometidos los **INMUEBLES**.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el reglamento se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de esta, sus órganos de control y demás. Al momento de la entrega de los **INMUEBLES**, el **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del Reglamento de Propiedad Horizontal en versión digital, al **PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: los **INMUEBLES** materia de esta **PROMESA**, tendrán las siguientes destinaciones exclusivas, el apartamento a vivienda, el parqueadero y el cuarto útil para sus destinaciones usuales, esto es, parqueo de vehículos y depósito de bienes y enseres. Estas destinaciones no podrán ser variadas por el **PROMITENTE COMPRADOR**, ADQUIRIENTE O CAUSAHABIENTE a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO: El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal bajo las previsiones contenidas en el mismo reglamento.

PARÁGRAFO CUARTO: El **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que no ha prometido en venta a ninguna persona los **INMUEBLES** prometidos en venta por medio de esta **PROMESA**, y que los mismos son de su única y exclusiva propiedad.

Tercero. LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO. Que los **INMUEBLES** que se prometen en venta mediante esta **PROMESA** harán parte integrante del proyecto inmobiliario que se levantará sobre el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** el cual se determina a continuación con su descripción de cabida y linderos, según títulos de adquisición:

Título de adquisición. EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN descrito fue adquirido según consta en escritura pública No. 7474 del 08 de junio de 2022 por la sociedad ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S a los señores Irgella Alzate de Trujillo, Maria Victoria Trujillo, Marta Lucía Trujillo y Patricia Trujillo. Las construcciones del **EDIFICIO RESIDENCIAL ANKARA- PROPIEDAD HORIZONTAL**, igualmente son de su propiedad por haberlas desarrollado a expensas por el mismo propietario inicial en el descrito Lote.

Cuarto. COMODIDADES, ACABADOS Y ESPECIFICACIONES. El **PROMITENTE VENDEDOR** deja expresa constancia que las especificaciones de construcción quedarán debidamente detalladas en el reglamento de propiedad horizontal. El **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y/o calidad.

PARÁGRAFO: En el evento de que las **PARTES** acuerden reformas a los **INMUEBLES** objeto de la **PROMESA**, esta se consignará en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta **PROMESA** y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas. Solo se permitirá la solicitud de reformas por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** por una única vez y antes de las fechas definidas por el **PROMITENTE VENDEDOR** para autorizar la realización de las respectivas reformas. Si la solicitud de reformas implica un cambio en el valor de los **INMUEBLES**, dicho cambio será consignado en un Otro Sí que modificará la presente **PROMESA**.

Quinto. DECLARACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR: El **PROMITENTE COMPRADOR** con la firma de la presente **PROMESA** realiza las siguientes declaraciones:

- a) La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas de los **INMUEBLES** coinciden con los planos que el **PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar a conformidad.
- b) Ha identificado los **INMUEBLES** plenamente sobre los planos correspondientes y no tiene ningún reparo en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.
- c) Que acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá adoptar cambios en el edificio y los **INMUEBLES**, con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del **PROMITENTE COMPRADOR**. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, o por exigencias técnicas, o de acuerdo a las necesidades comerciales del edificio por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
- d) El **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta y acepta que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDs con videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier material expuesto por el **PROMITENTE VENDEDOR** no representan ni en diseño ni en calidad, los **INMUEBLES**, ni al edificio, toda vez que son única y exclusivamente una indicación aproximada de ellos y podrán sufrir modificaciones, buscando el mayor beneficio para el **PROMITENTE COMPRADOR**, ya que son elementos artífices del autor.
- e) De presentarse desistimiento y los **INMUEBLES** tengan reformas solicitadas por el **PROMITENTE COMPRADOR** y estas ya hayan sido ejecutadas parcial o totalmente, el costo de estas deberá ser asumidas por el **PROMITENTE COMPRADOR**, valor que autoriza expresa e irrevocablemente sea descontado de los dineros entregados al **PROMITENTE VENDEDOR**.
- f) El **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta y acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal en cualquier momento de acuerdo a las previsiones contenidas en el mismo reglamento

Sexto. PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO. El precio de los **INMUEBLES** descritos en la cláusula primera es la suma de **XXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/L (\$ XXXXXXXXXXXXX)** que el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** así:

CUOTA INICIAL CORRESPONDIENTE AL 30% DEL PRECIO TOTAL:

- a) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX M/L (\$ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**, correspondiente al 15% del precio total de los inmuebles, al momento de la firma de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, por concepto de separación.
- b) El 15% restante de la cuota inicial, en xx cuotas iguales mensuales, de la siguiente manera:
 - 1. La suma de xxx de el día xxxxx de 2023
 - 2. La suma de xxx de el día xxxxx de 2023
 - 3. La suma de xxx de el día xxxxx de 2023
 - 4. La suma de xxx de el día xxxxx de 2023
 - 5. La suma de xxx de el día xxxxx de 2023

6. La suma de xxx de el día xxxxx de 2024

SALDO FINAL CORRESPONDIENTE AL 70% DEL PRECIO TOTAL:

- c) La suma restante, esto es, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX M/L (\$XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)** Al registro de la escritura pública de compraventa en los eventos de que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya adquirido crédito hipotecario, cuando la forma de pago sea diferente al crédito hipotecario, el mismo día programado para la firma de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione la presente promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que, parte o la totalidad de la suma descrita en el literal (c) anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** la adquiera mediante la obtención de un crédito, este se obliga a impartir la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramitará el crédito, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia; **dicha suma se entenderá efectivamente abonada al PROMITENTE VENDEDOR en el momento que se haga efectivo el desembolso por parte de la entidad crediticia o financiera.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente al **PROMITENTE COMPRADOR** y su no otorgamiento no lo exime de la cancelación de las sumas de dinero que se comprometió a cancelar al **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: La solicitud de crédito deberá adelantarse ante la entidad financiera o crediticia que el **PROMITENTE COMPRADOR** elija en un plazo de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la firma de esta **PROMESA** transcurrido el plazo sin que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá cobrar al **PROMITENTE COMPRADOR** intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la ley sobre la suma descrita anteriormente, o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente la presente **PROMESA**, considerando que ha habido incumplimiento del **PROMITENTE COMPRADOR** y pudiendo el **PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la cláusula penal estipulada.

PARÁGRAFO CUARTO: La solicitud de crédito deberá ser aprobada por la entidad financiera o crediticia que el **PROMITENTE COMPRADOR** elija en un plazo de dos (02) meses siguientes a la firma de esta **PROMESA** reuniendo y presentando los requisitos mínimos que la entidad financiera o crediticia exija. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá presentarlos en el plazo que la institución financiera o crediticia le fije, igualmente se obliga a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si el **PROMITENTE COMPRADOR** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte esta **PROMESA**, con las facultades y consecuencias a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

Si la entidad financiera o crediticia no le otorga el crédito o se los otorga parcialmente y el **PROMITENTE COMPRADOR** no allega dentro del plazo de los dos (02) meses indicados en este parágrafo los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, este faculta de manera expresa desde ahora al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar de inmediato y unilateralmente la presente **PROMESA** y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula penal establecida en esta **PROMESA**. En este caso, el **PROMITENTE VENDEDOR** restituirá entonces dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, las sumas recibidas a cuenta de este negocio.

Además, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, y podrá entonces el **PROMITENTE VENDEDOR** dar por terminada inmediata y unilateralmente esta **PROMESA** y

hacer efectiva la cláusula penal estipulada, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el **PROMITENTE COMPRADOR** presentó.
- b) Porque el **PROMITENTE COMPRADOR** no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueren exigidos.
- c) Porque el **PROMITENTE COMPRADOR** esté reportado ante una o varias centrales que maneje o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, entre otros.
- d) Porque el **PROMITENTE COMPRADOR** adquiera con posterioridad a la fecha de esta **PROMESA** otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

PARÁGRAFO CUARTO: Los pagos que efectuó el **PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicados, en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio de los **INMUEBLES**.

PARÁGRAFO QUINTO: INTERESES DE MORA. El incumplimiento o cumplimiento tardío y/o defectuoso de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta **PROMESA**, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, dará lugar a la aplicación del interés a la tasa máxima permitida y que esté debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera, pagaderos por mensualidades vencidas por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** al **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEXTO: Dentro de los dos (02) meses siguientes a la firma de esta **PROMESA**, las **PARTES** deberán acordar la forma de pago de la suma descrita en el literal c) de esta cláusula, esto es, si el pago correspondiente al 70% del precio total de los inmuebles se realizará a través de los recursos producto de un crédito hipotecario o cualquier otra forma diferente, así como la entidad financiera elegida. Cualquier variación en la forma de pago deberá constar en acuerdo escrito u “OTRO SÍ” al presente contrato. El **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete desde ya, de manera irrevocable, a no realizar cambios a la forma de pago pactada con el **PROMITENTE VENDEDOR** ni a cambiar de entidad financiera, o hacer cualquier otra modificación a las condiciones iniciales del negocio. Lo anterior teniendo en cuenta que la eventual modificación, genera retrasos en los procesos y en la entrega de los **INMUEBLES** en los tiempos pactados.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Los pagos indicados en esta **PROMESA** se efectuarán en la **cuenta XXXXXX número XXXXXX – de la entidad financiera XXXXXX** salvo que se notifique por escrito a la última dirección conocida por las **PARTES**, por la vía de correo electrónico o por cualquier otro medio de notificación un cambio en la cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO OCTAVO: Las **PARTES** de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, bajo la gravedad del juramento declaran, que el precio incluido en el presente contrato es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula.

PARÁGRAFO NOVENO: El **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que los dineros apartados para la compra de los **INMUEBLES** objeto de esta **PROMESA** y su adquisición, no provienen de dineros que directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas por la Ley.

Séptimo. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR: El **PROMITENTE COMPRADOR** tiene las siguientes obligaciones:

- a) Realizar los pagos pactados de manera oportuna y de la forma establecida en esta **PROMESA**.

- b) En caso de requerir un crédito con una entidad financiera o crediticia para el pago del valor acordado en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá tramitar oportunamente esta solicitud y cumplir con los requisitos o plazos fijados, por esta entidad en los plazos otorgados por ella.
- c) Informar dentro de los siguientes dos (02) meses a la firma de esta **PROMESA** al **PROMITENTE VENDEDOR** cual es la forma de pago elegida.
- d) Las demás contenidas en la presente **PROMESA** y en la Ley.

Octavo.OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR: El **PROMITENTE VENDEDOR** tiene las siguientes obligaciones:

- a) Garantizar la transferencia del derecho de propiedad sobre los **INMUEBLES** al **PROMITENTE COMPRADOR**, de acuerdo a las condiciones aquí pactadas.
- b) Suministrar al **PROMITENTE COMPRADOR** la información que sea solicitada sobre los **INMUEBLES**.
- c) Entregar los **INMUEBLES** al **PROMITENTE COMPRADOR** en las fechas estipuladas en la presente **PROMESA**, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas para ello.
- d) Las demás contenidas en la presente **PROMESA** y en la Ley.
- e) En cumplimiento con lo establecido en la Ley 1796 de 2016 y el Decreto 282 de 2019, **EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga** garantizar la constitución de una póliza de seguros que ampare los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios en caso de verse afectados por algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, por un periodo de 10 años, desde la expedición de la certificación Técnica de Ocupación.

Noveno. CAUSALES DE TERMINACIÓN: La presente **PROMESA** podrá ser terminada de manera unilateral por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, con justa causa, en los siguientes casos:

- a) El incumplimiento o cumplimiento tardío y/o defectuoso de las obligaciones contenidas en este **PROMESA**.
- b) Cuando aplique, la no tramitación del crédito requerido por el **PROMITENTE COMPRADOR** para el pago de la suma total indicada en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de esta **PROMESA**.
- c) Cuando aplique, la no aprobación del crédito requerido por el **PROMITENTE COMPRADOR** para el pago total de la suma indicada en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**, por parte de la entidad de crédito o financiera dentro de los dos (02) meses siguientes a la firma de esta **PROMESA**, sin que se hubiere obtenido una forma de financiación diferente y que sea aceptada por el **PROMITENTE VENDEDOR**.
- d) Por imposibilidad jurídica o, de hecho, ajena a la voluntad de las **PARTES** que impida o deje inoqua la ejecución de la presente **PROMESA**.
- e) Si el **PROMITENTE COMPRADOR** es incluido en las listas de la "Office of Foreign Assets Control" (OFAC) de los Estados Unidos de América o en alguna otra similar, conexa, complementaria o sustitutiva de aquella.
- f) En caso de fallecimiento del **PROMITENTE COMPRADOR**.

En este caso el **PROMITENTE VENDEDOR** restituirá los dineros recibidos en parte de pago por el **PROMITENTE COMPRADOR** a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión debidamente aprobada ante Notario. Sobre las sumas a devolver no habrá lugar al reconocimiento de intereses, y se retornarán a quien indique la respectiva sentencia o escritura pública de adjudicación.

Si son varios los que conforman el **PROMITENTE COMPRADOR**, y el sobreviviente le solicita al **PROMITENTE VENDEDOR** la firma de una nueva promesa, se estudiará por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** si cumple los requisitos para la firma de la nueva promesa. Si cumple con los requisitos se firmará en las mismas condiciones (precio, entrega, etc.). Cabe anotar que no se tendrá en cuenta el porcentaje de dinero de la persona fallecida, ya que estos dineros hacen parte de la sucesión que se adelantara.

Décimo. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las **PARTES** acuerdan que la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a la presente **PROMESA** se otorgará en la Notaria Veinte del Municipio de **Medellín**, el 06 de diciembre de 2024 a las 10:00 a.m, término que podrá ser adelantado o prorrogado por las partes de común acuerdo, previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Aprobación e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur.
- b) Pago total de la suma de dinero indicada en los literales a) y b) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**.
- c) Aprobación de crédito por parte de la entidad financiera o crediticia escogida por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** para el pago de la cuota indicada en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**. Para el efecto deberá aportar un certificado de la entidad financiera en la que se acredite la aprobación del crédito.
- d) Conclusión efectiva de las obras sobre los **INMUEBLES objeto de la presente promesa**.

Para el otorgamiento de la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a esta **PROMESA** cada una de las **PARTES** se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvo exigidos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá **NO AUTORIZAR LA ELABORACIÓN** de la escritura pública de compraventa si el **PROMITENTE COMPRADOR** no está a paz y salvo con las obligaciones adquiridas hasta la fecha por todo concepto exceptuando el saldo final y/o el crédito que debe estar aprobado por la entidad financiera correspondiente.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública que solemnice y dé cumplimiento a la presente **PROMESA** el **PROMITENTE VENDEDOR** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse en ella para efectos de probar el pago de impuesto predial, el paz y salvo de valorización, el paz y salvo de administración, el paz y salvo de tasa de aseo y Reglamento de Propiedad Horizontal, esto por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevara a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de estos, para lo cual el **PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso al **PROMITENTE COMPRADOR** de la forma indicada en este documento. Será responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR** comunicar por escrito al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o teléfonos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si para la firma de la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a la presente **PROMESA**, la entidad financiera solicita al **PROMITENTE COMPRADOR** actualización de la información que soporte capacidad de pago y endeudamiento, este dispondrá de diez (10) días calendario para suministrarla. De obtenerse un resultado negativo frente al monto del crédito o frente a la obtención del mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado con justa causa la presente **PROMESA**, salvo que el **PROMITENTE COMPRADOR** indique otra forma de pago dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles y el **PROMITENTE VENDEDOR** la aceptare.

PARÁGRAFO TERCERO: el **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva la facultad de aceptar cambios en las condiciones iniciales del negocio, solo hasta dos (02) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione la presente promesa.

PARÁGRAFO CUARTO: la Escritura Pública de Compraventa estará supeditada al llenado de todos los requisitos ante la Curaduría, trámites ante Notaría y Oficina del Registro e Instrumentos Públicos.

Undécimo. ENTREGA MATERIAL. La entrega material de los **INMUEBLES** prometidos en venta se efectuará directamente por el **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se encuentre pagado el 100% del precio pactado, sea mediante recursos propios o mediante desembolso del crédito hipotecario o línea de financiación. Para agendar fecha y hora, previa verificación del pago, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a notificar al **PROMITENTE COMPRADOR**, al correo electrónico el día y hora en el que realizará la entrega material de los inmuebles.

En caso de que, el **PROMITENTE COMPRADOR** no se presentase a recibir estando cumplidas todas las obligaciones, el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que los **INMUEBLES** han sido recibidos por el **PROMITENTE COMPRADOR** a entera satisfacción, habiendo cumplido el **PROMITENTE VENDEDOR** con la obligación de entregar y, desde ese momento serán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos que los **INMUEBLES** causen, tales como: impuesto predial, servicios públicos, cuota de administración e intereses que de acuerdo con esta **PROMESA** corren de su cuenta desde la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas **PARTES** o en su defecto, de no presentarse el **PROMITENTE COMPRADOR** por dos (02) testigos y en la misma se indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por el **PROMITENTE VENDEDOR**. El **PROMITENTE COMPRADOR** no podrá rehusarse a recibir los **INMUEBLES** por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si se abstienen de recibir los **INMUEBLES**, éstos se tendrán por entregados para todos los efectos a satisfacción.

PARÁGRAFO PRIMERO: ENTREGA DE BIENES COMUNES. El **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los **INMUEBLES**, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los **INMUEBLES** según las actas o escrituras correspondientes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La fecha de entrega de los **INMUEBLES** podrá posponerse, sin que el **PROMITENTE VENDEDOR** incurra en incumplimiento, en los siguientes eventos, debidamente justificados:

- (a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.
- (b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por el **PROMITENTE VENDEDOR** para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- (c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
- (d) Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo.
- (e) En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega de los **INMUEBLES** se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente parágrafo.

Duodécimo. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá a su cargo el pago del impuesto predial o cualquiera otro que grave los **INMUEBLES** y pago de servicios, tales como: energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, tasa de aseo, cuota de administración de la copropiedad, hasta el día en que se haga la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre los **INMUEBLES** hasta la fecha de firma de la presente **PROMESA**, momento a partir del

cual deberán ser asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y cancelados proporcionalmente según le corresponda en el tiempo, como requisito previo para el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione la presente promesa. En caso de que después de la firma de la presente **PROMESA** se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**, toda vez que la citada contribución solo redundará en beneficio de los **INMUEBLES** que promete adquirir, y adicionalmente el **PROMITENTE VENDEDOR** no tuvo en cuenta esta contribución para fijar el precio de Compraventa. El pago realizado por el **PROMITENTE VENDEDOR** será reembolsado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, lo cual se calculará a prorrata de acuerdo con los coeficientes de copropiedad que se asignen a los **INMUEBLES** en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto inmobiliario. En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** haya cancelado el impuesto predial de los **INMUEBLES** prometidos en venta, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá reembolsar al **PROMITENTE VENDEDOR**, previo a la fecha de entrega de los **INMUEBLES** pactada en la presente **PROMESA**, la suma proporcional a dicho impuesto a partir de la fecha de entrega.

Decimotercero. CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento o cumplimiento parcial y/o defectuoso de las obligaciones contraídas en virtud de la presente **PROMESA**, por cualquiera de las **PARTES**, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiera allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de la suma del 10% del valor total de los **INMUEBLES**. En este caso de incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, al **PROMITENTE VENDEDOR** descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio de los **INMUEBLES** del **PROMITENTE COMPRADOR**. En caso de incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste estará obligado a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si el **PROMITENTE COMPRADOR** decide terminar la **PROMESA**, el **PROMITENTE VENDEDOR** estará obligado a devolver el dinero abonado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, sin intereses del dinero entregado.

Estas sumas serán exigibles 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 la **PROMESA** se cumpla o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio Colombiano y 1546 y 1600 del Código Civil Colombiano.

Decimocuarto. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Cualquier controversia, precontractual, contractual, o post contractual derivada de la presente **PROMESA** será solucionada en primer lugar mediante el procedimiento de negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de no llegar en el término señalado a un acuerdo directo, las partes someterán sus diferencias a un trámite conciliatorio que se adelantará por un tribunal arbitral que funcionará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) El tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, dependiendo de si la diferencia es de mayor o menor cuantía en aplicación de la Ley 1563 de 2012 y demás disposiciones concordantes.
- b) Los árbitros serán nombrados de común acuerdo entre las **PARTES** y en caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las **PARTES** a la otra, el (los) árbitro(s) serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de su lista de árbitros.
- c) El tribunal decidirá en Derecho.

- d) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- e) La secretaría del tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- f) Los gastos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte que resulte vencida.
- g) El Tribunal será legal, es decir se regirá por la Ley 1563 de 2012, o la norma vigente en la fecha de su convocatoria.

Decimoquinto. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos notariales, los impuestos de Rentas Departamentales a que se dé lugar la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a la presente **PROMESA**, en cuando al acto de **COMPRAVENTA** serán cubiertos por mitades entre las **PARTES**. Los gastos de registro serán asumidos en su totalidad por el **PROMITENTE COMPRADOR** y, la retención en la fuente, si la hubiere será asumida por el **PROMITENTE VENDEDOR**. Todos los gastos en los que se deba incurrir con ocasión del estudio del crédito y la constitución de hipoteca mediante escritura, los derechos notariales y los impuestos y derechos de registro, si este fuera el caso, serán asumidos en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**

Decimosexto. CESIÓN DE DERECHOS. Ninguna de las partes podrá ceder el presente Contrato, total o parcialmente, a ningún título, salvo que para el efecto obtenga autorización previa, expresa y escrita, debidamente autenticada la otra parte. El **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva la facultad de aceptar la cesión de esta **PROMESA** por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**. La aceptación se hará por escrito, el Cesionario queda solidariamente obligado respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** cedente la cancelación a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al 10% del valor total del **INMUEBLE** de esta **PROMESA** a título de sanción por la cesión de derechos. Se permite la cesión de derechos a personas hasta tercer grado de consanguinidad sin ocasionar ningún costo de cesión. Dado el caso que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya realizado abonos a los **INMUEBLES** por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**. Igualmente, del **PROMITENTE COMPRADOR** acepta con la firma de esta **PROMESA** que el **PROMITENTE VENDEDOR** ceda la presente **PROMESA** a cualquier persona jurídica o natural.

Decimoséptimo. MÉRITO EJECUTIVO. La presente **PROMESA** presta mérito ejecutivo; en consecuencia, constituye título suficiente para acudir ante la jurisdicción ordinaria, sin perjuicio del agotamiento previo de mecanismos alternativos de solución de conflictos.

PARÁGRAFO: La renuencia de cualquiera de las **PARTES** a exigir inmediatamente el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en su favor, no significará renuncia de las mismas, ni exonerará de su cumplimiento a la otra, pudiéndose en cualquier tiempo exigir lo pactado.

Decimoctavo. ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las **PARTES** manifiestan que no reconocerán estipulaciones verbales relacionadas con la presente **PROMESA**, la cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito entre las **PARTES** con anterioridad.

Decimonoveno. RECLAMACIONES Y GARANTIAS: El **PROMITENTE VENDEDOR** responderá por acabados según Art. 938 del Código del Comercio y la Ley 1480 de 2011, y por vicios en la construcción de conformidad con el Art. 2060 del Código Civil y la Ley 1480 de 2011. A partir de la fecha de la entrega de los **INMUEBLES**, el **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza según la ley vigente la estabilidad de la estructura

(10 años), y por un (01) año los acabados. La garantía en filetes de estuco, vidrios, espejos y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega de los **INMUEBLES**.

Las garantías deberán ser solicitadas por escrito o por correo electrónico al **PROMITENTE VENDEDOR**, quien ordenará la respectiva revisión, constatará la existencia de la garantía, y si es el caso, procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible. En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** haga efectiva una garantía en la que se deban sustituir materiales, estos podrían ser remplazados por otros de igual o mejor calidad, no necesariamente idénticos, de acuerdo con la disponibilidad. No cuentan con ningún tipo de garantías las averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones, o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones de mantenimiento y advertencias suministradas en el Manual de Propietario, por lo cual solicitamos leer detenidamente este documento. Al momento de la entrega de los **INMUEBLES** se firmará, por ambas **PARTES**, un acta en la cual serán consignadas las observaciones de daños o imperfecciones que sean evidenciadas en ese momento, imperfecciones que deben ser resueltas por el **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la entrega de los **INMUEBLES**, a excepción de aquellos casos en que la disponibilidad de los materiales requiera un plazo mayor o el desarrollo de las obras necesarias para enmendar cualquier situación advertida en el acta de entrega.

Vigésimo. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta **PROMESA**, para que cualquier aviso o notificación entre las **PARTES** tenga validez se enviará a las siguientes direcciones, a menos que cualquiera de ellas suministre por escrito una nueva dirección con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles o comunes a la fecha del cambio de dirección. Las direcciones para notificaciones y envío de correspondencia son las siguientes:

EL PROMITENTE VENDEDOR: [Indicar]

EL PROMETIENTE COMPRADOR: [Indicar]

Las comunicaciones se entenderán recibidas cuando suceda alguna de las siguientes situaciones:

- a) al día hábil siguiente a su recepción, si la entrega se hiciere personalmente.
- b) al tercer (3er) día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciere por correo certificado o semejante con acuso de recibo.
- c) al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía confirmación de recibo de la máquina receptora o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido.

Vigésimo primero. MODIFICACIONES: Cualquier modificación a la presente **PROMESA** deberá constar por escrito, en Otro Sí firmado por las **PARTES**.

Vigésimo segundo. HABEAS DATA FINANCIERO: El **PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la Ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia, así como para reportar a las centrales de riesgos el Incumplimiento de las obligaciones adquiridas. El **PROMITENTE VENDEDOR** en caso de incumplimiento o cumplimiento parcial y/o defectuoso de sus obligaciones económicas autoriza que sus datos personales sean entregados a terceros para que estos realicen la gestión de cobro necesaria

para obtener el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de esta **PROMESA**. La finalidad del tratamiento que se autoriza está vinculada al proceso de adquisición, crédito, compraventa y cobro de cartera relacionado con esta relación contractual.

Vigésimo tercero. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. El **PROMITENTE COMPRADOR** al suministrar sus datos personales al **PROMITENTE VENDEDOR** o a quien tenga en su posición contractual, autoriza que sus datos personales además de la finalidad propias de esta **PROMESA**, sean tratados por el **PROMITENTE VENDEDOR** para informar sobre futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo, los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la entrega del inmueble. **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia la adquisición de los **INMUEBLES** con fines de facilitar la gestión de este, autorizando de manera expresa para el efecto al **PROMITENTE VENDEDOR** con la suscripción de la presente **PROMESA**. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros en el marco de una relación contractual. El **PROMITENTE COMPRADOR** autoriza al **PROMITENTE VENDEDOR** para que con fines de información financiera consulte, reporte, registre y circule información a la entidad de consultas de Base de Datos sobre todas nuestras operaciones financieras y crediticias que bajo cualquier modalidad se nos hubiera otorgado o se nos otorguen en el futuro.

Vigésimo cuarto. EL PROMITENTE VENDEDOR declara que se hace responsable ante **EL PROMITENTE COMPRADOR** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

Vigésimo quinto. CONFIDENCIALIDAD. Todos los términos y condiciones del presente documento, así como los de los contratos y actos jurídicos que han de celebrarse entre las **PARTES** en razón de la negociación, deberán ser mantenidos en total reserva y confidencialidad por ambas **PARTES**. Por lo tanto, no podrán ser revelados a terceras personas, salvo que dicha divulgación sea requerida por autoridad judicial o gubernamental competente, sea autorizada por la parte que pueda verse afectada con su divulgación, o si la misma ya se ha hecho pública por otro medio no imputable a ninguna de ellas.

Vigésimo sexto. PREVISIÓN DE INTEGRIDAD EN CASO DE VICIO PARCIAL O INEXISTENCIA POR INOBSERVANCIA DE SOLEMNIDADES: Si alguna disposición de la presente **PROMESA** resultare nula, inaplicable o ineficaz, el vicio se entenderá circunscrito a dicha disposición exclusivamente, sin que se entienda comprometido el resto del clausulado, el cual conservará plena vigencia y validez. Si la disposición viciada resultare determinante para la consecución del objeto de la presente **PROMESA**, las **PARTES** negociarán de buena fe la sustitución del aparte afectado por otro que cumpla, en lo posible, el mismo efecto que tenía en su versión original. Si llegare a encontrarse que las **PARTES** pretermitieron alguna solemnidad esencial a la formación de la presente **PROMESA**, se obligan desde ya a concertar de buena fe la manera de darle cumplimiento.

Vigésimo séptimo. ALCANCE DE LA PROMESA: El presente documento tiene validez en lo que respecta a la promesa de compraventa de los **INMUEBLES** y a las obligaciones derivadas de ella; al contrato de compraventa al cual se refiere y a sus obligaciones y a las obligaciones adicionales convenidas entre las **PARTES**. En otras palabras, no se agota con el otorgamiento de la escritura pública de venta de los **INMUEBLES** y con el cumplimiento de las obligaciones propias de la **PROMESA**.

Vigésimo octavo. RENUNCIA A REQUERIMIENTOS. Las **PARTES** renuncian a toda clase de requerimientos para constituirse en mora.

En señal de aceptación del contenido de la presente **PROMESA** y, para constancia se firman en 2 ejemplares del mismo tenor y valor en la ciudad de Medellín Departamento de Antioquia, el día XX de XXXXXX de XXXX.

PROMITENTE VENDEDOR

CC
PROMITENTE COMPRADOR

CC
PROMITENTE COMPRADOR



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

Certificado generado con el Pin No: 240725225598056515 Nro Matrícula: 001-587143
Pagina 1 TURNO: 2024-301447

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 03:53:12 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: 22-07-1992 RADICACIÓN: 1992-58045 CON: CERTIFICADO DE: 05-10-1967
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
ESCRITURA 4564 DEL 05-10-67 NOTARIA 5. DE MEDELLIN, LOTE 17, MANZANA A. SITUADO EN EL BARRIO BELEN, URBANIZACION FATIMA DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, CON CASA DE HABITACION Y UNA CABIDA TOTAL DE 274.6 VARAS CUADRADAS.

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: URBANO
1) CALLE 32A 65 C 15

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-10-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4564 del 05-10-1967 NOTARIA 5. 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: BRAVO RESTREPO JAVIER
- DE: COLOMBIANA DE CONSTRUCCIONES LIMITADA
- DE: MESA DE VILLA OFELIA
- DE: MESA S., FABIOLA
- DE: MESA S., GABRIELA
- DE: MESA S., LUCIA
- DE: MESA SANCHEZ CARLOS
- DE: MESA SANCHEZ EMILIA
- DE: MESA SANCHEZ IGNACIO
- DE: MESA SANCHEZ JORGE



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

Certificado generado con el Pin No: 240725225598056515

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 2 TURNO: 2024-301447

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 03:53:12 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

DE: SANCHEZ DE MESA EMILIA

DE: VIVIENDAS Y MATERIALES LIMITADA

A: TRUJILLO ALZATE JORGE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2022 Radicación: 2022-3651

Doc: ESCRITURA 18610 del 27-12-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$210,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547 CONYUGE

SOBREVIVIENTE

DE: TRUJILLO ALZATE JORGE

C.C 1.214.566 CAUSANTE

A: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547 X 50%

A: TRUJILLO ALZATE MARIA VICTORIA

CC# 34543006 X 25%

A: TRUJILLO ALZATE MARTA LUCIA

CC# 43510261 X 12.5%

A: TRUJILLO ALZATE PATRICIA

CC# 34537577 X 12.5%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-06-2022 Radicación: 2022-42403

Doc: ESCRITURA 7474 del 08-06-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$510,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547

DE: TRUJILLO ALZATE MARIA VICTORIA

CC# 34543006

DE: TRUJILLO ALZATE MARTA LUCIA

CC# 43510261

DE: TRUJILLO ALZATE PATRICIA

CC# 34537577

A: ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S.

NIT# 9015916793X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240725225598056515

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 3 TURNO: 2024-301447

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 03:53:12 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-301447

FECHA: 25-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240725225598056515

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 1 TURNO: 2024-301447

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 03:53:12 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: 22-07-1992 RADICACIÓN: 1992-58045 CON: CERTIFICADO DE: 05-10-1967

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

ESCRITURA 4564 DEL 05-10-67 NOTARIA 5. DE MEDELLIN, LOTE 17, MANZANA A. SITUADO EN EL BARRIO BELEN, URBANIZACION FATIMA DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, CON CASA DE HABITACION Y UNA CABIDA TOTAL DE 274.6 VARAS CUADRADAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 32A 65 C 15

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-10-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4564 del 05-10-1967 NOTARIA 5. 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: BRAVO RESTREPO JAVIER

DE: COLOMBIANA DE CONSTRUCCIONES LIMITADA

DE: MESA DE VILLA OFELIA

DE: MESA S., FABIOLA

DE: MESA S., GABRIELA

DE: MESA S., LUCIA

DE: MESA SANCHEZ CARLOS

DE: MESA SANCHEZ EMILIA

DE: MESA SANCHEZ IGNACIO

DE: MESA SANCHEZ JORGE



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

Certificado generado con el Pin No: 240725225598056515

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 2 TURNO: 2024-301447

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 03:53:12 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

DE: SANCHEZ DE MESA EMILIA

DE: VIVIENDAS Y MATERIALES LIMITADA

A: TRUJILLO ALZATE JORGE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-01-2022 Radicación: 2022-3651

Doc: ESCRITURA 18610 del 27-12-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$210,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547

CONYUGE

SOBREVIVIENTE

DE: TRUJILLO ALZATE JORGE

C.C 1.214.566 CAUSANTE

A: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547

X 50%

A: TRUJILLO ALZATE MARIA VICTORIA

CC# 34543006

X 25%

A: TRUJILLO ALZATE MARTA LUCIA

CC# 43510261

X 12.5%

A: TRUJILLO ALZATE PATRICIA

CC# 34537577

X 12.5%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-06-2022 Radicación: 2022-42403

Doc: ESCRITURA 7474 del 08-06-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$510,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ALZATE DE TRUJILLO IRGELLA

CC# 24457547

DE: TRUJILLO ALZATE MARIA VICTORIA

CC# 34543006

DE: TRUJILLO ALZATE MARTA LUCIA

CC# 43510261

DE: TRUJILLO ALZATE PATRICIA

CC# 34537577

A: ECO CONSTRUCCIONES V & V S.A.S.

NIT# 9015916793 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 240725225598056515

Nro Matrícula: 001-587143

Pagina 3 TURNO: 2024-301447

Impreso el 25 de Julio de 2024 a las 03:53:12 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

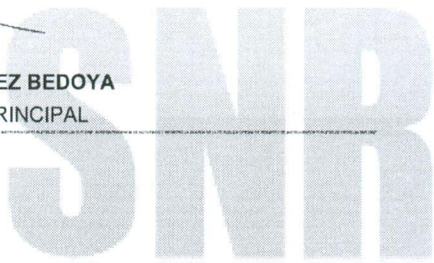
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-301447

FECHA: 25-07-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ACTA DE ENTREGA – EDIFICIO ANKARA PH

APARTAMENTO: _____

FECHA: _____

En el Municipio de Medellín, el día _____ de _____ del año 2024, nos reunimos un representante de **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.** identificada con Nit número 901.591.679, vendedor y constructor del proyecto denominado **EDIFICIO ANKARA PH**; **EL(LOS) CLIENTE(S)**:

CC _____ y

CC _____

obrando en su calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; con el fin de hacer entrega real y material de los inmuebles enunciados en el encabezado, pertenecientes al proyecto **EDIFICIO ANKARA PH**, situado en el Municipio de Medellín, de conformidad con el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito entre este(os) y **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.**

Una vez realizado el recorrido del inmueble e inspeccionado detenida y cuidadosamente, utilizando el listado de verificación anexo, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que lo han recibido a satisfacción y que este se encuentra de acuerdo con los planos, especificaciones y demás cláusulas contenidas en la promesa de compraventa, firmada el día ____ del mes de ____ de _____. **EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reitera y hace constar que **EL PROMITENTE VENDEDOR ha dado cumplimiento a todo lo que se estipuló en dicha promesa confirmando** su normal entrega y el recibo real y material.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara en adecuado estado para su recepción, salvo por el listado de detalles anexo a esta Acta, los cuales serán atendidos por el **VENDEDOR** en el menor tiempo posible y mediante el procedimiento previsto para la atención de **POSVENTAS** establecido por éste

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), podrá(n) hacer reclamaciones a **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.** de acuerdo con la ley, la cual establece que se tiene como mínimo 1 año para hacer reclamación por acabados y 10 años para aspectos estructurales, en los términos establecidos en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta.

Se responde por las garantías siempre y cuando **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) realizado reparaciones o reformas causantes del reclamo dentro del tiempo de garantía (1 año para acabados y 10 años para aspectos estructurales) en los términos establecidos en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta. **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.** no atenderá garantías por reformas, suministros, aplicaciones y/o equipos contratados directamente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Toda reclamación tendrá que tener un soporte de tipo técnico que la respalde el cual será verificado por **EL VENDEDOR**.

De acuerdo con el artículo 1607 del Código Civil, a partir de esta acta de entrega **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) todos los riesgos, costos y responsabilidades que demande el sostenimiento de la propiedad y/o de la propiedad horizontal, de acuerdo con las obligaciones que le impone el Reglamento de Propiedad, tales como el pago de las cuotas de administración, los costos de aseo, vigilancia del gas y los impuestos de valorización derramados con posterioridad a la firma de la promesa o los que se señalen de hoy en adelante.

NOTA: Los seguros y pólizas del proyecto NO TIENEN NINGÚN AMPARO en hurto sobre los contenidos de los apartamentos después de que se haya entregado al EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), caso en el cual la responsabilidad sobre los contenidos será exclusivamente del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

El inmueble se entrega con servicios públicos definitivos y en buen funcionamiento (Agua, Gas y Luz). El pago de la conexión de los servicios de telecomunicaciones y gas domiciliario será por cuenta del **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

En caso de que en el momento de la entrega del inmueble los contadores de agua y energía registren algún consumo, estos consumos serán reconocidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** hasta la fecha de la entrega del inmueble relacionado en el encabezado de la presente acta.

Con la firma de la presente acta se hace entrega de:

1. El original y las copias de las llaves del apartamento
2. Manual del propietario (con Reglamento para la realización de reformas)

Tal como se indicó entonces, a partir de esta fecha **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, asume(n) los siguientes costos y gastos:

- ✓ En caso de tener crédito, intereses de subrogación, después de la entrega y hasta el momento del desembolso efectivo (subrogación) por parte de la entidad crediticia.
- ✓ El valor del impuesto predial y sus complementarios entre el momento de la entrega y el momento en que se haga el descargue respectivo en las oficinas de Catastro Municipal.
- ✓ El valor de las contribuciones de valorización entre el momento de la entrega y el descargue respectivo ante las oficinas de Catastro Municipal.
- ✓ Lo correspondiente a los gastos Notariales, de Renta y Registro que demande el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa del inmueble que se entrega por medio de este documento, tal como se estipula en la Promesa de Compraventa.
- ✓ La parte proporcional de los cargos fijos de los Servicios públicos y la tasa de aseo por los días de ocupación del inmueble, al igual que los consumos desde la fecha y los gastos de administración de la Copropiedad en forma proporcional.
- ✓ El comprador declara que mediante esta entrega se da cumplimiento total y absoluto de la Promesa de Compraventa suscrita con **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.** Por lo tanto, se hace nugatorio cualquier reclamo del comprador hacia futuro.
- ✓ Por efecto de seguridad los trabajadores que vayan a ingresar a realizar las complementaciones a su apartamento, estén afiliados a una seguridad social, ya que todo inconveniente con ellos está bajo su responsabilidad; al igual le recomendamos cambiar la clave de la cerradura del portón principal, luego de haberle entregado su inmueble.

NOTA ESPECIAL: La presente entrega se realiza a título de mera tenencia, lo que significa que el inmueble aún se encuentra en cabeza del titular del derecho de dominio hasta tanto no se otorgue la escritura pública de compraventa. Por tanto, una vez **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.** solicite la comparecencia a suscribir el instrumento público, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) acudir a la notaría indicada dentro de los 10 días siguientes al recibo de la notificación.

En todo caso, si no se efectúa la suscripción de la escritura pública de compraventa por incumplimiento de las obligaciones de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o en caso de mora en el pago de las cuotas pactadas en la Promesa de Compraventa, estos se obligan a restituir la tenencia a **ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.**, cuando por estos motivos le(s) sea requerida la restitución.

Hace parte integrante de la presente acta el “ANEXO NO. 1 ACTA DE OBSERVACIONES- INVENTARIO DE ENTREGA”.

Para constancia, se firma esta acta en el Municipio de La Medellín, el día _____ del mes de _____ del año 2024, en dos ejemplares del mismo tenor y valor.

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.

ANEXO NO. 1
ACTA DE OBSERVACIONES - INVENTARIO DE ENTREGA

	ESTADO	OBSERVACIONES
PUERTA INGRESO AL APTO:		
CHAPA DE PUERTA DE INGRESO		
NUMERO DE LLAVES ENTREGADAS		
VENTANA DE COCINA :		
VENTANA SALA:		
VENTANA HAB. 4(Cuando Aplique)		
VENTANA HAB. 3		
VENTANA HAB. 2		
VENTANA HAB. 1		
PUERTA BAÑO:		
CHAPA DE PUERTA DE BAÑO		
NUMERO DE LLAVES ENTREGADAS		
BAÑO: ACCESORIOS POMO		
BAÑO: ACCESORIO DUCHA		
BAÑO: ACCESORIO PORTA PAPEL		
BAÑO: ACCESORIO PORTA JABON		
BAÑO: ACCESORIOS ADICIONALES		
BAÑO: SANITARIO		
BAÑO: LAVA MANOS		
funcionamiento de agua		
CABLEADO ELECTRICO		
SALIDAS ELECTRICAS SALA-COMEDOR		
SALIDAS ELECTRICAS COCINA		
SALIDAS ELECTRICAS ALCOBA 1		
SALIDAS ELECTRICAS ALCOBA 2		
SALIDAS ELECTRICAS ALCOBA 3		
TABLERO BREAKERS		

MESON DE COCINA		
MUEBLE DE COCINA		
GRIFOS		
LAVADERO		
LLAVE LAVADERO		
TAPONES DE DESAGUE		
PARED RESANES:		
RESANE BORDES DE VENTANAS		
RESANE HUECOS		
TUBERIAS		
HIDRAULICAS		
SANITARIAS		
SALIDAS HIDRAULICAS		
SALIDAS SANITARIAS		
ENCHAPE DUCHA PISO		
ENCHAPE DUCHA PARED		
ENCHAPE DE CHARQUERA		
ENCHAPE DE LAVADERO		
ENCHAPE DE COCINA		

OBSERVACIONES ADICIONALES:

EL PROMITENTE COMPRADOR

EL PROMITENTE COMPRADOR

ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S.

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
Versión. 1		

Medellín, 19 de Agosto de 2024

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “EDIFICIO ANKARA”

SUBSANACIÓN

OBSERVADO No 1: El Solicitante, aporto una matrícula Inmobiliaria, con el siguiente Número 001-599376, con fecha de impresión del 18 de Octubre de 2023, de la cual se concluye que el inmueble, es de propiedad de LUZ MARINA ARCILA PEREZ Cc22.196.979 y MARITZA CRUZ VALDERRAMA ALVAREZ Cc 42.962.803.

Del Certificado de Libertad y Tradición se debe tener en Cuenta:

-No coincide con la matricula Inmobiliaria aportada en los contratos de Promesa de Compraventa, debe hacerse claridad al respecto.

- Como el dueño del inmueble es una persona distinta al solicitante, se debe solicitar carta de coadyuvancia y el dueño del terreno y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas. (Artículo 9 de la Ley 66 de 1968).

- El certificado de libertad y tradición no tenga más de 3 meses de expedición.

Respuesta: Por medio del Radicado 202410258117 del 30 de julio de 2024, presentado por Jesús Antonio Vargas Serna representante legal de la sociedad ECO CONSTRUCCIONES V Y V S.A.S. con NIT 901591679, se presenta matrícula Inmobiliaria, con el siguiente Número 001-587143, con fecha de impresión del 25 de julio de 2024, de la cual se concluye que el propietario del inmueble es el mismo solicitante del trámite, conforme a la anotación número 003 del 15 de junio de 2022.

De lo anterior se concluye que el certificado de tradición y libertad tiene menos de 3 meses de expedición. Por lo cual se subsana completamente el observado inicial.

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Oficina de Planeación y Desarrollo Urbano
Versión. 1		

OBSERVADO No 2:

- **Modelo de escritura pública:** En el modelo de contrato de escritura pública debe tener, la Dirección, el número de matrícula Inmobiliaria con el certificado de libertad y tradición presentado, entre otros, por tanto, se debe dar claridad en este punto, Identificando en debida forma el Inmueble.
- **Modelo de acta de entrega:** No la aportó, debe aportarla, tener en cuenta en la minuta las garantías de Ley, según el estatuto del consumidor y la póliza de seguro decenal, de conformidad con la Ley 1796 de 2016.
- **Modelo de promesa de compraventa:** En el contrato de fiducia mercantil, se menciona que también se utilizará contrato de promesa de compraventa, por lo que debe ser aportada.

Respuesta: Por medio de los Radicados 202410233732 del 11 de julio de 2024 y 202410258117 del 30 de julio de 2024, se subsana el observado en mención, teniendo en cuenta lo siguiente:

- **Modelo de escritura pública:** El cual Está conforme a las leyes que regulan la materia.
- **Contrato de Promesa de Compraventa,** el cual Está conforme a las leyes que regulan la materia.
- **Acta de Entrega,** la cual Está conforme a las leyes que regulan la materia.

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **ES VIABLE** expedir el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “EDIFICIO ANKARA”.

Atentamente,



Andrés Felipe Ramírez Márquez
Abogado/ Contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico

ANÁLISIS CONTABLE DE ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA DE ECO CONSTRUCCIONES V&V S.A.S NIT 901.591.679 - 3

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 procede a hacer la revisión de los documentos presentados por el responsable del proyecto EDIFICIO ANKARA ubicado en la CI 32 A 65 C 15.

- 1. Balance General, Presentaron información:** Cumple.
- 2. Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información:** Cumple
- 3. Información para estudio económico:** Cumple
- 4. Financiación:** Cumple
- 5. Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero:** Cumple
- 6. Presupuesto del proyecto a solicitar enajenación de inmueble:** Cumple.

Conclusión: Desde el punto de visto contable, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto EDIFICIO ANKARA.

Atentamente,



ANA CRISTINA ESCOBAR URREA
TP132935-T
Contadora/Contratista
Subsecretaria de Control Urbanístico

Radicado No 202410182441 fecha expedición 18 de junio de 2024