



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**



\* 2 0 2 4 3 0 2 2 4 1 6 8 \*  
Medellín, 24/05/2024

## **CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA EJERCER LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

Respuesta a solicitud con radicado No. 202410171701, 202410171785, 202410173850, 202410173887

**EDIFICIO FRANCO ARANGO**  
CL 42 80B 42 CBML 11110380004  
6 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto EDIFICIO FRANCO ARANGO, por parte de JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.259.528, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202430055170. 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 matrículas 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.

Página 1 de 3



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

- 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 publicarán 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.

**NOTA FRENTE AL 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 01 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 en 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**

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A No. 42-101 Edificio Plaza la Libertad. Proyecto EDIFICIO FRANCO ARANGO. Con dirección de correspondencia: CL 42 80B 42 CBML: 11110380004

Proyectó: Nicolas Calderon Meza Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Paola Restrepo Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión contable Ana cristina escobar Contadora contratista Subsecretaria control urbanistica
--	--	---

Página 2 de 3

*Guillermo Franco Mesa*

En el Municipio de Medellín (nombre del Municipio, Corregimiento, Departamento, Estado, Provincia, etc.)  
 a 12 del mes de Mayo de mil novecientos 67.  
 se presentó Hermano Franco y manifestó que a las 10  
horas del día 10 murio el señor Guillermo Franco  
M, de sexo masculino a la edad de 49 años, natural de Medellin  
 (Con Cédula No.) República de Colombia, de estado civil Casado, que su  
 ocupación fué la de representante y que la muerte ocurrió en Clínica  
San Joaquin, que es hijo legítimo o natural  
 de Francisco P y de Lucinda que la  
 principal de la muerte fué infarto miocárdico que la causó  
 el Dr. José E. Cordero. En constancia se firma ante testigos.

El denunciante, Hermano Franco (Cdla. No.)  
 El testigo, Guillermo Franco (Cdla. No.)  
 El testigo, [Signature] (Cdla. No.)  
 (Firma y sello del funcionario ante quien se hace el registro).

Notaria Tercera 3235  
 8:35 a.m. de Med  
 HERNANDEZ, CAROLINA  
 NOTARIA TERCERA  
 CARRERA 50 # 37 - 45  
 MEDALLA

274  
20

**NOTARIA TERCERA**  
 MEDELLÍN  
 LUIS DAVID ECHEVERRI DUGUE  
 NIT. 71705444-1  
 IVA Régimen común - Act.Ec. 7411  
 CARRERA 50 # 37 - 45  
 PBX: 381 5041 - FAX: 381 2254  
**FACTURA: 640633**  
 Sec: 60685963 -- Caja: TATIANA  
**2018/02/21 14:32**  
 1 REGDEF 7,050 +  
 copias registro: 7,050 =  
 ingreso-cop (90%): 6,345 N  
 recaudo-cop (10%): 705 G  
 TOTAL NOTARÍA: 6,345 S  
 TOTAL GOBIERNO: 705 S  
**TOTAL: 7,050**  
 Efectivo: 10,100 +  
 ENTREGADO: 10,100 E  
 CAMBIO: 3,050 C  
 Facturación por computador  
 SISTEMA NOTARIAL v. 06.14.01



**ARCHIVO GENERAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**  
 NOMBRE: Guillermo Franco Mesa  
 FALLECIÓ EL DÍA: 1 MES: 05 AÑO: 1967  
 REGISTRADO EL DÍA: 2 MES: 05 AÑO: 1967  
 EN LA NOTARIA: 3 DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN  
**NOTA:**  
 ESTE INFORME ES VÁLIDO ÚNICAMENTE PARA EL SEÑOR NOTARIO.

LA NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN CERTIFICA QUE ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DEL FOLIO ORIGINAL DEL REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA NOTARÍA EN EL TOMO 20 FOLIO 274, INSCRITO EL 12 DE MAYO DE 1967. - SE EXPIDE EL 21 DE FEBRERO DE 2018, POR SOLICITUD DE CLAUDIA PATRICIA FRANCO LONDOO, CC 42093523. (ART. 1 DECRETO 278 DE 1972). - VÁLIDA PARA EFECTOS CIVILES, CON VIGENCIA PERMANENTE (ART. 21 LEY 962 DE 2005).  
AUTORIZA LA NOTARIA (E), RES. 1572 DEL 16/02/2018SNR. ACTA N. 4 - 20/02/2018.



MARIA CECILIA VILLA GAVIRIA  
NOTARIO ENCARGADO (Res. 1572 - 16/feb/2018)



Director General  
Circuito Judicial de Medellín  
(Párrafo 3º)

## INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 001

**FECHA:** Mayo 07 de 2024  
**DE:** SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO  
**PARA:** NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
**ASUNTO:** MECANISMOS DE AMPARO PARA COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA

Apreciados Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos,

En ejercicio de la función orientadora establecida en el numeral 19, del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014 se imparten las siguientes instrucciones, relacionadas con el tema citado en el asunto.

El artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, “Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”, contempló:

*“ARTÍCULO 8°. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.*

*PARÁGRAFO. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia”.*

De otra parte, de conformidad con el artículo 9 de la misma normativa, dicha obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan a régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere

## Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros, cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales, así como en aquellos proyectos de uso mixto respecto de todas las unidades de vivienda del mismo en los mismos aquí indicados.

Esta última disposición planteó únicamente como excepción que “[/]a persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación contenida en el presente artículo, siempre y cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda durante el término en que se debe garantizar el amparo de perjuicios patrimoniales. En este caso, dicho término se contabilizará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación”.

Fruto de lo anterior, se expidieron los Decretos 282 de 2019, 1606 de 2022 y 1617 de 2023, que modifican el Decreto 1077 de 2015, único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio. En ellos se reglamentó lo previsto en la Ley 1796 de 2016 respecto de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva.

Allí, el artículo 2.2.6.7.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019 y modificado por los artículos 1 del Decreto 1606 de 2022 y 1617 de 2023, dispone:

“ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.1 Objeto. El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, estableciendo los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO.** Lo previsto en el presente capítulo será de obligatorio cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, de acuerdo con el siguiente régimen de transición:

1. Para los proyectos ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Bogotá D.C. y de Medellín según lo definido en el anexo 1° del CONPES 3819 de 2014 y que se señalan a continuación, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea o haya sido radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 seguirá aplicando la obligatoriedad de contar con alguno de los mecanismos de amparo de los que trata el presente capítulo.

### Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

Los municipios que conforman las mencionadas aglomeraciones corresponden a Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá del departamento de Cundinamarca; y a Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta del departamento de Antioquia.

- Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2024 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Cúcuta, según lo definido en el Anexo 1° del CONPES 3819 de 2014 y que se señalan a continuación:

<i>AGLOMERACION</i>	<i>MUNICIPIO/DISTRITO</i>
<i>Barranquilla</i>	<i>Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.</i>
<i>Bucaramanga</i>	<i>Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.</i>
<i>Cali</i>	<i>Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.</i>
<i>Cartagena</i>	<i>Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.</i>
<i>Cúcuta</i>	<i>Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villadel Rosario.</i>

- Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2025 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los demás municipios y distritos del país.*
- Las disposiciones del presente capítulo serán de aplicación voluntaria por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda que radiquen, en legal y debida forma, la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en los municipios y distritos de que tratan los numerales 2 y 3 anteriores, antes de la fecha prevista para la aplicación en cada uno de ellos.*

**PARÁGRAFO 1 TRANSITORIO.** *Los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales constituidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente*

## Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

*decreto en municipios o distritos cuya entrada en vigencia se encuentre señalada en los numerales 2 o 3 del parágrafo anterior, no perderán su eficacia y continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su constitución o contratación.*

**PARAGRAFO 2. TRANSITORIO.** *Las suspensiones previstas en el presente artículo serán improrrogables y, por lo tanto, la entrada en vigencia de las medidas de protección prevista no será objeto de modificación”.*

El cumplimiento de esta medida de amparo por parte del constructor desemboca en una obligación para notarios y registradores en observancia del artículo 2.2.6.7.2.1. del Decreto 1077 de 2015, que indica:

*“ARTÍCULO 2.2.6.7.2.1. Protocolización y Registro de escritura pública de transferencia. En la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva se deberá señalar la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.*

*Al momento de la inscripción de la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta deberá contener el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo. En caso de no contar con el citado documento no se realizará la inscripción en el folio de matrícula correspondiente y deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012”.*

Como consecuencia de lo anterior, es preciso brindar las siguientes instrucciones a Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos:

### INSTRUCCIONES:

1. Los Notarios y Registradores deberán observar lo previsto en el Capítulo 7 del Punto 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, relativo a la Protección al Comprador de Vivienda Nueva.
2. Resulta obligatorio, para el constructor o enajenador de vivienda nueva, la constitución de los mecanismos de amparo previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, en los términos del Decreto 1077 de 2015. En consecuencia, es obligatoria la constitución de dicho amparo a partir de las siguientes fechas:

**Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024**

<i>AGLOMERACION</i>	<i>MUNICIPIO/DISTRITO</i>	<i>FECHA DE OBLIGATORIEDAD</i>
<i>Bogotá D.C.</i>	<i>Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquillé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá</i>	<b>1 de enero de 2022</b>
<i>Medellín</i>	<i>Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta</i>	<b>1 de enero de 2022</b>
<i>Barranquilla</i>	<i>Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.</i>	<b>1 de julio de 2024</b>
<i>Bucaramanga</i>	<i>Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.</i>	<b>1 de julio de 2024</b>
<i>Cali</i>	<i>Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.</i>	<b>1 de julio de 2024</b>
<i>Cartagena</i>	<i>Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.</i>	<b>1 de julio de 2024</b>
<i>Cúcuta</i>	<i>Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villadel Rosario.</i>	<b>1 de julio de 2024</b>
<i>Todos los demás municipios y distritos del país</i>		<b>1 de julio de 2025</b>

3. Con ocasión de lo anterior, **en las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva de proyectos que tenían la obligación de constituir un mecanismo de garantía** – esto es, los proyectos de vivienda nueva cuya

**Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024**

solicitud de licencia en la modalidad de obra nueva se radique o haya radicado a partir de la fecha arriba indicada en los municipios allí referidos – **los notarios deberán señalar la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberán protocolizar el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.**

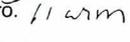
4. En caso de que se haya autorizado la escritura pública de transferencia de vivienda nueva de proyectos que tenían la obligación de constituir un mecanismo de garantía, sin que en la instrumento público se haya hecho referencia a la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia; y/o no se haya aportado el documento que acredite la constitución y el pago del amparo; esto podrá subsanarse mediante escritura aclaratoria, en el que se señale la información de la garantía y/o se aporte el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.
5. En ese mismo sentido, en aplicación de lo indicado en el artículo 2.2.6.7.2.1. del Decreto 1077 de 2015, los Registradores de Instrumentos Públicos **deberán abstenerse de inscribir las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva que no contengan el documento de constitución y pago del mecanismo de amparo, teniendo la obligación de hacerlo.**

Cordialmente



**ROOSVELT RODRÍGUEZ RENGIFO**  
SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyectó:  
Revisó:

Juan Andrés Medina Cifuentes – SDN   
Isabella Andrés Hernández Aranda – Superintendente Delegado para el Notariado   
Alejandro Larreamendy Joerns – Superintendente Delegado para el Registro.   
Olman José Olivella Mejía – Director Técnico de Registro.   
Iliani Rengifo Ortiz – Jefe de Oficina Asesora Jurídica  
María Esperanza Venegas Espitia – OAJE   
Carlina Gómez Durán - DTR   
Zoraida Arce Cartagena – SDR.



## SECRETARÍA DE HACIENDA

### Certificado de Paz y Salvo Impuesto Predial Unificado

Nombre del Propietario: **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
 Código del propietario: **2101307000**  
 Documento: **8259528**

No.	2054803
Fecha de Expedición:	01-abr-2024
Fecha de Vencimiento:	31-dic-2024

Matrícula	Número Predial Nacional	Descripción	Dirección del Predio	R.	%Derecho	Avaluo Total
000597339	050010104111100380004901019999	RESIDE	CL 042 080 B 046 00000	U	100.000%	242.637.000
000597340	050010104111100380004901029999	RESIDE	CL 042 080 B 042 0201	U	100.000%	212.391.000
000597341	050010104111100380004901039999	RESIDE	CL 042 080 B 042 00301	U	100.000%	202.564.000
000597342	050010104111100380004901019998	RESIDE	CL 042 080 B 052 00000	U	100.000%	242.637.000
000597343	050010104111100380004901029998	RESIDE	CL 042 080 B 054 00201	U	100.000%	212.391.000
000597344	050010104111100380004901039998	RESIDE	CL 042 080 B 054 00301	U	100.000%	202.564.000

FIN DE CERTIFICADO

\*\*\*Se genera este Paz y salvo, sin perjuicio de los traslados de saldos pendientes de registrar por mutaciones de catastro\*\*\*


<b>RELACIÓN</b>  N: NUDA                      U: ÚNICO PROPIETARIO  P: PROINDIVISO            L: INSCRITO CON LOTE  F: USUFRUCTO              C: INSCRITO CON CONSTRUCCIÓN	
	<b>FIRMA AUTORIZADA</b>
	<b>GENERADO DIGITALMENTE DESDE EL PORTAL WEB DE LA ALCALDÍA DE MEDELLÍN</b>
	<b>ELABORADO POR</b>

Centro Administrativo Distrital - C.A.D. - Conmutador: 604 3855555

Valida la autenticidad del certificado, leyendo el código Qr ó en [www.medellin.gov.co/validadorpazysalvopredial](http://www.medellin.gov.co/validadorpazysalvopredial)

Medellín, 15/05/2024

Señor  
**ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA**  
Subsecretaría de Control Urbanístico  
LIDER DEL PROGRAMA  
Medellín

Asunto: Respuesta a requerimiento 202430199260 con fecha 14/05/2024 para adelantar la promoción, anuncio, y enajenación de inmuebles destinados a Vivienda del Edificio **FRANCO ARANGO**, ubicado en la CL 42 80B 42 CBML 11110380004 según radicado entrada mercurio 202410107257 y radicado URBAMED 202403-SRV-1231.

Cordial saludo,

De la manera más atenta, nos permitimos mediante el presente documento a presentar las respectivas respuestas a su requerimiento:

<b>Respuesta No.1</b>	GUILLERMO FRANCO MESA CC 2.384.685
-----------------------	---------------------------------------

En respuesta a lo solicitado en cuanto a que el señor GUILLERMO FRANCO MESA, debe presentar carta de coadyuvancia, es un error ya que el señor Guillermo Franco Mesa, identificado con cédula de ciudadanía número 2.384.685, **no es propietario**, el cual ya falleció el 1 de mayo de 1967, todo lo que se acredita con el registro de defunción que se anexa y su sucesión fue realizada mediante **sentencia del 15 de Julio de 1968 del Juzgado Quinto (5º) del circuito Municipal de Medellín**, debidamente registrada el 6/11/1968 en la anotación No. 3 de la matrícula inmobiliaria de **mayor extensión identificada con matrícula No. 001-554277**, la cual no se vende por tratarse del folio matriz que fue sometido a régimen de propiedad horizontal por el único propietario el señor **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, identificado con cédula de ciudadanía número 8.259.528**, según consta en la escritura pública número 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada el 17 de diciembre de 1992 dando origen a los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nros. **001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343, 001-597344, según consta en la anotación No. 2 de los folios de matrículas citadas,** que son los únicos inmuebles que se venden, igualmente se anexan los paz y salvos de impuesto predial a nombre del único propietario el señor **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, identificado con cédula de ciudadanía número 8.259.528**, es de aclarar que el señor **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, es el único propietario y adquirió todos los inmuebles así: -----**

**ADQUISICIÓN: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO** adquirió el inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 así: una parte por adjudicación en sucesión en el proceso de sucesión de Elisa Arango de Franco como consta en la escritura pública número 305 del 1 de febrero de 1991, debidamente registrada el 8/02/1991 y la parte restante la adquirió por compraventa de derechos hecha a Rubiela Sofia Franco de Restrepo, Jaime Alonso Franco Arango, Carlos Alberto Franco Arango, José Roberto Franco Arango, Amparo del socorro Franco Arango, Luz Estella Franco Arango, Oscar Darío Franco Arango, Luis Eduardo Franco Arango y María Victoria Franco Arango, María Inés Franco de López, Nora Elena Franco de Arcila y Martha Cecilia Franco de Correa según consta en la escritura pública número 5407 del 5 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada el 16/01/1992; y el edificio por haberlo construido a sus expensas, inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública Nro. 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada el 17/12/1992, resultando los inmuebles objeto de venta identificados con matrículas inmobiliarias Nros. **001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343, 001-597344, información que pueden validar con los certificados de libertad que fueron aportados en el radicado entrada mercurio 202410107257 y radicado URBAMED 202403-SRV-1231.** -----

<b>Respuesta No 2</b>	MODELO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
-----------------------	----------------------------------

Adjunto a esta respuesta envío copia de la promesa de compraventa, copia de otrosí No 1 y copia de otrosí No 2 respectivamente autenticadas en notaría, relacionando los predios con matrículas inmobiliarias que se van a vender: **001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343, 001-597344.** No se incluye la matrícula inmobiliaria de **mayor extensión identificada con matrícula No. 001-554277**, la cual no se vende por tratarse del folio matriz.

En la promesa de compraventa adjunta, se detallan todas las cláusulas necesarias para celebrar el contrato de promesa de compraventa de inmuebles, como son: precio, plazo y forma de pago, entrega del inmueble con fecha, fecha para la celebración del contrato de compraventa, otorgamiento de las escrituras públicas con fecha, entre otras. Es importante aclarar que la fecha allí establecida para la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles es modificada mediante Otrosí No. 2.

<b>Respuesta No 3</b>	MODELO ACTA DE ENTREGA
-----------------------	------------------------

No se incluye en el Acta de entrega la matrícula inmobiliaria de **mayor extensión identificada con matrícula No. 001-554277**, la cual no se vende por tratarse del folio matriz.

<b>Respuesta No 4</b>	<b>POLIZA DE SEGURO DECENAL</b>
-----------------------	---------------------------------

No aplica, según la Instrucción Administrativa 001 de mayo 07 de 2024, documento que anexamos en la presente respuesta, dicho seguro se exige para licencias de construcción radicadas después del 1 de enero de 2022.

<b>Respuesta No 5</b>	<b>MODELO DE ESCRITURA PUBLICA</b>
-----------------------	------------------------------------

Adjunto a esta respuesta envío tres modelos de escritura pública, las partes según promesa de compraventa en la cláusula primera, parágrafo segundo, acuerdan: La transferencia de los inmuebles se protocolizará en tres (3) escrituras públicas diferentes, mediante las cuales se transferirán dos (2) inmuebles en cada una de las escrituras, los inmuebles objeto de venta identificados con matrículas inmobiliarias Nros. **001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343, 001-597344.**

Escritura 1: matrículas inmobiliarias Nros **001- 597339 y 001-597340.**

Escritura 2: matrículas inmobiliarias Nros **001-597341 y 001-597342.**

Escritura 3: matrículas inmobiliarias Nros **001-597343 y 001-597344.**

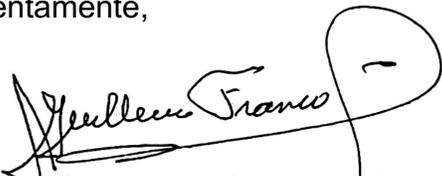
#### **Anexos**

- Registro de defunción del señor GUILLERMO FRANCO MESA.
- Paz y salvo Impuesto predial de los inmuebles a nombre del único propietario JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO.
- Copia Promesa de Compraventa, copia Otrosi Nro 1, Copia Otro si Nro 2.
- Instrucción Administrativa 001 de Mayo 07 de 2024.
- Tres (3) modelos de escrituras públicas.

#### **Nota Importante**

Solicito darle prioridad al estudio de documentos radicados para la certificación de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del Edificio "FRANCO ARANGO" ya que la firma de escrituras públicas según otrosi Nro 2 es para el próximo 31 de mayo de 2024.

Atentamente,



**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
C.C 8.259.528 de Medellín

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**



**PROMITENTE VENDEDOR:**

<b>JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO</b>	<b>C.C 8.259.528</b>
-------------------------------------	----------------------

**PROMITENTES COMPRADORES:**

<b>DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO</b>	<b>C.C 53.121.356</b>
<b>Y LEONARDO OLIVOS VALENCIA</b>	<b>C.C 80.825.304</b>

Entre los suscritos a saber intervienen el señor, **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía número **8.259.528**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio y quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte y de la otra parte, los señores, **DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **53.121.356**, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio **Y LEONARDO OLIVOS VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **80.825.304**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio y quienes para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, han convenido en celebrar este contrato de promesa de compraventa inmueble, el cual se regirá, ante todo por el principio de la buena fe contractual y por las siguientes cláusulas y en lo no previsto, por las disposiciones del código de comercio y el código civil colombiano que regulan la materia, para el que se han servido como fundamento los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** Que **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**, es el único propietario de los inmuebles identificados con las matrículas Inmobiliarias Números. **001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 y 001-597344** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur. -----

NOTARIA 13 DE MEDELLIN  
INSTRUMENTACION BIOMETRICA  
A SOLICITUD DEL INTERESADO

EL PRESENTE DOCUMENTO NO  
CONSTITUYE TITULO TRASLATIVO  
DE DOMINIO NI ES OBJETO DE  
INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE  
REGISTRO DE INSTRUMENTOS  
PUBLICOS COMPETENTE

**SEGUNDO:** Que **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, tienen la intención de adquirir al mismo título los derechos dominio, posesión material, uso y goce que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene sobre los bienes inmuebles antes identificados. ----

**TERCERO:** Que teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, quienes en adelante conjuntamente se denominarán **LAS PARTES**, han decidido suscribir **EL CONTRATO**, el cual se registrá por las siguientes: -----

## CLAUSULAS

**PRIMERA. OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. EL PROMITENTE VENDEDOR**, promete transferir a título de compraventa a favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, el **100%** del derecho de dominio, posesión material, uso y goce, que tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles que se describen en el presente instrumento y estos a su vez, adquieren al mismo título, conforme a los términos y condiciones que a continuación se expresan: -----

**A) APARTAMENTO No. 80 B - 46:** Situado en el primer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número **80 B- 46** de la calle **42** de la nomenclatura oficial de esta ciudad de **Medellín**, el cual hace parte del **EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.** destinado a vivienda, con una área construida de **198.23** metros cuadrados, una altura de **2,70** metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en una extensión de **9.00** metros con muros de uso común que hacen parte de la fachada y que lo separan en parte de la calle **42** y en parte con escalas de acceso a pisos superiores, Por la parte de Atrás o Norte, en una extensión de **9.00** metros, con muros de cierre del edificio que lo separan del lote **23** de la manzana número cinco (5) que es ó fue de **Inversiones e Industrias S.A.**, Por un Costado u Oriente, en una extensión de **33,00** metros con muros de cierre que lo separan del lote **13** de la manzana número cinco (5) que es ó fue de **Inversiones e Industrias S.A.**; y Por el otro Costado u Occidente, en una extensión de **33,00** metros con muros de cierre que lo separan del **Apartamento 80 B 52** del edificio construido sobre el lote **11** de la manzana número cinco (5) de propiedad hoy del exponente **Juan Guillermo Franco Arango**; Por el Nadir, con piso acabado sobre el lote de terreno donde se construyó el edificio; y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del **apartamento 80 B 42 (201)** del edificio. CONSTA DE: **Garaje, sala, hall, comedor, cuatro alcobas con su respectivo closet cada una, alcoba de servicio completa, dos servicios sanitarios completos, tres patios, solar, cocina y zona de oficios.**-----

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597339 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR.** -----

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXC.B. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.**----



**COD CATASTRAL ANT: 05001010411100380004901019999. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**CALLE 42 # 80B - 46 (DIRECCION CATASTRAL). SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**B) APARTAMENTO 80 B-42 (201):** Situado en el segundo piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-42 de la calle 42, de la nomenclatura oficial de la ciudad de Medellín, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. destinado a vivienda, con una área construida de 148.85 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente ó Sur con muros y ventanería que hacen parte de la fachada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42 en una extensión de 9.00 metros; Por la parte de Atrás o Norte, en una extensión de 9.00 metros con muros de cierre y ventanería que lo separan de vacío que da sobre el solar del Apartamento 80 B 46 del edificio, Por un Costado u Oriente, en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del lote 13 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A.; y Por el otro Costado y Occidente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del Apartamento 80 B 54 (202) del edificio; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 46 del edificio y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 42 (301) del edificio. -----

CONSTA DE: Sala, comedor, cocina, zona de oficinas, cuatro alcobas, alcoba de servicio completa, dos patios, balcón, dos servicios sanitarios completos y escalas de acceso.-----

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597340 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. -----**

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXDA. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.---**

**COD CATASTRAL ANT: 05001010411100380004901029999. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**CALLE 42 # 80B - 42 INT 0201 (DIRECCION CATASTRAL). SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**C) APARTAMENTO No. 80 B-42 (301):** Situado en el tercer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B 42 de la calle 42 de la nomenclatura oficial, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. destinado a vivienda, con una área construida de 144,00 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente ó Sur, en una extensión de 9.00 metros con muros comunes y ventanería que hacen parte de fachada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42; Por la

parte de Atrás o Norte en una extensión de 9.00 metros con muros de cierre y ventanería que dan sobre vacío y solar del Apartamento 80 B 46 del edificio; por un Costado u Oriente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del lote 13 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A.; y Por el otro Costado u Occidente en una extensión de 26.40 metros de cierre que lo separan el Apartamento No. 80 B 54 (301) del edificio; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento No. 80 B 42 (201) del edificio y Por Cenit con la terraza del edificio. -----

CONSTA DE: Terraza cubierta con baldosa, sala, comedor, cuatro alcobas, alcoba de servicio completa, un patio, cocina, zona de oficio, dos servicios sanitarios completos, balcón y escalas de acceso.-----

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597341 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR.** -----

**CODIGO CATASTRAL: AAB00310XEB. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.**---

**COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901039999. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.** -----

**CALLE 42 # 80B - 42 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.** -----

**D) APARTAMENTO No. 80 B-52: Situado en el primer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-52 de la calle 42 de la nomenclatura oficial, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.** destinado a vivienda con una área construida de 198.23 metros cuadrados, una altura de 2.70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en una extensión de 9.00 metros con muros de uso común que hacen parte de la fachada y que lo separan en parte de la calle 42 y en parte con escalas de acceso a pisos superiores; Por la parte de Atrás ó Norte, en una extensión de 9.00 metros, con muros de cierre del edificio que lo separan del lote 24 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por un Costado u Oriente en una extensión de 33,00 metros con muros de cierre que lo separan del Apartamento 80 B 46 del edificio construido sobre al lote 12, de la manzana número cinco (5) de propiedad hoy del exponente Juan Guillermo Franco Arango; y Por el otro Costado u Occidente en una extensión de 33.00 metros con muros de cierre que lo separan del lote 10 de la manzana número cinco (5) que es o fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por el Nadir, con piso acabado sobre el lote de terreno donde se construyó el edificio y Por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 80 B 54 (201) del edificio.-----

CONSTA DE: Garaje, sala, hall, comedor, cuatro alcobas con su respectivo closet cada una, alcoba de servicio completa, dos servicios sanitarios completos, tres patios, solar, cocina zona de oficios.-----



**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597342 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. -----**

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXFA. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.---**

**COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901019998. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**CALLE 42 # 80B - 52 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**E) APARTAMENTO No. 80 B-54 (201): Situado en el segundo piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-54, de la nomenclatura oficial de la ciudad de Medellín, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. destinado a vivienda con una área construida de 148.85 metros cuadrados, una altura de 2.70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, con muros y ventanería que hacen parte de la fachada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42 en una extensión de 9.00 metros; Por la parte de Atrás ó Norte, en una extensión de 9.00 metros con muros de cierre y ventanería que lo separan de vacío que da sobre el solar del Apartamento 80 B 52 del edificio, Por un Costado u Oriente, en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del Apartamento No 80 B 42 (201) del edificio; por el otro costado u occidente, en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del lote 10 de la manzana número cinco (5) que es o fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 52 del edificio y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 54 (301) del edificio.-----**

**CONSTA DE: Sala, comedor, cocina, zona de oficinas, cuatro alcobas, alcoba de servicio completo, dos patios, dos servicios sanitarios completos y escalas de acceso.-----**

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597343 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. -----**

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXHE. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.---**

**COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901029998. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**CALLE 42 # 80B - 54 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -----**

**F) APARTAMENTO No. 80 B-54 (301): Situado en el tercer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-54 de la calle 42 de la nomenclatura oficial, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.**

destinado a vivienda, con una área construida de 144,00 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en una extensión de 9,00 metros con muros comunes y ventanería que hacen parte de fachada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42; Por la parte de Atrás o Norte en una extensión de 9,00 metros con muros de cierre y ventanería que dan sobre vacío y solar del apartamento 80 B 52 del edificio; por un Costado u Oriente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del apartamento 80 B 42 (301) del edificio; y Por el otro Costado u Occidente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separa de vacío que da sobre el lote 10 de la manzana número cinco (5) que es o fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 80 B 54 (201) del edificio y Por el Cenit, con la terraza del edificio.-----

CONSTA DE: Terraza cubierta con baldosa, sala, comedor, cuatro alcobas, alcoba de servicio completa, un patio, cocina, zona de oficios, dos servicios sanitarios completos, balcón y escalas de acceso.-----

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597344 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR.** -----

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXJB. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.**---

**COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901039998. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.** -----

**CALLE 42 # 80B - 54 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.** -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la descripción de los linderos y medidas la venta de los inmuebles se hace como cuerpo cierto. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La transferencia de los inmuebles se protocolizará en tres (3) escrituras públicas diferentes, mediante las cuales se transferirán dos (2) inmuebles en cada una de las escrituras.-----

**SEGUNDA- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR** adquirió los inmuebles que enajena así: el inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 por compraventa según consta en la escritura pública número **5407 del 5 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaria 18 de Medellín**; debidamente registrada el 16/01/1992 y los inmuebles por haberlos construido a sus propias expensas, matrículas inmobiliarias números **001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 y 001-597344** que fueron generados mediante reglamento de propiedad horizontal según consta en la escritura pública número 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín. -----

**TERCERA.-LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.**-----

**EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que tiene la propiedad individual y demás



derechos de los inmuebles descritos en la cláusula primera del presente contrato, que los mismos no han sido enajenados por acto anterior al presente, los cuales no soportan limitaciones al dominio, no son objeto de demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, anticresis, embargos, condiciones resolutorias de dominios y que los posee quieta, regular y pacíficamente. Igualmente se obligan a entregar material y realmente los inmuebles libres de derechos de usufructo, hipoteca, censo, uso, habitación, servidumbres, pleitos pendientes, limitaciones al dominio, embargos, condiciones resolutorias y a paz y salvo de impuestos, plusvalía, tasas, contribuciones, cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, servicios públicos de cualquier orden, valorización y de todo factor que pudiera afectar el inmueble hasta la fecha en que se efectúe la entrega real y material de los inmuebles, salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal y la hipoteca de mayor extensión constituida por escritura pública No. 1748 del 4 de mayo 05 de 1960 de la Notaría 2 de Medellín, que debe ser cancelada previo a la transferencia del dominio en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, cancelación a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.-----

**PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga igualmente al saneamiento de los inmuebles prometidos en venta en los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Acuerdan las partes que los gastos de servicios públicos, administración, predial y valorización serán asumidos por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a partir de la entrega de los inmuebles, declarando **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se encuentran a paz y salvo por todo concepto hasta el momento de la entrega de los inmuebles. -----

**PARAGRAFO TERCERO: COMPROMISO CANCELAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:** Sobre los inmuebles existen seis (6) contratos de arrendamiento con LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S, y acuerdan las partes que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar los inmuebles libres de contratos de arrendamiento y debidamente saneados frente a todas las obligaciones con los arrendatarios, de las que se mantendrá indemne a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**.-----

**PARAGRAFO CUARTO: COMPROMISO ADQUIRIR PERMISO DE VENTAS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda con el compromiso de realizar todas las gestiones para adquirir el permiso de ventas lo antes posible, el cual debe tramitar y adquirir para poder realizar la firma de la escritura pública de venta. -----  
El cual debe ser tramitado con los siguientes documentos. -----

**Requisitos:** Con el propósito de obtener inscripción para realizar actividades de enajenación de bienes inmuebles ante la subsecretaría de Control Urbanístico

adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, se solicita la INSCRIPCIÓN COMO ENAJENADOR, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, artículo 7 Decreto 2391 de 1989, artículo 4 Decreto Municipal 341 de 2018 y el artículo 345 numeral 9 del Decreto Municipal 883. La solicitud se radica en la taquilla Trámites del constructor ubicada en el Centro de Servicios a la Ciudadanía se encuentra ubicado en el sótano de la Alcaldía de Medellín (Calle 44 N° 52 – 165), igualmente se obliga a realizar SOLICITUD RADICADO DE VENTAS y presentar los documentos necesarios para solicitar el radicado de ventas. -----

**PARAGRAFO QUINTO: COMPROMISO DE CANCELAR HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN:** Sobre los inmuebles prometidos en venta existe una hipoteca de mayor extensión que fue constituida a favor de INVERSIONES E INDUSTRIA S.A hoy CELSIA S.A. E.S.P por la escritura 1748 del 4 de mayo de 1960 de la Notaria 2 de Medellín, debidamente registrada el 30/05/1960, la cual se compromete EL PROMITENTE VENDEDOR a realizar la cancelación de hipoteca ante la sociedad CELSIA S.A. E.S.P. con la doctora Lina María Guisao Garzón, abogada de CELSIA S.A. E.S.P., a quien podrá contactar en la Carre 43 A No. 1 A Sur-143 Torre sur, Medellín, teléfonos: 6043266600 ext 14630, celular: 3108920164, con correo electrónico: [lguisao@celsia.com](mailto:lguisao@celsia.com). Cuyos gastos de cancelación de hipoteca serán asumidos en su totalidad por EL PROMITENTE VENDEDOR hasta su debido registro, cuya hipoteca deberá ser cancelada antes de la firma de escritura de venta.-

**PARAGRAFO SEXTO:** La hipoteca de INVERSIONES E INDUSTRIA S.A hoy CELSIA S.A. E.S.P fue cancelada mediante escritura pública número 2550 del 17 del mes de octubre del año 2023 de la Notaria 7ª de Medellín, la cual se encuentra en trámite de registro. -----

**CUARTA: PRECIO, PLAZO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la presente promesa de los inmuebles lo constituyen la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.400.000.000)** los cuales serán cancelados así: -----

**A)** La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$120.000.000)**, los cuales serán cancelados durante los próximos 8 días de la firma de la presente promesa de compraventa, mediante crédito que será otorgado a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** por el Fondo de Empleados de Johnson & Johnson de Colombia S.A. – FEDEJOHNSON con Nit 890318786-6. EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza sean pagados con transferencia bancaria a la cuenta corriente BANCOLOMBIA número 72494918198 a nombre de JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528. -----

**B)** La suma de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.280.000.000)**, los cuales serán cancelados a la firma de la escritura pública, el viernes 26 de abril de 2024, y EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza sean pagados con transferencia bancaria a la cuenta corriente BANCOLOMBIA número 72494918198 a nombre de JUAN GUILLERMO FRANCO



ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528. Este pago se podrá realizar mediante fondos obtenidos con crédito bancario o de manera directa por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes podrán por otro si ampliar o adelantar fechas de pagos.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** acuerdan las partes que el pago del literal b de la cláusula cuarta solo se realizará siempre y cuando se pueda realizar la entrega material de los inmuebles, estando libres de contratos de arrendamiento, a la firma de la escritura pública. En caso contrario se ampliará el plazo hasta el 30 de septiembre de 2024 con el fin de que sea posible hacer entrega material de la totalidad de los inmuebles libres de arrendatarios. Cumplido este plazo sin que dicha entrega se haya materializado, se resciliará el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando la no entrega en dicha fecha se deba al incumplimiento o mala fe de parte de alguno de los arrendatarios con los acuerdos de restitución del inmueble gestionados por el PROMITENTE VENDEDOR, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles-----

**QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles **el día de la firma de la escritura pública el 26 de abril de 2024**, con sus usos y costumbres, entrega que se hará con todas sus mejoras y anexidades, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas que legalmente correspondan al bien inmueble en referencia, sin reserva ni limitación alguna, además lo entregan libres de derechos de usufructo, censo, uso, habitación, servidumbres, pleitos pendientes, limitaciones al dominio, embargos, hipotecas, condiciones resolutorias y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y de todo factor que pudiera afectar los inmuebles. A partir de la entrega real y material de los derechos sobre los inmuebles **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se hacen cargo de los gastos que ocasionen los inmuebles como son: Catastro, valorización, servicios públicos, cuotas de administración. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Es responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR realizar las gestiones y trámites correspondientes con la INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S en calidad de administrador y con los

arrendatarios de los inmuebles para lograr la restitución oportuna de los mismos, acorde a los tiempos estipulados en el presente documento, manteniendo indemne de cualquier reclamación por estas terminaciones y restituciones a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Acuerdan las partes que por si algún motivo no se puede cumplir con la fecha establecida para la entrega material de los inmuebles descrita en la cláusula quinta, se prorroga hasta el 30 de septiembre de 2024 la firma de escritura, el último pago y la entrega de los inmuebles. Cumplido este plazo sin que dicha entrega se haya materializado, se resciliará el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando la no entrega en dicha fecha se deba al incumplimiento o mala fe de parte de alguno de los arrendatarios con los acuerdos de restitución del inmueble gestionados por el PROMITENTE VENDEDOR, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles-----

**PARAGRAFO TERCERO:** Las partes podrán, por común acuerdo y mediante la firma de otro si, ampliar o adelantar fecha de entrega material de los inmuebles objeto del presente documento.-----

**PARAGRAFO CUARTO:** Acuerdan las partes que según lo establecido por la ley los gastos de impuesto predial, valorización, administración y servicios públicos serán asumidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, solo hasta la entrega de los inmuebles y a partir de la entrega de los inmuebles todos los gastos de los inmuebles serán asumidos por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. -----

**SEXTA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los inmuebles antes descritos hacen parte del **EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.**, del municipio de **Medellín**, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal según escritura 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada.-----

**SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS.** Pactan las partes de mutuo acuerdo, que las tres (3) escrituras públicas que deberán otorgarse para solemnizar el presente contrato de promesa de compraventa, mediante las cuales se transferirán dos (2) inmuebles por cada una de ellas, serán elevadas en la Notaría **VEINTE (20) DE MEDELLÍN**, el **viernes 26 de abril de 2024** a las 11:00 am., o antes establecido común acuerdo, **siempre y cuando LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelen lo acordado en la cláusula cuarta literal a y b al momento de la suscripción escritura pública**. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** La fecha de firma de las escrituras públicas podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes, por escrito mediante otrosí. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La fecha de firma de las escrituras públicas y fecha de entrega de inmuebles deben coincidir el mismo día, por lo tanto, si no se cumple con la fecha de entrega de inmuebles anotada en la cláusula quinta se prorrogará automáticamente en los mismos términos la fecha de otorgamiento de la escritura pública. -----

**PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** cinco (5) días antes de la firma de las escrituras públicas se compromete a entregar los siguientes documentos: paz y salvo de impuesto predial, paz y salvo de valorización, paz y salvo de administración vigente al mes de la firma de la escritura, certificados de libertad máximo con 30 días de expedición. -----

**PARAGRAFO CUARTO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019,** los compareciente(s), de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la ley 2010 de 2019 , que modificó el artículo 90 del estatuto tributario bajo la gravedad de juramento declara(n), que el precio incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan facturado, convenio, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula.-----

**PARAGRAFO QUINTO:** Acuerdan las partes que LOS PROMITENTES COMPRADORES podrán dar instrucción a nombre de quien queda la escritura pública de transferencia del dominio de los inmuebles.-----

**OCTAVA: GASTOS NOTARIALES:** Los gastos que genere la Escritura Pública de compraventa que formalice el presente negocio, serán cancelados de la siguiente forma: -----

<b>COMPRAVENTA</b>		
<b>GASTOS</b>	<b>VENDEDOR</b>	<b>COMPRADORES</b>
Notariales	50%	50%
Rentas	50%	50%
Registro	0	100%
Retención en la fuente	100%	0 %

**PARAGRAFO PRIMERO:** El valor de la venta en las escrituras públicas se hará por lo exigido por la ley, por lo tanto, cada una de las escrituras públicas de transferencia del dominio de dos (2) inmuebles, se suscribirá por la suma de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M.L. (\$800.000.000)**-----

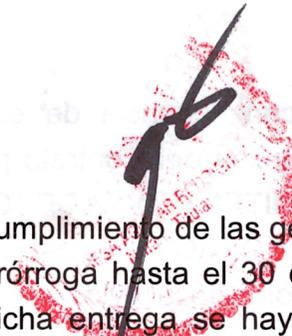
**PARAGRAFO SEGUNDO:** Declaran las partes que los gastos que llegaran a surgir en caso de requerirse corrección del certificado de libertad y tradición de los inmuebles en cuanto a aclaración del nombre de quién vendió los inmuebles a **EL PROMITENTE VENDEDOR** o cualquier otro que llegara a requerirse para una adecuada tradición, deberá ser cubierto por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en su totalidad. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** El impuesto predial correspondiente al año 2023 Y 2024, será pagado en su totalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin embargo, en consideración a la fecha de entrega de los inmuebles, **LOS PROMITENTES COMPRADORES** se obligan a reconocer a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el valor del impuesto del año 2024 a prorrata. -----

**NOVENA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento y desistimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al cinco por ciento (5%) del precio total de los inmuebles equivalente a **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$120.000.000)**, suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio, siempre y cuando la parte obligada a cumplir no cumpla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento que se le haga de lo pendiente. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio Colombiano. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Acuerdan las partes que en caso de que el Municipio de Medellín no le otorgue el permiso de ventas al promitente vendedor, no se realizará cobro de ninguna clausula penal, ni por daños y perjuicios a ninguna de las partes, quienes procurarán una vía para viabilizar la realización del negocio durante un período máximo de treinta (30) días calendario. En caso de transcurrir dicho plazo sin que se encuentre una solución, el negocio se resciliará y se devolverán los dineros recibidos en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, sin ningún cobro de intereses. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Entendiendo que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene seis (6) contratos de arrendamiento firmados por medio de **LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S** en calidad de administrador, en el caso que no se materialice la restitución oportuna de alguno de los inmuebles por parte del arrendatario a la fecha estipulada de entrega material de los inmuebles según la cláusula quinta, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños y perjuicios a ninguna de las partes, siempre y cuando se demuestre diligencia y



cumplimiento de las gestiones por parte del PROMITENTE VENDEDOR. Cumplida la prórroga hasta el 30 de septiembre de 2024 prevista en la cláusula quinta sin que dicha entrega se haya materializado, se resciliará el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles-----

**PARAGRAFO TERCERO:** En el evento de una demanda de resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en la ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso de incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, además de la multa ya pactada deberá reembolsar a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** los valores ya anticipados. -----

**PARÁGRAFO CUARTO: FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO: LAS PARTES** quedan exonerados de la aplicación de la cláusula penal antes descrita, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, así como en caso de hechos de la naturaleza, demora en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cualquier otro evento que no dependa de la voluntad de las partes y que sea imprevisto, imprevisible y exterior, en los términos de la fuerza mayor y caso fortuito previstos legalmente. -----

**DECIMA:** En virtud de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 DE 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que al momento de ser otorgada la escritura pública no tiene pendiente obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses. -----

**DECIMA PRIMERA: ORIGEN DE INGRESOS:** declaran las partes que tanto **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como **LOS PROMITENTES COMPRADORES** que tanto los recursos utilizados en la adquisición y venta de los inmuebles aquí prometidos, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas y que no se encuentran con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo, nacionales o internacionales, ni incurrir en ninguna de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) o financiación de terrorismo y que, en consecuencia, se obligan a responder **LAS PARTES**, bien **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o **LOS PROMITENTES COMPRADORES** o cualquier tercero afectado

por todos los perjuicios que se llegaren a causar, como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de terminación del Contrato por cualquiera de las partes contratantes la inclusión de **EL PROMITENTE VENDEDOR Y/O LOS PROMITENTES COMPRADORES** en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechosa de actividades de lavado de activos o financiación de terrorismo. Las partes contratantes declaran igualmente que sus conductas se ajustan a la ley y a la ética y que los recursos que en su caso **LOS PROMITENTES COMPRADORES** emplearán en la adquisición del inmueble provienen de fuente lícita, así como declara **EL PROMITENTE VENDEDOR** que los recursos empleados en la adquisición de los inmuebles tuvieron fuente lícita. --

**PARÁGRAFO:** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos.-----

**DECIMA SEGUNDA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** LAS PARTES acuerdan que, de surgir diferencias en la interpretación, ejecución y cumplimiento del presente contrato, buscarán soluciones ágiles y directas para afrontar dichas discrepancias. Para tal efecto acudirán a la conciliación extrajudicial en el CENTRO DE CONCILIACIÓN, ARBITRAJE Y AMIGABLE COMPOSICIÓN DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLIN Y ANTIOQUIA, en caso de que no se alcance el acuerdo en la conciliación, las diferencias serán sometidas a decisión de un juez en la jurisdicción ordinaria .-----

**DECIMA TERCERA: MÉRITO EJECUTIVO:** Las Partes declaran y aceptan que este contrato contiene obligaciones claras, expresas y exigibles, y que, como tal, presta mérito ejecutivo para exigir las.-----

**PARAGRAFO: CONOCIMIENTO PREVIO, BUENA FE.** Manifiestan las partes que han conocido con suficiente antelación este documento y estuvieron asesorados en la presente negociación por una persona idónea; que el presente contrato es celebrado de buena fe, considerándose que ninguna de éstas cuenta con limitaciones, restricciones, impedimentos o prohibiciones para celebrarlo, por lo que su intención y voluntad está plasmada en este documento, y en su interpretación y aplicación obligará no solamente a lo pactado expresamente por las partes sino a todo lo que corresponda a su naturaleza y causa. -----

**DECIMA CUARTA: FALLECIMIENTO:** En el evento en que fallezca alguno o algunos de los contratantes, PROMITENTE VENDEDOR O PROMITENTES COMPRADORES, los que sobrevivan, y los herederos del fallecido o fallecidos, deberán continuar con el contrato, dando aviso a la otra parte.-----

**DECIMA QUINTA: COMISION POR INTERMEDIACIÓN DE VENTA DE INMUEBLES:** Con la suscripción del presente contrato LAS PARTES declaran que por la realización de las actividades de intermediación inmobiliaria y de las gestiones documentales que permitan la consolidación de la venta prometida, reconocerá y





pagará una comisión del 2.5% sobre el valor de los inmuebles objeto de la presente negociación, es decir, la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$60.000.000)** al momento de la firma de la escritura pública de compraventa así :-----

**ACUERDAN LAS PARTES QUE EL PROMITENTE VENDEDOR PAGARÁ UN 50% TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.000) Y LOS PROMITENTES COMPRADORES PAGARAN EL OTRO 50% TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.000)** , a la asesora inmobiliaria MARIBEL ROMERO ZAPATA con cédula de ciudadanía número 42.099.123, en la cuenta bancaria que ella indique. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de darse la terminación del presente contrato por incumplimiento de las obligaciones a cargo de alguna de las partes, será obligación de la parte cumplida que reciba el valor de la cláusula penal, pagar el valor establecido en la presente cláusula como compensación a la asesora inmobiliaria que facilitó el presente negocio.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LAS PARTES reconocen que la función de intermediar, gestionar, promover y facilitar la celebración del presente contrato de promesa, se asume en calidad de CORREDOR INMOBILIARIO. Así pues, aceptan que las obligaciones a cargo de esta no comprenden la ejecución de actos jurídicos por cuenta de LAS PARTES, ni la asesoría tributaria o jurídica que pueda requerir el presente negocio de venta, por lo tanto, estos temas deben ser definidos y acordados directamente entre las partes, eximiendo de cualquier responsabilidad penal, civil o administrativa a la asesora inmobiliaria.-----

**DECIMA SEXTA: CESIÓN. LOS PROMITENTES COMPRADORES** podrán ceder la presente promesa de manera libre y válida a una sociedad de la que ellos sean socios, a una sociedad en la que tengan participación en conjunto con otras personas naturales o jurídicas o a terceros, por mismo valor pactado en el presente contrato, siendo válido y posible que la transferencia del dominio que perfeccione la presente promesa se realice a los cesionarios en los términos pactados entre ellos. En todo caso, los actuales **PROMITENTES COMPRADORES** garantizarán las obligaciones de pago contenidas en esta promesa en favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Dicha cesión a las personas enunciadas en esta cláusula requerirá aprobación o autorización de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con el fin de adecuar los trámites de escrituración del inmueble en favor de los cesionarios. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA: NOTIFICACIONES:** Para efectos del cumplimiento de este contrato, las notificaciones que se tuvieran que realizar se harán a las siguientes direcciones y/o mediante correo electrónico a las siguientes personas:-----

**PROMITENTE VENDEDOR**

JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO

Correo electrónico: [luchomurillofranco@gmail.com](mailto:luchomurillofranco@gmail.com)

Dirección: Carrera 7 # 43-224 Of 302, Edificio Codegar – Pereira.

**PROMITENTES COMPRADORES**

DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO Y LEONARDO OLIVOS VALENCIA

Correo electrónico: [lolivos@gmail.com](mailto:lolivos@gmail.com)

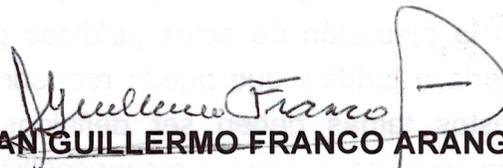
Circular 4 # 71-74 apto 505, Medellín.

**EL PRESENTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, PRESTA MERITO EJECUTIVO PARA EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE DE EL EMANAN. -----**

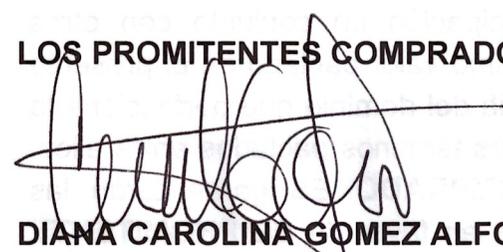
Una vez leído por las partes, como aprobación y constancia se firma por cada una de ellas y estampan su huella dactilar en dos originales del mismo tenor ante el despacho notarial.-----

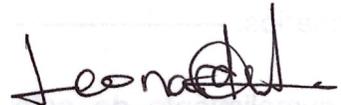
Medellín 27 de octubre de 2023. -----

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

  
**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
C.C 8.259.528

**LOS PROMITENTES COMPRADORES**

  
**DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO**  
C.C 53.121.356

  
**LEONARDO OLIVOS VALENCIA**  
C.C 80.825.304

4927-e90d75ae

**NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PEREIRA**

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
Artículo 68 Dec. 860 de 1970 y 34 Dec. 2148 de 1983  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el Notario Primero de Pereira (Rda) compareció

**FRANCO ARANGO JUAN GUILLERMO**  
quien presentó su C.C. N° 8259528

y expresó que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es igual que la huella (Anular Derecho) son suyas colocadas en mi presencia. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En constancia se firma hoy 2023-10-31 09:02:37

  
Cod: kJ0ny



X   
Declarante

**MARIA HELENA CHICA LONDOÑO**  
NOTARIA (E) PRIMERA DEL CÍRCULO DE PEREIRA



### RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Medellín., 2023-10-27 15:16:16



khh68

Ante la Notaria13 del Círculo de Medellín Compareció: GOMEZ ALFONSO DIANA  
CAROLINA C.C. 53121356

y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE MI 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343, 001-597344 En constancia firma.

X

  
\_\_\_\_\_  
FIRMA



### RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Medellín., 2023-10-27 15:16:16

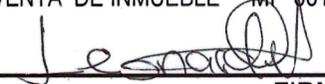


khh6a

Ante la Notaria13 del Círculo de Medellín Compareció: OLIVOS VALENCIA  
LEONARDO C.C. 80825304

y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE MI 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343, 001-597344 En constancia firma.

X

  
\_\_\_\_\_  
FIRMA



**TERESA AGUILAR RODRIGUEZ**  
**NOTARÍA 13 DEL CÍRCULO DE MEDELLIN**

OTRO SI No. 1

A PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL 27 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, TRECE DE MEDELLIN Y EL 31 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, CORRESPONDIENTE A LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 y 001-597344. ----

En el Municipio de Medellín a los treinta (30) días del mes de Enero de dos mil veinticuatro (2024), entre los suscritos a saber intervienen el señor, **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía número **8.259.528**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio y quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte y de la otra parte, los señores, **DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con las cédula de ciudadanía número **53.121.356**, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio Y **LEONARDO OLIVOS VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con las cédula de ciudadanía número **80.825.304**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio y quienes para los efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, y en dichas calidades y manifiestan: -----

**PRIMERO:** Que **EL PROMITENTE VENDEDOR Y LOS PROMITENTES COMPRADORES**, acuerdan modificar la Cláusula Tercera parágrafos: tercero, quinto y sexto, Cláusula cuarta parágrafo segundo, Cláusula quinta parágrafo primero, Cláusula séptima parágrafo segundo y Cláusula novena parágrafo segundo de la Promesa de Compraventa suscrita **EL 27 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA TRECE DE MEDELLIN Y EL 31 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA**, quedando así: -----

**TERCERA.-LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.**-----

**EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que tiene la propiedad individual y demás derechos de los inmuebles descritos en la cláusula primera del presente contrato, que los mismos no han sido enajenados por acto anterior al presente, los cuales no soportan limitaciones al dominio, no son objeto de demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, anticresis, embargos, condiciones resolutorias de dominios y que los posee quieta, regular y pacíficamente. Igualmente se obligan a entregar material y realmente los inmuebles libres de derechos de usufructo, hipoteca, censo, uso, habitación, servidumbres, pleitos pendientes, limitaciones al dominio, embargos, condiciones resolutorias y a paz y salvo de impuestos, plusvalía, tasas, contribuciones, cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, servicios públicos de cualquier orden, valorización y de todo factor que pudiera afectar el inmueble hasta la fecha en que se efectúe la entrega real y material de los inmuebles, salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal y la hipoteca de mayor extensión constituida por escritura pública No. 1748 del 4 de mayo 05 de 1960 de la Notaría 2 de Medellín, la cual ya fue cancelada mediante escritura pública número 2550

NOTARIA 13 DE MEDELLIN  
IDENTIFICACION BIOMETRICA  
A SOLICITUD DEL INTERESADO

del 17 de octubre de 2023 otorgada en la Notaria 7ª de Medellín, debidamente registrada el 9/11/2023.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga igualmente al saneamiento de los inmuebles prometidos en venta en los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Acuerdan las partes que los gastos de servicios públicos, administración, predial y valorización serán asumidos por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a partir de la entrega de los inmuebles, declarando **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se encuentran a paz y salvo por todo concepto hasta el momento de la entrega de los inmuebles.

**PARAGRAFO TERCERO: COMPROMISO CANCELAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:** Sobre los inmuebles existen seis (6) contratos de arrendamiento con LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S, y acuerdan las partes que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar los inmuebles libres de contratos de arrendamiento y debidamente saneados frente a todas las obligaciones con los arrendatarios, de las que se mantendrá indemne a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**; como excepción, acuerdan las partes que el único contrato de arrendamiento que se dispondrá a recibir vigente a la entrega material y se cederá a los PROMITENTES COMPRADORES para continuar ejerciendo los derechos sobre el mismo será el contrato de arrendamiento No. 23076, correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-597339 ubicado en la Calle 42 No. 80B-46 piso 1, con el inquilino DIDACTICAL SAS.

**PARAGRAFO CUARTO: COMPROMISO ADQUIRIR PERMISO DE VENTAS: EL PROMITENTE VENDEDOR** queda con el compromiso de realizar todas las gestiones para adquirir el permiso de ventas lo antes posible, el cual debe tramitar y adquirir para poder realizar la firma de la escritura pública de venta.

El cual debe ser tramitado con los siguientes documentos.

**Requisitos:** Con el propósito de obtener inscripción para realizar actividades de enajenación de bienes inmuebles ante la subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, se solicita la INSCRIPCION COMO ENAJENADOR, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, artículo 7 Decreto 2391 de 1989, artículo 4 Decreto Municipal 341 de 2018 y el artículo 345 numeral 9 del Decreto Municipal 883. La solicitud se radica en la taquilla Trámites del constructor ubicada en el Centro de Servicios a la Ciudadanía se encuentra ubicado en el sótano de la Alcaldía de Medellín (Calle 44 N° 52 – 165), igualmente se obliga a realizar SOLICITUD RADICADO DE VENTAS y presentar los documentos necesarios para solicitar el radicado de ventas.

**PARAGRAFO QUINTO: COMPROMISO DE CANCELAR HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN:** Sobre los inmuebles prometidos en venta existía una hipoteca de mayor extensión que fue constituida a favor de INVERSIONES E INDUSTRIA S.A hoy CELSIA S.A. E.S.P por la escritura 1748 del 4 de mayo de 1960 de la Notaria 2 de Medellín, debidamente registrada el 30/05/1960, la cual ya fue cancelada mediante escritura pública número 2550 del 17 de

amiento  
Calle  
strada  
DE

Henao Mesa

NOTARIA TRECE (13)  
17 de octubre de 2023  
OTORGADA en la Notaria 7ª de Medellín, debidamente registrada el  
9/11/2023.

**PARAGRAFO SEXTO:** La hipoteca de INVERSIONES E INDUSTRIA S.A. hoy CELSIA S.A. E.S.P. fue cancelada mediante escritura pública número 2550 del 17 de octubre de 2023 otorgada en la Notaria 7ª de Medellín, debidamente registrada el 9/11/2023.

**CUARTA: PRECIO, PLAZO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la presente de los inmuebles lo constituyen la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.400.000.000)** los cuales serán cancelados así: -----



**A)** La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$120.000.000)**, los cuales serán cancelados durante los próximos 8 días de la firma de la presente promesa de compraventa, mediante crédito que será otorgado a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** por el Fondo de Empleados de Johnson & Johnson de Colombia S.A. – FEDEJOHNSON con Nit 890318786-6. EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza sean pagados con transferencia bancaria a la cuenta corriente BANCOLOMBIA número 72494918198 a nombre de JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528. (declara EL PROMITENTE VENDEDOR JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528 que ya fueron recibidos a entera satisfacción) -----

**B)** La suma de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.280.000.000)**, los cuales serán cancelados a la firma de la escritura pública, el viernes 26 de abril de 2024, y EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza sean pagados con transferencia bancaria a la cuenta corriente BANCOLOMBIA número 72494918198 a nombre de JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528. Este pago se podrá realizar mediante fondos obtenidos con crédito bancario o de manera directa por **LOS PROMITENTES COMPRADORES.** -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes podrán por otro si ampliar o adelantar fechas de pagos.-

**PARAGRAFO SEGUNDO:** acuerdan las partes que el pago del literal b de la cláusula cuarta solo se realizará siempre y cuando se pueda realizar la entrega material de los inmuebles, estando libres de contratos de arrendamiento, a la firma de la escritura pública, como excepción, acuerdan las partes que el único contrato de arrendamiento que se dispondrá a recibir vigente a la entrega material y se cederá a los PROMITENTES COMPRADORES para continuar ejerciendo los derechos sobre el mismo será el contrato de arrendamiento No. 23076, correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-597339 ubicado en la Calle 42 No. 80B-46 piso 1, con el inquilino DIDACTICAL SAS. En caso contrario se ampliará el plazo hasta el 30 de septiembre de 2024 con el fin de que sea posible hacer entrega material de la totalidad de los inmuebles libres de arrendatarios excepto del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-597339 cuyo contrato será cedido a los promitentes compradores. Cumplido este plazo sin que dicha entrega se haya materializado, se rescindirá el negocio y se devolverán los dineros recibidos

y se asumirán los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando la no entrega en dicha fecha se deba al incumplimiento o mala fe de parte de alguno de los arrendatarios con los acuerdos de restitución del inmueble gestionados por el PROMITENTE VENDEDOR, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles-----

**QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles el día de la firma de la escritura pública el **26 de abril de 2024**, con sus usos y costumbres, entrega que se hará con todas sus mejoras y anexidades, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas que legalmente correspondan al bien inmueble en referencia, sin reserva ni limitación alguna, además lo entregan libres de derechos de usufructo, censo, uso, habitación, servidumbres, pleitos pendientes, limitaciones al dominio, embargos, hipotecas, condiciones resolutorias y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y de todo factor que pudiera afectar los inmuebles. A partir de la entrega real y material de los derechos sobre los inmuebles **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se hacen cargo de los gastos que ocasionen los inmuebles como son: Catastro, valorización, servicios públicos, cuotas de administración. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Es responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR realizar las gestiones y trámites correspondientes ante LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S en calidad de administrador y con los arrendatarios de los inmuebles para lograr la restitución oportuna de los mismos, acorde a los tiempos estipulados en el presente documento, manteniendo indemne de cualquier reclamación por estas terminaciones y restituciones a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. como excepción, acuerdan las partes que el único contrato de arrendamiento que se dispondrá a recibir vigente a la entrega material y se cederá a los PROMITENTES COMPRADORES para continuar ejerciendo los derechos sobre el mismo será el contrato de arrendamiento No. 23076, correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-597339 ubicado en la Calle 42 No. 80B-46 piso 1, con el inquilino DIDACTICAL SAS. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Acuerdan las partes que por si algún motivo no se puede cumplir con la fecha establecida para la entrega material de los inmuebles descrita en la cláusula quinta, se prorroga hasta el 30 de septiembre de 2024 la firma de escritura, el último pago y la entrega de los inmuebles. Cumplido este plazo sin que dicha entrega se haya materializado, se resciliará el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando la no entrega en dicha fecha se deba al incumplimiento o mala fe de parte de alguno de los arrendatarios

TELENTE  
de los  
BOLSA  
de  
C  
N

Hendo Mesa

con los acuerdos de repitición del inmueble gestionados por el PROMITENTE VENDEDOR, no se revocará de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles-----

**PARAGRAFO TERCERO:** Las partes podrán, por común acuerdo y mediante la firma de otro si, ampliar o adelantar fecha de entrega material de los inmuebles objeto del presente documento.-----

**PARAGRAFO CUARTO:** Acuerdan las partes que según lo establecido por la ley los gastos de impuesto predial, valorización, administración y servicios públicos serán asumidos por EL PROMITENTE VENDEDOR, solo hasta la entrega de los inmuebles y a partir de la entrega de los inmuebles todos los gastos de los inmuebles serán asumidos por LOS PROMITENTES COMPRADORES. -----

**SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS.** Pactan las partes de mutuo acuerdo, que las tres (3) escrituras públicas que deberán otorgarse para solemnizar el presente contrato de promesa de compraventa, mediante las cuales se transferirán dos (2) inmuebles por cada una de ellas, serán elevadas en la Notaría VEINTE (20) DE MEDELLÍN, el viernes 26 de abril de 2024 a las 11:00 am., o antes establecido común acuerdo, *siempre y cuando LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelen lo acordado en la cláusula cuarta literal a y b al momento de la suscripción escritura pública.* -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** La fecha de firma de las escrituras públicas podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes, por escrito mediante otrosí. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La fecha de firma de las escrituras públicas y fecha de entrega de inmuebles deben coincidir el mismo día, por lo tanto, si no se cumple con la fecha de entrega de inmuebles anotada en la cláusula quinta se prorrogará automáticamente en los mismos términos la fecha de otorgamiento de la escritura pública. como excepción, acuerdan las partes que el único contrato de arrendamiento que se dispondrá a recibir vigente a la entrega material y se cederá a los PROMITENTES COMPRADORES para continuar ejerciendo los derechos sobre el mismo será el contrato de arrendamiento No. 23076, correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-597339 ubicado en la Calle 42 No. 80B-46 piso 1, con el inquilino DIDACTICAL SAS. -----

**PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** cinco (5) días antes de la firma de las escrituras públicas se compromete a entregar los siguientes documentos: paz y salvo de impuesto predial, paz y salvo de valorización, paz y salvo de administración vigente al mes de la firma de la escritura, certificados de libertad máximo con 30 días de expedición. -----

**PARAGRAFO CUARTO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019,** los compareciente(s), de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la ley 2010 de 2019 , que modificó el artículo 90 del estatuto tributario bajo la gravedad de juramento declara(n), que el precio incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen



sumas que se hayan facturado, convenio, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula.-----

**PARAGRAFO QUINTO:** Acuerdan las partes que LOS PROMITENTES COMPRADORES podrán dar instrucción a nombre de quien queda la escritura pública de transferencia del dominio de los inmuebles. -----

**NOVENA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento y desistimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al cinco por ciento (5%) del precio total de los inmuebles equivalente a **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$120.000.000)**, suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio, siempre y cuando la parte obligada a cumplir no cumpla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento que se le haga de lo pendiente. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio Colombiano. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Acuerdan las partes que en caso de que el Municipio de Medellín no le otorgue el permiso de ventas al promitente vendedor, no se realizará cobro de ninguna clausula penal, ni por daños y perjuicios a ninguna de las partes, quienes procurarán una vía para viabilizar la realización del negocio durante un período máximo de treinta (30) días calendario. En caso de transcurrir dicho plazo sin que se encuentre una solución, el negocio se resciliará y se devolverán los dineros recibidos en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, sin ningún cobro de intereses. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Entendiendo que EL PROMITENTE VENDEDOR tiene seis (6) contratos de arrendamiento firmados por medio de LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S en calidad de administrador, en el caso que no se materialice la restitución oportuna de alguno de los inmuebles por parte del arrendatario a la fecha estipulada de entrega material de los inmuebles según la cláusula quinta, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños y perjuicios a ninguna de las partes, siempre y cuando se demuestre diligencia y cumplimiento de las gestiones por parte del PROMITENTE VENDEDOR. Cumplida la prórroga hasta el 30 de septiembre de 2024 prevista en la cláusula quinta sin que dicha entrega se haya materializado, se resciliará el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago,

Una Vane  
NOTA  
DEL CIP  
NOT

Francisco Mesa

y con el ~~VENEDOR~~ en la escritura pública y la entrega material de los inmuebles. como excepción, acuerdan las partes que el único contrato de arrendamiento que se dispondrá a recibir vigente a la entrega material y se cederá a los **PROMITENTES COMPRADORES** para continuar ejerciendo los derechos sobre el mismo será el contrato de arrendamiento No. 23076, correspondiente al inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-597339 ubicado en la Calle 42 No. 80B-46 piso 1, con el inquilino DIDACTICAL SAS. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** En el evento de una demanda de resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **LOS PROMITENTES COMPRADORES, EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en la ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso de incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, además de la multa ya pactada deberá reembolsar a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** los valores ya anticipados. -----

**PARÁGRAFO CUARTO: FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO:** LAS PARTES quedan exonerados de la aplicación de la cláusula penal antes descrita, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, así como en caso de hechos de la naturaleza, demora en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cualquier otro evento que no dependa de la voluntad de las partes y que sea imprevisto, imprevisible y exterior, en los términos de la fuerza mayor y caso fortuito previstos legalmente. -----

**SEGUNDO:** Las demás cláusulas de la promesa de compraventa continúan vigentes. -----  
Una vez leído por las partes, como aprobación y constancia se firma por cada una de ellas y estampan su huella dactilar en dos originales del mismo tenor ante el Despacho Notarial.  
30 de enero de 2024. -----



**EL PROMITENTE VENDEDOR**

*Juan Guillermo Franco Arango*  
**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
C.C 8.259.528

4927-346255e4

**NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE PEREIRA**

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
Artículo 68 Dec. 860 de 1970 y 34 Dec. 2148 de 1983  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el Notario Primero de Pereira (Rda) compareció

**FRANCO ARANGO JUAN GUILLERMO**

quien presentó su C.C. N° 8259528  
y expresó que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es igual que la huella (Medio izquierdo) son suyas colocadas en mi presencia. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En constancia se firmó hoy 2024-02-14 08:44:22

X *Juan Guillermo Franco*  
Declarante

**JOSÉ HELMER ZAPATA CARDONA**  
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE PEREIRA

Cod. mcs:8

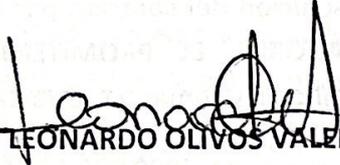


LOS PROMITENTES COMPRADORES



DIANA CAROLINA GÓMEZ ALFONSO

C.C 53.121.356



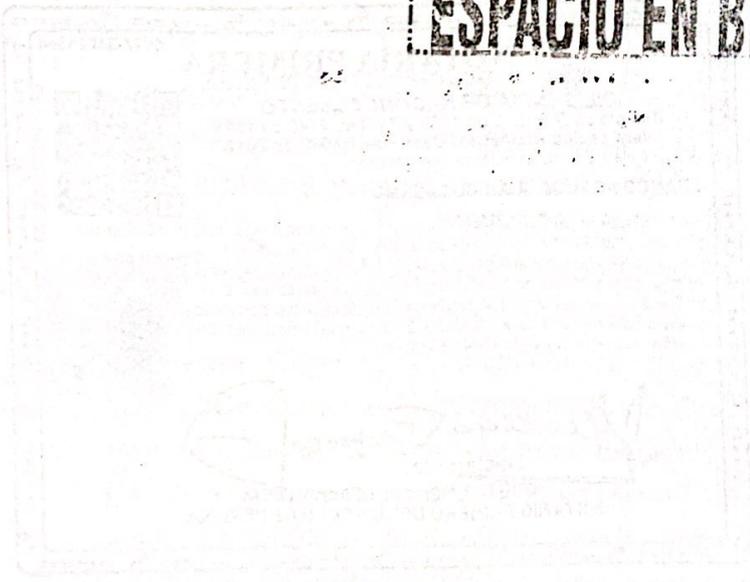
LEONARDO OLIVOS VALENCIA

C.C 80.825.304

Lima 10/11/2023  
NOTARÍA DEL C/ INC



**NOTARIA 13 DE MEDELLIN**  
**ESPACIO EN BLANCO**



Lina Yaneth Henao Mesa  
NOTARIA  
DEL CÍRCULO DE MEDALLÍN

# Notaría 13

4801

### RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Medellín., 2024-02-01 10:01:15

Ante la Notaria13 del Círculo de Medellín Compareció: OLIVOS VALENCIA  
LEONARDO C.C. 80825304



m3zna



y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. OTRO SI NO. 1 A PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL 27 DE OCTUBRE DE 2023 MI 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 Y 001-597344 En constancia firma.

FIRMA

CÍRCULO DE MEDALLÍN  
A HELENA A LONDOÑO  
Notaria Encargada  
CALLE COLOMBIA VN

*Lina Yaneth Henao Mesa*  
NOTARIA TRECE (13)  
DEL CÍRCULO DE MEDALLÍN  
NOTARIA ENCARGADA

### RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Medellín., 2024-02-01 10:01:15

Ante la Notaria13 del Círculo de Medellín Compareció: GOMEZ ALFONSO DIANA  
CAROLINA C.C. 53121356



m3znb



y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. OTRO SI NO. 1 A PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL 27 DE OCTUBRE DE 2023 MI 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 Y 001-597344 En constancia firma.

FIRMA

*Lina Yaneth Henao Mesa*  
NOTARIA TRECE (13)  
LINA YANETH HENAO MESA  
NOTARIA 13 DEL CÍRCULO DE MEDALLÍN ENCARGADA

OTRO SI No.



A PROMESA DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL 27 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA TRECE DE MEDELLIN Y EL 31 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, Y OTRO SI NO. 1, CORRESPONDIENTES A LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS NROS. 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 y 001-597344. -----

En el Municipio de Medellín a los quince (15) días del mes de Abril de dos mil veinticuatro (2024), entre los suscritos a saber intervienen el señor, JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, mayor de edad, domiciliado y residente en Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.259.528, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio y quien para los efectos del presente contrato se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, de una parte y de la otra parte, los señores, DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO, mayor de edad, domiciliada y residente en Medellín, identificada con las cédula de ciudadanía número 53.121.356, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio Y LEONARDO OLIVOS VALENCIA, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con las cédula de ciudadanía número 80.825.304, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en nombre propio y quienes para los efectos del presente contrato se denominarán LOS PROMITENTES COMPRADORES, y en dichas calidades y manifiestan: ---

**PRIMERO:** Que EL PROMITENTE VENDEDOR Y LOS PROMITENTES COMPRADORES, acuerdan modificar la Cláusula Tercera parágrafos: tercero, cuarto, quinto y sexto, Cláusula cuarta parágrafo segundo, Cláusula quinta parágrafo primero, Cláusula séptima parágrafos: segundo y quinto, Cláusula novena parágrafo segundo de la Promesa de Compraventa suscrita EL 27 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA TRECE DE MEDELLIN Y EL 31 DE OCTUBRE DE 2023 EN LA NOTARIA PRIMERA DE PEREIRA, MODIFICADA POR OTRO SI No. 1, quedando las citadas clausulas así: -----

**TERCERA.-LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.**-----

EL PROMITENTE VENDEDOR declara que tiene la propiedad individual y demás derechos de los inmuebles descritos en la cláusula primera del presente contrato, que los mismos no han sido enajenados por acto anterior al presente, los cuales no soportan limitaciones al dominio, no son objeto de demandas civiles, censos, arrendamientos por escritura pública, anticresis, embargos, condiciones resolutorias de dominios y que los posee quieta, regular y pacíficamente. Igualmente se obligan a entregar material y realmente los inmuebles libres de derechos de usufructo, hipoteca, censo, uso, habitación, servidumbres, pleitos pendientes, limitaciones al dominio, embargos, condiciones resolutorias y a paz y salvo de impuestos, plusvalía, tasas, contribuciones, cuotas de

NOTARIA 13 DE MEDELLIN  
IDENTIFICACION BIOMETRICA  
A SOLICITUD DEL INTERESADO

administración ordinarias y extraordinarias, servicios públicos de cualquier orden, valorización y de todo factor que pudiera afectar el inmueble hasta la fecha en que se efectúe la entrega real y material de los inmuebles, salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal y la hipoteca de mayor extensión constituida por escritura pública No. 1748 del 4 de mayo 05 de 1960 de la Notaría 2 de Medellín, la cual ya fue cancelada mediante escritura pública número 2550 del 17 de octubre de 2023 otorgada en la Notaría 7ª de Medellín, debidamente registrada el 9/11/2023. -----

**PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga igualmente al saneamiento de los inmuebles prometidos en venta en los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Acuerdan las partes que los gastos de servicios públicos, administración, predial y valorización serán asumidos por **LOS PROMITENTES COMPRADORES** a partir de la entrega de los inmuebles, declarando **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se encuentran a paz y salvo por todo concepto hasta el momento de la entrega de los inmuebles. -----

**PARAGRAFO TERCERO: COMPROMISO CANCELAR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:** Sobre los inmuebles existen seis (6) contratos de arrendamiento con LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S, y acuerdan las partes que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar los inmuebles libres de contratos de arrendamiento y debidamente saneados frente a todas las obligaciones con los arrendatarios. -----

**PARAGRAFO CUARTO: COMPROMISO ADQUIRIR PERMISO DE VENTAS: EL PROMITENTE VENDEDOR** queda con el compromiso de realizar todas las gestiones para adquirir el permiso de ventas lo antes posible, el cual debe tramitar y adquirir para poder realizar la firma de la escritura pública de venta. -----  
El cual debe ser tramitado con los siguientes documentos. -----

**Requisitos:** Con el propósito de obtener inscripción para realizar actividades de enajenación de bienes inmuebles ante la subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, se solicita la INSCRIPCION COMO ENAJENADOR (declara **EL PROMITENTE VENDEDOR JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO** con cédula de ciudadanía número 8.259.528 que ya tiene la inscripción como enajenador según Inscripción No 005 de 2024, Respuesta a Radicado No 202410039544 del 01 de febrero de 2024), de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, artículo 7 Decreto 2391 de 1989, artículo 4 Decreto Municipal 341 de 2018 y el artículo 345 numeral 9 del Decreto Municipal 883. La solicitud se radicó en la plataforma **URBAMED**, igualmente se obliga a realizar SOLICITUD RADICADO DE VENTAS y presentar los documentos necesarios para solicitar el radicado de ventas. (declara **EL PROMITENTE VENDEDOR JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO** con cédula de ciudadanía número 8.259.528 que ya presentó

los documentos para la Solicitud de Radicado de Ventas y actualmente está en revisión según Radicado Urbamed 202403-SRV-1231 y Radicado Entrada Mercurio 202410107257.-----



**PARAGRAFO QUINTO: COMPROMISO DE CANCELAR HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN:** Sobre los inmuebles prometidos en venta existía una hipoteca de mayor extensión que fue constituida a favor de INVERSIONES E INDUSTRIA S.A hoy CELSIA S.A. E.S.P por la escritura número 8 del 4 de mayo de 1960 de la Notaria 2 de Medellín, debidamente registrada el 30/05/1960, la cual ya fue cancelada mediante escritura pública número 2550 del 17 de octubre de 2023 otorgada en la Notaria 7ª de Medellín, debidamente registrada el 9/11/2023. -----

**PARAGRAFO SEXTO:** La hipoteca de INVERSIONES E INDUSTRIA S.A. hoy CELSIA S.A. E.S.P. fue cancelada mediante escritura pública número 2550 del 17 de octubre de 2023 otorgada en la Notaria 7ª de Medellín, debidamente registrada el 9/11/2023.-----

**CUARTA: PRECIO, PLAZO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la presente promesa de los inmuebles lo constituyen la suma de **DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.400.000.000)** los cuales serán cancelados así: -----

-

**A)** La suma de **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$120.000.000)**, los cuales serán cancelados durante los próximos 8 días de la firma de la presente promesa de compraventa, mediante crédito que será otorgado a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** por el Fondo de Empleados de Johnson & Johnson de Colombia S.A. – FEDEJOHNSON con Nit 890318786-6. EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza sean pagados con transferencia bancaria a la cuenta corriente BANCOLOMBIA número 72494918198 a nombre de JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528. ( declara EL PROMITENTE VENDEDOR JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528 que ya fueron recibidos a entera satisfacción ) -----

**B)** La suma de **DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$2.280.000.000)**, los cuales serán cancelados a la firma de la escritura pública, el viernes 31 de mayo de 2024, y EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza sean pagados con transferencia bancaria a la cuenta corriente BANCOLOMBIA número 72494918198 a nombre de JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO con cédula de ciudadanía número 8.259.528. Este pago se podrá realizar mediante fondos obtenidos con crédito bancario o de manera directa por **LOS PROMITENTES COMPRADORES.** -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las partes podrán por otro si ampliar o adelantar fechas de pagos.-

**PARAGRAFO SEGUNDO:** acuerdan las partes que el pago del literal b de la cláusula cuarta solo se realizará siempre y cuando se pueda realizar la entrega material de los inmuebles, estando libres de contratos de arrendamiento, a la firma de la escritura pública. En caso contrario se ampliará el plazo hasta el 30 de septiembre de 2024 con el fin de que sea posible hacer entrega material de la totalidad de los inmuebles libres de arrendatarios. Cumplido este plazo sin que dicha entrega se haya materializado, se rescindirán el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando la no entrega en dicha fecha se deba al incumplimiento o mala fe de parte de alguno de los arrendatarios con los acuerdos de restitución del inmueble gestionados por el PROMITENTE VENDEDOR, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles-----

**QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles el día de la firma de la escritura pública el 31 de mayo de 2024, con sus usos y costumbres, entrega que se hará con todas sus mejoras y anexidades, usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas que legalmente correspondan al bien inmueble en referencia, sin reserva ni limitación alguna, además lo entregan libres de derechos de usufructo, censo, uso, habitación, servidumbres, pleitos pendientes, limitaciones al dominio, embargos, hipotecas, condiciones resolutorias y a paz y salvo de impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y de todo factor que pudiera afectar los inmuebles. A partir de la entrega real y material de los derechos sobre los inmuebles **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se hacen cargo de los gastos que ocasionen los inmuebles como son: Catastro, valorización, servicios públicos, cuotas de administración. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Es responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR realizar las gestiones y trámites correspondientes ante LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S en calidad de administrador y con los arrendatarios de los inmuebles para lograr la restitución oportuna de los mismos, acorde a los tiempos estipulados en el presente documento, manteniendo indemne de cualquier reclamación por estas terminaciones y restituciones a **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Acuerdan las partes que por si algún motivo no se puede cumplir con la fecha establecida para la entrega material de los inmuebles descrita en la cláusula quinta, se prorroga hasta el 30 de septiembre de 2024 la firma de escritura, el último pago y la entrega de los inmuebles. Cumplido este plazo sin que dicha entrega se haya materializado, se resciliará el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán

los gastos financieros por concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando la no entrega en dicha fecha se deba al incumplimiento o mala fe de parte de alguno de los arrendatarios con los acuerdos de restitución del inmueble gestionados por el **PROMITENTE VENDEDOR**, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros aplazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles-----

**PARAGRAFO TERCERO:** Las partes podrán, por común acuerdo y mediante la firma de otro sí, ampliar o adelantar fecha de entrega material de los inmuebles objeto del presente documento.-----

**PARAGRAFO CUARTO:** Acuerdan las partes que según lo establecido por la ley los gastos de impuesto predial, valorización, administración y servicios públicos serán asumidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, solo hasta la entrega de los inmuebles y a partir de la entrega de los inmuebles todos los gastos de los inmuebles serán asumidos por **LOS PROMITENTES COMPRADORES**. -----

**SEPTIMA: OTORGAMIENTO DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS.** Pactan las partes de mutuo acuerdo, que las tres (3) escrituras públicas que deberán otorgarse para solemnizar el presente contrato de promesa de compraventa, mediante las cuales se transferirán dos (2) inmuebles por cada una de ellas, serán elevadas en la Notaría **VEINTE (20) DE MEDELLÍN**, el **viernes 31 de mayo de 2024** a las 11:00 am., o antes establecido común acuerdo, *siempre y cuando LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelen lo acordado en la cláusula cuarta literal a y b al momento de la suscripción escritura pública.* -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** La fecha de firma de las escrituras públicas podrá adelantarse o prorrogarse de común acuerdo entre las partes, por escrito mediante otrosí. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La fecha de firma de las escrituras públicas y fecha de entrega de inmuebles deben coincidir el mismo día, por lo tanto, si no se cumple con la fecha de entrega de inmuebles anotada en la cláusula quinta se prorrogará automáticamente en los mismos términos la fecha de otorgamiento de la escritura pública. -----

**PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** cinco (5) días antes de la firma de las escrituras públicas se compromete a entregar los siguientes documentos: paz y salvo de impuesto predial, paz y salvo de valorización, paz y salvo de administración vigente al mes de la firma de la escritura, certificados de libertad máximo con 30 días de expedición. -----

**PARAGRAFO CUARTO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019**, los compareciente(s), de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la ley 2010 de 2019, que modificó el artículo 90 del estatuto tributario bajo la gravedad de juramento declara(n), que el precio incluido en el presente instrumento es

real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, ni existen sumas que se hayan facturado, convenio, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula.-----

**PARAGRAFO QUINTO:** Acuerdan las partes que LOS PROMITENTES COMPRADORES dan orden que las escrituras quedarán a nombre de la sociedad **KUA COLIVING S.A.S.**, identificada con Nit. **901.810.983-9**, quien se denominará **LA COMPRADORA** en dichas escrituras.-----

**NOVENA: CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento y desistimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al cinco por ciento (5%) del precio total de los inmuebles equivalente a **CIENTO VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$120.000.000)**, suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio, siempre y cuando la parte obligada a cumplir no cumpla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento que se le haga de lo pendiente. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio Colombiano. ----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Acuerdan las partes que en caso de que el Municipio de Medellín no le otorgue el permiso de ventas al promitente vendedor, no se realizará cobro de ninguna clausula penal, ni por daños y perjuicios a ninguna de las partes, quienes procurarán una vía para viabilizar la realización del negocio durante un período máximo de treinta (30) días calendario. En caso de transcurrir dicho plazo sin que se encuentre una solución, el negocio se resciliará y se devolverán los dineros recibidos en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, sin ningún cobro de intereses.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Entendiendo que EL PROMITENTE VENDEDOR tiene seis (6) contratos de arrendamiento firmados por medio de LA INMOBILIARIA ARRENDAMIENTOS VILLACRUZ S.A.S en calidad de administrador, en el caso que no se materialice la restitución oportuna de alguno de los inmuebles por parte del arrendatario a la fecha estipulada de entrega material de los inmuebles según la cláusula quinta, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños y perjuicios a ninguna de las partes, siempre y cuando se demuestre diligencia y cumplimiento de las gestiones por parte del PROMITENTE VENDEDOR. Cumplida la prórroga hasta el 30 de septiembre de 2024 prevista en la cláusula quinta sin que dicha entrega se haya materializado, se resciliará el negocio y se devolverán los dineros recibidos y se asumirán los gastos financieros por

concepto de intereses pagados por los compradores en el crédito tomado en favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, no se realizará cobro de ninguna cláusula penal, ni por daños ni perjuicios a ninguna de las partes, sin inconveniente de poder generar otros apazamientos de común acuerdo entre las partes, que permitan hacer entrega completa de los inmuebles y materializar este pago, y con él, la firma de la escritura pública y la entrega material de los inmuebles. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** En el evento de una demanda de resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en la ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal. En caso de incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, además de la multa ya pactada deberá reembolsar a **LOS PROMITENTES COMPRADORES** los valores ya anticipados. -----

**PARÁGRAFO CUARTO: FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO:** **LAS PARTES** quedan exonerados de la aplicación de la cláusula penal antes descrita, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, así como en caso de hechos de la naturaleza, demora en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cualquier otro evento que no dependa de la voluntad de las partes y que sea imprevisto, imprevisible y exterior, en los términos de la fuerza mayor y caso fortuito previstos legalmente. -----

**SEGUNDO:** Las demás cláusulas de la promesa de compraventa continúan vigentes. -----

Una vez leído por las partes, como aprobación y constancia se firma por cada una de ellas y estampan su huella dactilar en dos originales del mismo tenor ante el Despacho Notarial. 15 de abril de 2024. -----

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

  
**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
C.C 8.259.528

**LOS PROMITENTES COMPRADORES**

4927-f4153d1c

**NOTARÍA PRIMERA**  
DEL CÍRCULO DE PEREIRA

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
Artículo 68 Dec. 860 de 1970 y 34 Dec. 2148 de 1983  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el Notario Primero de Pereira (Rda) compareció

**FRANCO ARANGO JUAN GUILLERMO**

quien presentó su C.C. N° 8259528

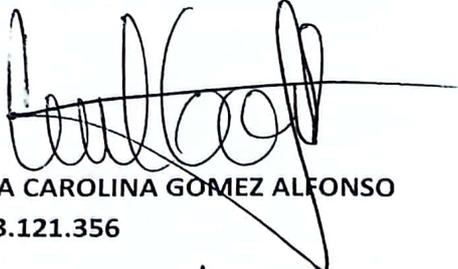
y expresó que el contenido de este documento es cierto y que la firma puesta en él es igual que la huella (Medio izquierdo) son suyas colocadas en mi presencia y autorizó el tiramiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. En constancia se firma hoy 2024-04-23 08:33:42

Cod. nn621

Declarante

  
**JOSE HELMER ZAPATA CARDONA**  
NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE PEREIRA





DIANA CAROLINA GOMEZ ALFONSO  
C.C 53.121.356



LEONARDO OLIVOS VALENCIA  
C.C 80.825.304

RECEIVED  
MAY 10 2017  
10:30 AM  
OFFICE OF THE  
DIRECTOR  
GENERAL  
OF THE  
DEPARTMENT  
OF  
ECONOMY  
AND  
FINANCE

# Notaría 13

4801

## RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Medellín., 2024-04-20 10:26:06

Ante la Notaria13 del Círculo de Medellín Compareció: GOMEZ ALFONSO DIANA CAROLINA C.C. 53121356



nm2s5



y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. OTRO SI NO. 2 A PROMESA DE COMPRAVENTA MI 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 Y 001-597344 En constancia firma.

x

FIRMA



## RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Verificación Biométrica Decreto-Ley 19 de 2012

Medellín., 2024-04-20 10:26:06

Ante la Notaria13 del Círculo de Medellín Compareció: OLIVOS VALENCIA LEONARDO C.C. 80825304



nm2s6



y declaró: Que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma que lo autoriza fue puesta por él. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento. OTRO SI NO. 2 A PROMESA DE COMPRAVENTA MI 001-597339, 001-597340, 001-597341, 001-597342, 001-597343 Y 001-597344 En constancia firma.

x

FIRMA



TERESA AGUILAR RODRIGUEZ  
NOTARÍA 13 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

*Guillermo Franco Mesa*

En el Municipio de Medellín (nombre del Municipio, Corregimiento, Departamento, Estado, Provincia, etc.)  
 a 12 del mes de Mayo de mil novecientos 67.  
 se presentó Hermano Franco y manifestó que a las 10  
horas del día 10 murio el señor Guillermo Franco  
M, de sexo masculino a la edad de 49 años, natural de Medellin  
 (Con Cédula No.) República de Colombia, de estado civil Casado, que su  
 ocupación fué la de representante y que la muerte ocurrió en Clínica  
San Joaquin, que es hijo legítimo  
 de Francisco P. y de Lucero que la  
 principal de la muerte fué infarto miocárdico que la causó  
 el Dr. José E. Careso. En constancia se firma ante testigos.

El denunciante, Hermano Franco (Cdla. No.)  
 El testigo, Guillermo Franco (Cdla. No.)  
 El testigo, [Signature] (Cdla. No.)

(Firma y sello del funcionario ante quien se hace el registro).

Notaria Tercera 3235  
 8:35 a.m. de Med  
 HERNANDEZ, CAROLINA  
 NOTARIA TERCERA  
 CARRERA 50 # 37 - 45  
 MEDALLA

274  
20

**NOTARIA TERCERA**  
 MEDELLÍN  
 LUIS DAVID ECHEVERRI DUGUE  
 NIT. 71705444-1  
 IVA Régimen común - Act.Ec. 7411  
 CARRERA 50 # 37 - 45  
 PBX: 381 5041 - FAX: 381 2254  
**FACTURA: 640633**  
 Sec: 60685963 -- Caja: TATIANA  
**2018/02/21 14:32**  
 1 REGDEF 7,050 +  
 copias registro: 7,050 =  
 ingreso-cop (90%): 6,345 N  
 recaudo-cop (10%): 705 G  
 TOTAL NOTARÍA: 6,345 S  
 TOTAL GOBIERNO: 705 S  
**TOTAL: 7,050**  
 Efectivo: 10,100 +  
 ENTREGADO: 10,100 E  
 CAMBIO: 3,050 C  
 Facturación por computador  
 SISTEMA NOTARIAL v. 06.14.01



**ARCHIVO GENERAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**  
 NOMBRE: Guillermo Franco Mesa  
 FALLECIÓ EL DÍA: 1 MES: 05 AÑO: 1967  
 REGISTRADO EL DÍA: 2 MES: 05 AÑO: 1967  
 EN LA NOTARIA: 3 DEL CIRCULO NOTARIAL DE MEDELLÍN  
**NOTA:**  
 ESTE INFORME ES VÁLIDO ÚNICAMENTE PARA EL SEÑOR NOTARIO.

LA NOTARÍA TERCERA DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN CERTIFICA QUE ESTA COPIA ES FIEL REPRODUCCIÓN DEL FOLIO ORIGINAL DEL REGISTRO CIVIL DE DEFUNCIÓN, QUE REPOSA EN EL ARCHIVO DE ESTA NOTARÍA EN EL TOMO 20 FOLIO 274, INSCRITO EL 12 DE MAYO DE 1967. - SE EXPIDE EL 21 DE FEBRERO DE 2018, POR SOLICITUD DE CLAUDIA PATRICIA FRANCO LONDOO, CC 42093523. (ART. 1 DECRETO 278 DE 1972). - VÁLIDA PARA EFECTOS CIVILES, CON VIGENCIA PERMANENTE (ART. 21 LEY 962 DE 2005).  
AUTORIZA LA NOTARIA (E), RES. 1572 DEL 16/02/2018SNR. ACTA N. 4 - 20/02/2018.



MARIA CECILIA VILLA GAVIRIA  
NOTARIO ENCARGADO (Res. 1572 - 16/feb/2018)



Directorio Notarial  
Circulo de Medellin  
(Párrafo 53)

## INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA No. 001

**FECHA:** Mayo 07 de 2024  
**DE:** SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO  
**PARA:** NOTARIOS Y REGISTRADORES DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
**ASUNTO:** MECANISMOS DE AMPARO PARA COMPRADORES DE VIVIENDA NUEVA

Apreciados Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos,

En ejercicio de la función orientadora establecida en el numeral 19, del artículo 13 del Decreto 2723 de 2014 se imparten las siguientes instrucciones, relacionadas con el tema citado en el asunto.

El artículo 8 de la Ley 1796 de 2016, “Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones”, contempló:

*“ARTÍCULO 8°. Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.*

*PARÁGRAFO. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia”.*

De otra parte, de conformidad con el artículo 9 de la misma normativa, dicha obligación de amparar los perjuicios patrimoniales aplicará a las nuevas unidades de vivienda en los proyectos que se sometan a régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema que genere

## Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

unidades inmobiliarias para transferirlas a terceros, cuando se trate de cinco (5) o más unidades habitacionales, así como en aquellos proyectos de uso mixto respecto de todas las unidades de vivienda del mismo en los mismos aquí indicados.

Esta última disposición planteó únicamente como excepción que “[/]a persona que construya una o varias viviendas para su uso propio no tendrá la obligación contenida en el presente artículo, siempre y cuando no transfiera a ningún título cualquiera de las unidades de vivienda durante el término en que se debe garantizar el amparo de perjuicios patrimoniales. En este caso, dicho término se contabilizará a partir de la expedición de la certificación técnica de ocupación”.

Fruto de lo anterior, se expidieron los Decretos 282 de 2019, 1606 de 2022 y 1617 de 2023, que modifican el Decreto 1077 de 2015, único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio. En ellos se reglamentó lo previsto en la Ley 1796 de 2016 respecto de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva.

Allí, el artículo 2.2.6.7.1.1.1. del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 1 del Decreto 282 de 2019 y modificado por los artículos 1 del Decreto 1606 de 2022 y 1617 de 2023, dispone:

“ARTÍCULO 2.2.6.7.1.1.1 Objeto. El presente capítulo tiene por objeto reglamentar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, estableciendo los requisitos mínimos que debe acreditar el constructor o enajenador de vivienda nueva para dar cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO.** Lo previsto en el presente capítulo será de obligatorio cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, de acuerdo con el siguiente régimen de transición:

1. Para los proyectos ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Bogotá D.C. y de Medellín según lo definido en el anexo 1° del CONPES 3819 de 2014 y que se señalan a continuación, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea o haya sido radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 seguirá aplicando la obligatoriedad de contar con alguno de los mecanismos de amparo de los que trata el presente capítulo.

### Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

Los municipios que conforman las mencionadas aglomeraciones corresponden a Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquilé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá del departamento de Cundinamarca; y a Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta del departamento de Antioquia.

- Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2024 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los municipios y distritos que conforman las aglomeraciones urbanas de Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena y Cúcuta, según lo definido en el Anexo 1° del CONPES 3819 de 2014 y que se señalan a continuación:

<i>AGLOMERACION</i>	<i>MUNICIPIO/DISTRITO</i>
<i>Barranquilla</i>	<i>Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.</i>
<i>Bucaramanga</i>	<i>Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.</i>
<i>Cali</i>	<i>Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.</i>
<i>Cartagena</i>	<i>Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.</i>
<i>Cúcuta</i>	<i>Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villadel Rosario.</i>

- Se suspende su aplicación hasta el 30 de junio de 2025 para los proyectos de vivienda nueva ubicados en los demás municipios y distritos del país.*
- Las disposiciones del presente capítulo serán de aplicación voluntaria por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda que radiquen, en legal y debida forma, la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva en los municipios y distritos de que tratan los numerales 2 y 3 anteriores, antes de la fecha prevista para la aplicación en cada uno de ellos.*

**PARÁGRAFO 1 TRANSITORIO.** *Los mecanismos de amparo de perjuicios patrimoniales constituidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente*

## Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

*decreto en municipios o distritos cuya entrada en vigencia se encuentre señalada en los numerales 2 o 3 del parágrafo anterior, no perderán su eficacia y continuarán rigiéndose por las disposiciones vigentes al momento de su constitución o contratación.*

**PARAGRAFO 2. TRANSITORIO.** *Las suspensiones previstas en el presente artículo serán improrrogables y, por lo tanto, la entrada en vigencia de las medidas de protección prevista no será objeto de modificación”.*

El cumplimiento de esta medida de amparo por parte del constructor desemboca en una obligación para notarios y registradores en observancia del artículo 2.2.6.7.2.1. del Decreto 1077 de 2015, que indica:

*“ARTÍCULO 2.2.6.7.2.1. Protocolización y Registro de escritura pública de transferencia. En la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva se deberá señalar la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberá aportarse y protocolizarse el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.*

*Al momento de la inscripción de la Escritura Pública de transferencia de la vivienda nueva en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, esta deberá contener el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo. En caso de no contar con el citado documento no se realizará la inscripción en el folio de matrícula correspondiente y deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012”.*

Como consecuencia de lo anterior, es preciso brindar las siguientes instrucciones a Notarios y Registradores de Instrumentos Públicos:

### INSTRUCCIONES:

1. Los Notarios y Registradores deberán observar lo previsto en el Capítulo 7 del Punto 6 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, relativo a la Protección al Comprador de Vivienda Nueva.
2. Resulta obligatorio, para el constructor o enajenador de vivienda nueva, la constitución de los mecanismos de amparo previstos en los artículos 8 y 9 de la Ley 1796 de 2016, en los términos del Decreto 1077 de 2015. En consecuencia, es obligatoria la constitución de dicho amparo a partir de las siguientes fechas:

**Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024**

<i>AGLOMERACION</i>	<i>MUNICIPIO/DISTRITO</i>	<i>FECHA DE OBLIGATORIEDAD</i>
<i>Bogotá D.C.</i>	<i>Bogotá D.C., a los municipios de Bojacá, Cajicá, Chía, Cogua, Cota, Facatativá, Funza, Gachancipá, Guatavita, La Calera, Madrid, Mosquera, Nemocón, Sesquillé, Sibaté, Soacha, Sopó, Sutatausa, Tabio, Tausa, Tocancipá y Zipaquirá</i>	<b>1 de enero de 2022</b>
<i>Medellín</i>	<i>Medellín, Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella y Sabaneta</i>	<b>1 de enero de 2022</b>
<i>Barranquilla</i>	<i>Baranoa, Barranquilla, Galapa, Malambo, Palmar de Varela, Polonuevo, Ponedera, Puerto Colombia, Sabanagrande, Sabana larga, San Cristóbal, Santo Tomás, Sitionuevo, Soledad, Tubará, Usiacurí.</i>	<i>1 de julio de 2024</i>
<i>Bucaramanga</i>	<i>Bucaramanga, Floridablanca, Girón, Piedecuesta.</i>	<i>1 de julio de 2024</i>
<i>Cali</i>	<i>Cali, Candelaria, Florida, Jamundí, Pradera, Vijes, Yumbo, Padilla, Puerto Tejada, Villa Rica.</i>	<i>1 de julio de 2024</i>
<i>Cartagena</i>	<i>Arjona, Cartagena, Clemencia, Santa Rosa, Turbaco, Turbaná, Villanueva.</i>	<i>1 de julio de 2024</i>
<i>Cúcuta</i>	<i>Cúcuta, Los Patios, San Cayetano, Villadel Rosario.</i>	<i>1 de julio de 2024</i>
<i>Todos los demás municipios y distritos del país</i>		<i>1 de julio de 2025</i>

3. Con ocasión de lo anterior, **en las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva de proyectos que tenían la obligación de constituir un mecanismo de garantía** – esto es, los proyectos de vivienda nueva cuya

### Instrucción Administrativa No. 001 Mayo 07 de 2024

solicitud de licencia en la modalidad de obra nueva se radique o haya radicado a partir de la fecha arriba indicada en los municipios allí referidos – **los notarios deberán señalar la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia. Así mismo deberán protocolizar el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.**

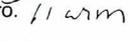
4. En caso de que se haya autorizado la escritura pública de transferencia de vivienda nueva de proyectos que tenían la obligación de constituir un mecanismo de garantía, sin que en la instrumento público se haya hecho referencia a la información básica del mecanismo de amparo, a saber: entidad otorgante, valor y vigencia; y/o no se haya aportado el documento que acredite la constitución y el pago del amparo; esto podrá subsanarse mediante escritura aclaratoria, en el que se señale la información de la garantía y/o se aporte el documento que acredite la constitución y pago del mecanismo de amparo.
5. En ese mismo sentido, en aplicación de lo indicado en el artículo 2.2.6.7.2.1. del Decreto 1077 de 2015, los Registradores de Instrumentos Públicos **deberán abstenerse de inscribir las escrituras públicas de transferencia de vivienda nueva que no contengan el documento de constitución y pago del mecanismo de amparo, teniendo la obligación de hacerlo.**

Cordialmente



**ROOSVELT RODRÍGUEZ RENGIFO**  
SUPERINTENDENTE DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyectó:  
Revisó:

Juan Andrés Medina Cifuentes – SDN   
Isabella Andrés Hernández Aranda – Superintendente Delegado para el Notariado   
Alejandro Larreamendy Joerns – Superintendente Delegado para el Registro.   
Olman José Olivella Mejía – Director Técnico de Registro.   
Iliani Rengifo Ortiz – Jefe de Oficina Asesora Jurídica  
María Esperanza Venegas Espitia – OAJE   
Carlina Gómez Durán - DTR   
Zoraida Arce Cartagena – SDR.



## SECRETARÍA DE HACIENDA

### Certificado de Paz y Salvo Impuesto Predial Unificado

Nombre del Propietario: **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
 Código del propietario: **2101307000**  
 Documento: **8259528**

No.	2054803
Fecha de Expedición:	01-abr-2024
Fecha de Vencimiento:	31-dic-2024

Matrícula	Número Predial Nacional	Descripción	Dirección del Predio	R.	%Derecho	Avaluo Total
000597339	050010104111100380004901019999	RESIDE	CL 042 080 B 046 00000	U	100.000%	242.637.000
000597340	050010104111100380004901029999	RESIDE	CL 042 080 B 042 0201	U	100.000%	212.391.000
000597341	050010104111100380004901039999	RESIDE	CL 042 080 B 042 00301	U	100.000%	202.564.000
000597342	050010104111100380004901019998	RESIDE	CL 042 080 B 052 00000	U	100.000%	242.637.000
000597343	050010104111100380004901029998	RESIDE	CL 042 080 B 054 00201	U	100.000%	212.391.000
000597344	050010104111100380004901039998	RESIDE	CL 042 080 B 054 00301	U	100.000%	202.564.000

FIN DE CERTIFICADO

\*\*\*Se genera este Paz y salvo, sin perjuicio de los traslados de saldos pendientes de registrar por mutaciones de catastro\*\*\*


<b>RELACIÓN</b>  N: NUDA                      U: ÚNICO PROPIETARIO P: PROINDIVISO            L: INSCRITO CON LOTE F: USUFRUCTO              C: INSCRITO CON CONSTRUCCIÓN	
	<b>FIRMA AUTORIZADA</b>
	<b>GENERADO DIGITALMENTE DESDE EL PORTAL WEB DE LA ALCALDÍA DE MEDELLÍN</b>
	<b>ELABORADO POR</b>

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**NOTARÍA VEINTE (20) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA. =====**

**FECHA DE OTORGAMIENTO: 31 DE MAYO DE 2024. =====**

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.**

**VENDEDOR: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO. =====**

**COMPRADORA: KUA COLIVING S.A.S. =====**

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 001-597341 Y 001-597342. =====**

En la ciudad de Medellín Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaría Veinte (20) del círculo de Medellín, cuya Notaria titular es la doctora **BLANCA YOLANDA BERMÚDEZ BELLO**, en la presente fecha a los **treinta y un (31) días del mes de Mayo de dos mil veinticuatro (2024)**, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: =====

**===== COMPRAVENTA =====**

Comparece el señor: **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con cédula de ciudadanía número **8.259.528**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado y residente en Pereira de tránsito por Medellín, quien actúa en nombre propio, quien en adelante se denominará, **EL VENDEDOR** y manifiesta: =====

**PRIMERO- OBJETO:** Que, actuando en la calidad indicada, mediante la presente escritura, transfieren a título de venta en favor de **KUA COLIVING S.A.S.**, la totalidad de los inmuebles equivalentes al 100% del dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: =====

**A) APARTAMENTO No. 80 B-42 (301): Situado en el tercer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B 42 de la calle 42 de la nomenclatura oficial, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.** destinado a vivienda, con una área construida de 144,00 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente ó Sur, en una extensión de 9.00 metros con muros comunes y ventanería que hacen parte de fachada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42; Por la parte de Atrás o Norte en una extensión de 9.00 metros con muros de cierre y ventanería que dan sobre vacío y solar del Apartamento 80 B 46 del edificio; por un Costado u

Oriente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del lote 13 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A.; y Por el otro Costado u Occidente en una extensión de 26.40 metros de cierre que lo separan el Apartamento No. 80 B 54 (301) del edificio; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento No. 80 B 42 (201) del edificio y Por Cenit con la terraza del edificio. =====

CONSTA DE: Terraza cubierta con baldosa, sala, comedor, cuatro alcobas, alcoba de servicio completa, un patio, cocina, zona de oficio, dos servicios sanitarios completos, balcón y escalas de acceso. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597341 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**CODIGO CATASTRAL: AAB00310XEB. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. ==**

**COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901039999. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**CALLE 42 # 80B - 42 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**B) APARTAMENTO No. 80 B-52: Situado en el primer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-52 de la calle 42 de la nomenclatura oficial, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. destinado a vivienda con una área construida de 198.23 metros cuadrados, una altura de 2.70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en una extensión de 9.00 metros con muros de uso común que hacen parte de la fachada y que lo separan en parte de la calle 42 y en parte con escalas de acceso a pisos superiores; Por la parte de Atrás ó Norte, en una extensión de 9.00 metros, con muros de cierre del edificio que lo separan del lote 24 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por un Costado u Oriente en una extensión de 33,00 metros con muros de cierre que lo separan del Apartamento 80 B 46 del edificio construido sobre al lote 12, de la manzana número cinco (5) de propiedad hoy del exponente Juan Guillermo Franco Arango; y Por el otro Costado u Occidente en una extensión de 33.00 metros con muros de cierre que lo separan del lote 10 de la manzana número cinco (5) que es o fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por el Nadir, con piso acabado sobre el lote de terreno donde se construyó el edificio**

y Por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 80 B 54 (201) del edificio. =====

CONSTA DE: Garaje, sala, hall, comedor, cuatro alcobas con su respectivo closet cada una, alcoba de servicio completa, dos servicios sanitarios completos, tres patios, solar, cocina zona de oficios. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597342 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR.** =====

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXFA. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. ==  
COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901019998. SEGÚN  
CERTIFICADO DE LIBERTAD.** =====

**CALLE 42 # 80B - 52 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD.** =====

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por alguna de las partes. =====

**PARÁGRAFO SEGUNDO. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los inmuebles antes descritos hacen parte del **EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.**, ubicado en el Municipio de Medellín, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública Nro. 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada. =====

**SE PROTOCOLIZA LA PARTE PERTINENTE DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** =====

**EI EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. fue construido sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 descrito y alinderado así: Dos lotes de terreno contiguos con todas sus mejoras y anexidades situados en el Municipio de Medellín, fracción de La América, barrio La Lorena, distinguidos con los números once (11) y doce (12) de la manzana número cinco (5) con dos edificios de 3 plantas ó piso en la actualidad sobre ellos construidos, con frente a la calle 42, marcados en sus puertas de entrada con los números 80 B 42/46/52/54 y comprendidos por los siguientes linderos generales: Por el frente o sur en diez y ocho metros (18,00 mts) con la calle cuarenta y dos (42) por atrás ó norte en diez y ocho**

metros (18.00 mts) con los lotes números veintitrés y veinticuatro (23 y 24) de la misma manzana que son ó fueron de Inversiones e Industrias S.A. Por el oriente, en treinta y tres metros (33,00 mts) con el lote número trece (13) de la misma manzana que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A. y por el occidente en treinta y tres metros (33.00 mts) con el lote número diez (10) de la misma manzana que es ó fue de Inversiones e Industrias SA. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-554277 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**PARÁGRAFO TERCERO. LA COMPRADORA,** queda en todo sujetos a dicho régimen de copropiedad, por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tiene derecho sobre los bienes comunes de que trata el reglamento citado, en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligados al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento. ==

**SEGUNDO. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Que **EL VENDEDOR,** adquirió los inmuebles así: el inmueble de mayor extensión identificado con matricula inmobiliaria No. 001-554277 una parte por adjudicación en sucesión en el proceso de sucesión de Elisa Arango de Franco como consta en la escritura pública número 305 del 1 de febrero de 1991, debidamente registrada y la parte restante la adquirió por compraventa de derechos hecha a Rubiela Sofia Franco de Restrepo, Jaime Alonso, Carlos Alberto, José Roberto, Amparo del socorro, Luz Estella, Oscar Darío, Luis Eduardo y María Victoria Franco Arango, María Inés Franco de López, Nora Elena Franco de Arcila y Martha Cecilia Franco de Correa según consta en la escritura pública número 5407 del 5 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada el 16/01/1992; y el edificio por haberlo construido a sus expensas, inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública Nro. 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada resultando entre otros los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nros. **001-597341 Y 001-597342 objeto de la presente compraventa.**

**TERCERO. – PRECIO.** Que el precio de la venta es de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000.000),** los cuales fueron pagados por **LA**

**COMPRADORA** a **EL VENDEDOR**, quien manifiesta tener recibidos a entera satisfacción. =====

**PARAGRAFO PRIMERO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019,**

los otorgantes declaran bajo gravedad de juramento que se entiende prestada por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y que no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no hay sumas que se hayan facturado o convenido fuera de la misma, o de lo contrario deberá manifestarse su valor. La notaría advierte, que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos. ===

**CUARTO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Manifiesta **EL VENDEDOR**, que garantiza que es propietario exclusivo de los inmuebles objeto de la presente venta que los poseen materialmente, que no los ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy los transfiere libres de Servidumbre, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, pleitos pendientes, condiciones resolutorias del dominio, embargos judiciales, ceso, anticresis, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, movilización, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación de dominio. A excepción de lo inherente al reglamento de propiedad horizontal. Obligándose LA VENDEDORA al saneamiento de los inmuebles objeto de esta venta. =====

**QUINTO. ENTREGA:** Que desde esta misma fecha se hace la entrega real y material de los inmuebles a LA COMPRADORA, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres, servidumbres, activas y pasivas que legalmente le correspondan sin reserva ni limitación alguna, se incluye en la venta todos los derechos y obligaciones que le correspondan al titular de bienes particulares en el edificio, conforme a las condiciones, obligaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. **EL VENDEDOR**, entrega los inmuebles libres de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos, decretados sobre Los inmuebles hasta la fecha, los cuales en lo sucesivo son por cuenta y riesgo de **LA COMPRADORA**. =====

**SEXTO. GASTOS DE ESCRITURA.** Que los gastos que ocasione la presente compraventa serán cancelados así: Gastos notariales, impuestos de anotación y registro (rentas) por partes iguales, la retención en la fuente será asumida en su

totalidad por **EL VENDEDOR**, y el registro será cancelado íntegramente, por **LA COMPRADORA**. =====

**SEPTIMO: PERMISO DE VENTAS:** Que **EL VENDEDOR** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, todos los documentos exigidos por lo establecido en la ley 19 de 2.012 en su artículo No. 185, conforme consta en el Radicado No. xxxxx del xxxxxx de xxxx de 2024. Que se adjunta para su protocolización. =====

**ACEPTACIÓN:** En este estado comparece el señor **LEONARDO OLIVOS VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **80.825.304**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en calidad de **Representante legal** de la sociedad **KUA COLIVING S.A.S., identificada con Nit. 901.810.983-9**, con domicilio en Medellín, debidamente facultada mediante certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se adjunta para su protocolización y manifiesta: =====

1) Que acepta esta escritura en todas sus partes, en especial el contrato de compraventa que contiene a su favor, sobre los inmuebles descritos y alinderados en la cláusula primera, y las demás estipulaciones contenidas en ella, por estar todo de acuerdo con lo convenido; 2) Que declara haber recibido, materialmente y a entera satisfacción, el derecho objeto de la compraventa y 3) Que acepta las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal al que están sometidos los inmuebles que adquiere. =====

**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003, indagado EL VENDEDOR, por la notaría, acerca de su estado civil y si los inmuebles objeto del presente contrato, se encuentran o no afectados a vivienda familiar, y en dicha calidad manifiesta: bajo la gravedad de juramento que su estado civil es el indicado anteriormente y que los inmuebles que vende no se encuentran afectados a vivienda familiar. =====

**LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003:** NO PROCEDE LA INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR A LA COMPRADORA POR TRATARSE DE UNA SOCIEDAD. =====

**Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 6° numeral 3° de la Ley 2097 de 2021, se anexa para su

protocolización, certificados expedidos por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – MINTIC, donde se acredita que **EL VENDEDOR NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS – REDAM.** =====

**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE LAVADO DE ACTIVOS:** Para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002 o de aquellas que las adicionen, modifiquen o reformen, los otorgantes manifiestan que el(los) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con recursos provenientes del ejercicio de actividades lícitas. Así mismo, en la presente fecha, teniendo expresa autorización de los otorgantes, que se entiende prestada con su firma, se verificó a través de Stradata Search, no encontrándose coincidencia o novedad alguna respecto al número de identificación de los otorgantes de este instrumento y/o de la(s) compañía(s) que representa(n). =====

**NOTA 1:** Las partes declaran bajo la gravedad del juramento que los dineros o recursos que utilizan en el presente contrato son producto de actividades lícitas (instructivo UIAF). =====

**NOTA 2:** Se advirtió a los otorgantes de la presente escritura la obligación que tienen de **leerla en su totalidad**, para verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de modificar, aclarar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra la aprobación total de su texto. En consecuencia, la notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con anterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. en tal caso dichos **errores deberán ser corregidos mediante el otorgamiento de otra escritura pública firmada por todos los que intervinieron en la anterior y sufragada por los mismos** y que el contrato entre ellos celebrado es perfecto y no adolece de ninguna falsedad; Conocen la ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados. (art. 35 Decreto 960 de 1970). =====

**AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS (Art 56 Código del procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo).** =====

El (los) compareciente(es) manifiesta(n) que SI (x) NO ( ) Autoriza(mos) ser notificado(s), por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Ant), electrónicamente de los Actos Administrativos que se profieran en razón a la solicitud

de radicación electrónica de la presente escritura pública a los correo(s) electrónicos(s) citados al pie de nuestra firma. =====

=====COMPROBANTES FISCALES=====

Dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes sobre la materia, se protocoliza el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias para los inmuebles objeto de la presente escritura, para que su contenido se inserte a continuación y de las copias que de la misma se expidan y que reza: ===

ANEXOS: 1) **PAZ Y SALVO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE PREDIAL UNIFICADO NRO. 2054803, EXPEDIDO EL 01/04/2024 VALIDO HASTA EL 31/12/2024 Y 2) PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN NRO. A448782, EXPEDIDO POR FONVALMED, EL 02/04/2024 VÁLIDO HASTA EL 30/04/2024 A NOMBRE DE JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO CON C.C 8.259.528 CORRESPONDIENTES A LOS SIGUIENTES INMUEBLES: =====**

INMUEBLE	AVALÚO CATASTRAL
001-597341	\$202.564.000
001-597342	\$242.637.000
<b>AVALUO TOTAL</b>	<b>\$ 445.201.000</b>

En aplicación del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, La Notaria solicitó al otorgante vendedor aportar el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el representante Legal de la copropiedad. Éste manifestó no presentarlo por cuanto el edificio del cual hace parte el inmueble que se enajena no tiene provisto el cargo de administrador, ni se cobran contribuciones de esta naturaleza en consideración a lo anterior, se advierte a la compradora que en caso de existir deudas por este concepto con la copropiedad será solidariamente responsable de ellas. =====

**VALOR DE VENTA \$800.000.000 ===== AVALUO CATASTRAL \$445.201.000**

Derechos Notariales: \$

**RESOLUCIÓN 00773 DEL 26 DE ENERO DE 2024. =====**

IVA: \$

Retefuente \$

Superintendencia de Notariado y Registro: \$

Fondo Especial de la SNR: \$

Se elaboro en las hojas de papel notarial Nros.

**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**

**C.C.**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**TELÉFONO:**

**E-MAIL:**

**PROFESIÓN U OCUPACIÓN:**

**ESTADO CIVIL:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI\_\_\_\_\_ NO\_\_**

Nota: Autorizo de manera voluntaria y expresa el tratamiento de mis datos personales, para ser utilizados en el proceso de escrituración de(l) (los) presente(s) actos(s) notarial(es). (Ley 1581 del 2012).

**VENDEDOR**

**LEONARDO OLIVOS VALENCIA**

**C.C.**

**REPRESENTANTE LEGAL**

**KUA COLIVING S.A.S.**

**NIT. 901.810.983-9**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**TELÉFONO:**

**E-MAIL:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI\_\_\_\_\_ NO\_\_**

Nota: Autorizo de manera voluntaria y expresa el tratamiento de mis datos personales, para ser utilizados en el proceso de escrituración de(l) (los) presente(s) actos(s) notarial(es). (Ley 1581 del 2012).

**COMPRADORA**

**BLANCA YOLANDA BERMÚDEZ BELLO  
NOTARIA VEINTE (20) DEL CIRCULO DE MEDELLÍN**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**NOTARÍA VEINTE (20) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA. =====**

**FECHA DE OTORGAMIENTO: 31 DE MAYO DE 2024. =====**

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.**

**VENDEDOR: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO. =====**

**COMPRADORA: KUA COLIVING S.A.S. =====**

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 001-597343 Y 001-597344. =====**

En la ciudad de Medellín Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaría Veinte (20) del círculo de Medellín, cuya Notaria titular es la doctora **BLANCA YOLANDA BERMÚDEZ BELLO**, en la presente fecha a los **treinta y un (31) días del mes de Mayo de dos mil veinticuatro (2024)**, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: =====

**===== COMPRAVENTA =====**

Comparece el señor: **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con cédula de ciudadanía número **8.259.528**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado y residente en Pereira de tránsito por Medellín, quien actúa en nombre propio, quien en adelante se denominará, **EL VENDEDOR** y manifiesta: =====

**PRIMERO- OBJETO:** Que, actuando en la calidad indicada, mediante la presente escritura, transfieren a título de venta en favor de **KUA COLIVING S.A.S.**, la totalidad de los inmuebles equivalentes al 100% del dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: =====

**A) APARTAMENTO No. 80 B-54 (201): Situado en el segundo piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-54, de la nomenclatura oficial de la ciudad de Medellín, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.** destinado a vivienda con una área construida de 148.85 metros cuadrados, una altura de 2.70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, con muros y ventanería que hacen parte de la fachada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42 en una extensión de 9.00 metros; Por la parte de Atrás ó Norte, en una extensión de 9.00 metros con muros de cierre y ventanería que lo separan de vacío que da sobre el solar del Apartamento 80 B 52 del

edificio, Por un Costado u Oriente, en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del Apartamento No 80 B 42 (201) del edificio; por el otro costado u occidente, en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del lote 10 de la manzana número cinco (5) que es o fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 52 del edificio y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 54 (301) del edificio. =====

CONSTA DE: Sala, comedor, cocina, zona de oficinas, cuatro alcobas, alcoba de servicio completo, dos patios, dos servicios sanitarios completos y escalas de acceso.

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597343 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXHE. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. ==**

**COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901029998. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**CALLE 42 # 80B - 54 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**B) APARTAMENTO No. 80 B-54 (301): Situado en el tercer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-54 de la calle 42 de la nomenclatura oficial, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. destinado a vivienda, con una área construida de 144,00 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en una extensión de 9,00 metros con muros comunes y ventanería que hacen parte de fachada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42; Por la parte de Atrás o Norte en una extensión de 9,00 metros con muros de cierre y ventanería que dan sobre vacío y solar del apartamento 80 B 52 del edificio; por un Costado u Oriente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del apartamento 80 B 42 (301) del edificio; y Por el otro Costado u Occidente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separa de vacío que da sobre el lote 10 de la manzana número cinco (5) que es o fue de Inversiones e Industrias S.A.; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 80 B 54 (201) del edificio y Por el Cenit, con la terraza del edificio. =====**

CONSTA DE: Terraza cubierta con baldosa, sala, comedor, cuatro alcobas, alcoba de servicio completa, un patio, cocina, zona de oficinas, dos servicios sanitarios completos, balcón y escalas de acceso. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597344 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXJB. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. ==**

**COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901039998. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**CALLE 42 # 80B - 54 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL) SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por alguna de las partes. =====

**PARÁGRAFO SEGUNDO. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los inmuebles antes descritos hacen parte del **EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.**, ubicado en el Municipio de Medellín, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública Nro. 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada. =====

**SE PROTOCOLIZA LA PARTE PERTINENTE DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. =====**

**EI EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. fue construido sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 descrito y alinderado así: Dos lotes de terreno contiguos con todas sus mejoras y anexidades situados en el Municipio de Medellín, fracción de La América, barrio La Lorena, distinguidos con los números once (11) y doce (12) de la manzana número cinco (5) con dos edificios de 3 plantas ó piso en la actualidad sobre ellos construidos, con frente a la calle 42, marcados en sus puertas de entrada con los números 80 B 42/46/52/54 y comprendidos por los siguientes linderos generales: Por el frente o sur en diez y ocho metros (18,00 mts) con la calle cuarenta y dos (42) por atrás ó norte en diez y ocho metros (18.00 mts) con los lotes números veintitrés y veinticuatro (23 y 24) de la misma manzana que son ó fueron de Inversiones e Industrias S.A. Por el oriente, en**

treinta y tres metros (33,00 mts) con el lote número trece (13) de la misma manzana que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A. y por el occidente en treinta y tres metros (33.00 mts) con el lote número diez (10) de la misma manzana que es ó fue de Inversiones e Industrias SA. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-554277 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**PARÁGRAFO TERCERO. LA COMPRADORA**, queda en todo sujetos a dicho régimen de copropiedad, por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tiene derecho sobre los bienes comunes de que trata el reglamento citado, en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligados al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento. ==

**SEGUNDO. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Que **EL VENDEDOR**, adquirió los inmuebles así: el inmueble de mayor extensión identificado con matricula inmobiliaria No. 001-554277 una parte por adjudicación en sucesión en el proceso de sucesión de Elisa Arango de Franco como consta en la escritura pública número 305 del 1 de febrero de 1991, debidamente registrada y la parte restante la adquirió por compraventa de derechos hecha a Rubiela Sofia Franco de Restrepo, Jaime Alonso, Carlos Alberto, José Roberto, Amparo del socorro, Luz Estella, Oscar Darío, Luis Eduardo y María Victoria Franco Arango, María Inés Franco de López, Nora Elena Franco de Arcila y Martha Cecilia Franco de Correa según consta en la escritura pública número 5407 del 5 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada el 16/01/1992; y el edificio por haberlo construido a sus expensas, inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública Nro. 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada resultando entre otros los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nros. **001-597343 Y 001-597344 objeto de la presente compraventa.**

**TERCERO. – PRECIO.** Que el precio de la venta es de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000.000)**, los cuales fueron pagados por **LA COMPRADORA** a **EL VENDEDOR**, quien manifiesta tener recibidos a entera satisfacción. =====

**PARAGRAFO PRIMERO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019,**

los otorgantes declaran bajo gravedad de juramento que se entiende prestada por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y que no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no hay sumas que se hayan facturado o convenido fuera de la misma, o de lo contrario deberá manifestarse su valor. La notaría advierte, que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos. ===

**CUARTO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Manifiesta **EL VENDEDOR**, que garantiza que es propietario exclusivo de los inmuebles objeto de la presente venta que los poseen materialmente, que no los ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy los transfiere libres de Servidumbre, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, pleitos pendientes, condiciones resolutorias del dominio, embargos judiciales, ceso, anticresis, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, movilización, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación de dominio. A excepción de lo inherente al reglamento de propiedad horizontal. Obligándose LA VENDEDORA al saneamiento de los inmuebles objeto de esta venta. =====

**QUINTO. ENTREGA:** Que desde esta misma fecha se hace la entrega real y material de los inmuebles a LA COMPRADORA, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres, servidumbres, activas y pasivas que legalmente le correspondan sin reserva ni limitación alguna, se incluye en la venta todos los derechos y obligaciones que le correspondan al titular de bienes particulares en el edificio, conforme a las condiciones, obligaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. **EL VENDEDOR**, entrega los inmuebles libres de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos, decretados sobre Los inmuebles hasta la fecha, los cuales en lo sucesivo son por cuenta y riesgo de **LA COMPRADORA**. =====

**SEXTO. GASTOS DE ESCRITURA.** Que los gastos que ocasione la presente compraventa serán cancelados así: Gastos notariales, impuestos de anotación y registro (rentas) por partes iguales, la retención en la fuente será asumida en su totalidad por **EL VENDEDOR**, y el registro será cancelado íntegramente, por **LA COMPRADORA**. =====

**SEPTIMO: PERMISO DE VENTAS:** Que **EL VENDEDOR** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, todos los documentos exigidos por lo establecido en la ley 19 de 2.012 en su artículo No. 185, conforme consta en el Radicado No. xxxxx del xxxxxx de xxxx de 2024. Que se adjunta para su protocolización. =====

**ACEPTACIÓN:** En este estado comparece el señor **LEONARDO OLIVOS VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **80.825.304**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en calidad de **Representante legal** de la sociedad **KUA COLIVING S.A.S., identificada con Nit. 901.810.983-9**, con domicilio en Medellín, debidamente facultada mediante certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se adjunta para su protocolización y manifiesta: =====

1) Que acepta esta escritura en todas sus partes, en especial el contrato de compraventa que contiene a su favor, sobre los inmuebles descritos y alinderados en la cláusula primera, y las demás estipulaciones contenidas en ella, por estar todo de acuerdo con lo convenido; 2) Que declara haber recibido, materialmente y a entera satisfacción, el derecho objeto de la compraventa y 3) Que acepta las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal al que están sometidos los inmuebles que adquiere. =====

**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003, indagado **EL VENDEDOR**, por la notaría, acerca de su estado civil y si los inmuebles objeto del presente contrato, se encuentran o no afectados a vivienda familiar, y en dicha calidad manifiesta: bajo la gravedad de juramento que su estado civil es el indicado anteriormente y que los inmuebles que vende no se encuentran afectados a vivienda familiar. =====

**LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003:** NO PROCEDE LA INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR A LA COMPRADORA POR TRATARSE DE UNA SOCIEDAD. =====

**Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 6° numeral 3° de la Ley 2097 de 2021, se anexa para su protocolización, certificados expedidos por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – MINTIC, donde se acredita que **EL VENDEDOR**

**NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS – REDAM. =====**

**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE LAVADO DE ACTIVOS:** Para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002 o de aquellas que las adicionen, modifiquen o reformen, los otorgantes manifiestan que el(los) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con recursos provenientes del ejercicio de actividades lícitas. Así mismo, en la presente fecha, teniendo expresa autorización de los otorgantes, que se entiende prestada con su firma, se verificó a través de Stradata Search, no encontrándose coincidencia o novedad alguna respecto al número de identificación de los otorgantes de este instrumento y/o de la(s) compañía(s) que representa(n). =====

**NOTA 1:** Las partes declaran bajo la gravedad del juramento que los dineros o recursos que utilizan en el presente contrato son producto de actividades lícitas (instructivo UIAF). =====

**NOTA 2:** Se advirtió a los otorgantes de la presente escritura la obligación que tienen de **leerla en su totalidad**, para verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de modificar, aclarar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra la aprobación total de su texto. En consecuencia, la notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con anterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. en tal caso dichos **errores deberán ser corregidos mediante el otorgamiento de otra escritura pública firmada por todos los que intervinieron en la anterior y sufragada por los mismos** y que el contrato entre ellos celebrado es perfecto y no adolece de ninguna falsedad; Conocen la ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados. (art. 35 Decreto 960 de 1970). =====

**AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS (Art 56 Código del procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo).** =====

El (los) compareciente(es) manifiesta(n) que SI (x) NO ( ) Autoriza(mos) ser notificado(s), por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Ant), electrónicamente de los Actos Administrativos que se profieran en razón a la solicitud de radicación electrónica de la presente escritura pública a los correo(s) electrónicos(s) citados al pie de nuestra firma. =====

=====COMPROBANTES FISCALES=====

Dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes sobre la materia, se protocoliza el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias para los inmuebles objeto de la presente escritura, para que su contenido se inserte a continuación y de las copias que de la misma se expidan y que reza: ===

ANEXOS: 1) **PAZ Y SALVO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE PREDIAL UNIFICADO NRO. 2054803, EXPEDIDO EL 01/04/2024 VALIDO HASTA EL 31/12/2024 Y 2) PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN NRO. A448782, EXPEDIDO POR FONVALMED, EL 02/04/2024 VÁLIDO HASTA EL 30/04/2024 A NOMBRE DE JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO CON C.C 8.259.528 CORRESPONDIENTES A LOS SIGUIENTES INMUEBLES: =====**

<b>INMUEBLE</b>	<b>AVALÚO CATASTRAL</b>
<b>001-597343</b>	<b>\$212.391.000</b>
<b>001-597344</b>	<b>\$202.564.000</b>
<b>AVALUO TOTAL</b>	<b>\$414.955.000</b>

En aplicación del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, La Notaria solicitó al otorgante vendedor aportar el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el representante Legal de la copropiedad. Éste manifestó no presentarlo por cuanto el edificio del cual hace parte el inmueble que se enajena no tiene provisto el cargo de administrador, ni se cobran contribuciones de esta naturaleza en consideración a lo anterior, se advierte a la compradora que en caso de existir deudas por este concepto con la copropiedad será solidariamente responsable de ellas. =====

**VALOR DE VENTA \$800.000.000 ===== AVALUO CATASTRAL \$414.955.000**

Derechos Notariales: \$

**RESOLUCIÓN 00773 DEL 26 DE ENERO DE 2024. =====**

IVA: \$

Retefuente \$

Superintendencia de Notariado y Registro: \$

Fondo Especial de la SNR: \$

Se elaboro en las hojas de papel notarial Nros.

**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**

**C.C.**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**TELÉFONO:**

**E-MAIL:**

**PROFESIÓN U OCUPACIÓN:**

**ESTADO CIVIL:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI\_\_\_\_\_ NO\_\_**

Nota: Autorizo de manera voluntaria y expresa el tratamiento de mis datos personales, para ser utilizados en el proceso de escrituración de(l) (los) presente(s) actos(s) notarial(es). (Ley 1581 del 2012).

**VENDEDOR**

**LEONARDO OLIVOS VALENCIA**

**C.C.**

**REPRESENTANTE LEGAL**

**KUA COLIVING S.A.S.**

**NIT. 901.810.983-9**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**TELÉFONO:**

**E-MAIL:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI \_\_\_\_ NO \_\_**

Nota: Autorizo de manera voluntaria y expresa el tratamiento de mis datos personales, para ser utilizados en el proceso de escrituración de(l) (los) presente(s) actos(s) notarial(es). (Ley 1581 del 2012).

**COMPRADORA**

**BLANCA YOLANDA BERMÚDEZ BELLO**  
**NOTARIA VEINTE (20) DEL CIRCULO DE MEDELLÍN**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**NOTARÍA VEINTE (20) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN, ANTIOQUIA. =====**

**FECHA DE OTORGAMIENTO: 31 DE MAYO DE 2024. =====**

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES.**

**VENDEDOR: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO. =====**

**COMPRADORA: KUA COLIVING S.A.S. =====**

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 001-597339 Y 001-597340. =====**

En la ciudad de Medellín Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en la Notaría Veinte (20) del círculo de Medellín, cuya Notaria titular es la doctora **BLANCA YOLANDA BERMÚDEZ BELLO**, en la presente fecha a los **treinta y un (31) días del mes de Mayo de dos mil veinticuatro (2024)**, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: =====

**===== COMPRAVENTA =====**

Comparece el señor: **JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiano, identificado con cédula de ciudadanía número **8.259.528**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado y residente en Pereira de tránsito por Medellín, quien actúa en nombre propio, quien en adelante se denominará, **EL VENDEDOR** y manifiesta: =====

**PRIMERO- OBJETO:** Que, actuando en la calidad indicada, mediante la presente escritura, transfieren a título de venta en favor de **KUA COLIVING S.A.S.**, la totalidad de los inmuebles equivalentes al 100% del dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: =====

**A) APARTAMENTO No. 80 B - 46: Situado en el primer piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B- 46 de la calle 42 de la nomenclatura oficial de esta ciudad de Medellín, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.** destinado a vivienda, con una área construida de 198.23 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente o Sur, en una extensión de 9.00 metros con muros de uso común que hacen parte de la fachada y que lo separan en parte de la calle 42 y en parte con escalas de acceso a pisos superiores, Por la parte de Atrás o Norte, en una extensión de 9.00 metros, con muros de cierre del edificio que lo separan del lote

23 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A., Por un Costado u Oriente, en una extensión de 33,00 metros con muros de cierre que lo separan del lote 13 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A.; y Por el otro Costado u Occidente, en una extensión de 33,00 metros con muros de cierre que lo separan del Apartamento 80 B 52 del edificio construido sobre el lote 11 de la manzana número cinco (5) de propiedad hoy del exponente Juan Guillermo Franco Arango; Por el Nadir, con piso acabado sobre el lote de terreno donde se construyó el edificio; y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del apartamento 80 B 42 (201) del edificio. CONSTA DE: Garaje, sala, hall, comedor, cuatro alcobas con su respectivo closet cada una, alcoba de servicio completa, dos servicios sanitarios completos, tres patios, solar, cocina y zona de oficios. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597339 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXC.B. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =  
COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901019999. SEGÚN  
CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**CALLE 42 # 80B - 46 (DIRECCION CATASTRAL). SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**B) APARTAMENTO 80 B-42 (201): Situado en el segundo piso del edificio, marcado en su puerta de entrada con el número 80 B-42 de la calle 42, de la nomenclatura oficial de la ciudad de Medellín, el cual hace parte del EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. destinado a vivienda, con una área construida de 148.85 metros cuadrados, una altura de 2,70 metros lineales y se determina por los siguientes linderos: Por el Frente ó Sur con muros y ventanería que hacen parte de la fechada y que lo separan de vacío que da sobre la calle 42 en una extensión de 9.00 metros; Por la parte de Atrás o Norte, en una extensión de 9.00 metros con muros de cierre y ventanería que lo separan de vacío que da sobre el solar del Apartamento 80 B 46 del edificio, Por un Costado u Oriente, en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del lote 13 de la manzana número cinco (5) que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A.; y Por el otro Costado y Occidente en una extensión de 26.40 metros con muros de cierre que lo separan del Apartamento 80 B**

54 (202) del edificio; Por el Nadir, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 46 del edificio y por el Cenit, con losa de concreto de dominio común que lo separa del Apartamento 80 B 42 (301) del edificio. =====  
CONSTA DE: Sala, comedor, cocina, zona de oficios, cuatro alcobas, alcoba de servicio completa, dos patios, balcón, dos servicios sanitarios completos y escalas de acceso. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-597340 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXDA. SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. =  
COD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901029999. SEGÚN  
CERTIFICADO DE LIBERTAD. =====**

**CALLE 42 # 80B - 42 INT 0201 (DIRECCION CATASTRAL). SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD. -=====**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficiaria y sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por alguna de las partes. =====

**PARÁGRAFO SEGUNDO. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los inmuebles antes descritos hacen parte del **EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H.**, ubicado en el Municipio de Medellín, el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública Nro. 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada. =====

**SE PROTOCOLIZA LA PARTE PERTINENTE DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. =====**

**EI EDIFICIO FRANCO ARANGO P.H. fue construido sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 descrito y alinderado así: Dos lotes de terreno contiguos con todas sus mejoras y anexidades situados en el Municipio de Medellín, fracción de La América, barrio La Lorena, distinguidos con los números once (11) y doce (12) de la manzana número cinco (5) con dos edificios de 3 plantas ó piso en la actualidad sobre ellos construidos, con frente a la calle 42, marcados en sus puertas de entrada con los números 80 B 42/46/52/54 y comprendidos por los siguientes linderos generales: Por el frente o sur en diez y ocho**

metros (18,00 mts) con la calle cuarenta y dos (42) por atrás ó norte en diez y ocho metros (18.00 mts) con los lotes números veintitrés y veinticuatro (23 y 24) de la misma manzana que son ó fueron de Inversiones e Industrias S.A. Por el oriente, en treinta y tres metros (33,00 mts) con el lote número trece (13) de la misma manzana que es ó fue de Inversiones e Industrias S.A. y por el occidente en treinta y tres metros (33.00 mts) con el lote número diez (10) de la misma manzana que es ó fue de Inversiones e Industrias SA. =====

**INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-554277 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR. =====**

**PARÁGRAFO TERCERO. LA COMPRADORA,** queda en todo sujetos a dicho régimen de copropiedad, por consiguiente, además del dominio indivisible sobre la propiedad exclusiva aquí individualizada, tiene derecho sobre los bienes comunes de que trata el reglamento citado, en las proporciones y porcentajes en él indicadas y obligados al estricto cumplimiento de los deberes señalados en dicho reglamento. ==

**SEGUNDO. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Que **EL VENDEDOR,** adquirió los inmuebles así: el inmueble de mayor extensión identificado con matricula inmobiliaria No. 001-554277 una parte por adjudicación en sucesión en el proceso de sucesión de Elisa Arango de Franco como consta en la escritura pública número 305 del 1 de febrero de 1991, debidamente registrada y la parte restante la adquirió por compraventa de derechos hecha a Rubiela Sofia Franco de Restrepo, Jaime Alonso, Carlos Alberto, José Roberto, Amparo del socorro, Luz Estella, Oscar Darío, Luis Eduardo y María Victoria Franco Arango, María Inés Franco de López, Nora Elena Franco de Arcila y Martha Cecilia Franco de Correa según consta en la escritura pública número 5407 del 5 de diciembre de 1991 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada el 16/01/1992; y el edificio por haberlo construido a sus expensas, inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-554277 el cual fue sometido a régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública Nro. 6232 del 23 de noviembre de 1992 otorgada en la Notaria 18 de Medellín, debidamente registrada resultando entre otros los inmuebles con matrículas inmobiliarias Nros. **001-597339 Y 001-597340 objeto de la presente compraventa.**

**TERCERO. – PRECIO.** Que el precio de la venta es de **OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$800.000.000),** los cuales fueron pagados por **LA**

**COMPRADORA** a **EL VENDEDOR**, quien manifiesta tener recibidos a entera satisfacción. =====

**PARAGRAFO PRIMERO: PARA DAR CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2019,**

los otorgantes declaran bajo gravedad de juramento que se entiende prestada por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y que no existen pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no hay sumas que se hayan facturado o convenido fuera de la misma, o de lo contrario deberá manifestarse su valor. La notaría advierte, que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos. ===

**CUARTO. LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Manifiesta **EL VENDEDOR**, que garantiza que es propietario exclusivo de los inmuebles objeto de la presente venta que los poseen materialmente, que no los ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy los transfiere libres de Servidumbre, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, pleitos pendientes, condiciones resolutorias del dominio, embargos judiciales, ceso, anticresis, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, movilización, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y en general de cualquier limitación de dominio. A excepción de lo inherente al reglamento de propiedad horizontal. Obligándose LA VENDEDORA al saneamiento de los inmuebles objeto de esta venta. =====

**QUINTO. ENTREGA:** Que desde esta misma fecha se hace la entrega real y material de los inmuebles a LA COMPRADORA, con todas sus mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres, servidumbres, activas y pasivas que legalmente le correspondan sin reserva ni limitación alguna, se incluye en la venta todos los derechos y obligaciones que le correspondan al titular de bienes particulares en el edificio, conforme a las condiciones, obligaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. **EL VENDEDOR**, entrega los inmuebles libres de impuestos, tasas, contribuciones, valorización, servicios públicos, decretados sobre Los inmuebles hasta la fecha, los cuales en lo sucesivo son por cuenta y riesgo de **LA COMPRADORA**. =====

**SEXTO. GASTOS DE ESCRITURA.** Que los gastos que ocasione la presente compraventa serán cancelados así: Gastos notariales, impuestos de anotación y registro (rentas) por partes iguales, la retención en la fuente será asumida en su

totalidad por **EL VENDEDOR**, y el registro será cancelado íntegramente, por **LA COMPRADORA**. =====

**SEPTIMO: PERMISO DE VENTAS:** Que **EL VENDEDOR** ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, todos los documentos exigidos por lo establecido en la ley 19 de 2.012 en su artículo No. 185, conforme consta en el Radicado No. xxxxx del xxxxxx de xxxx de 2024. Que se adjunta para su protocolización. =====

**ACEPTACIÓN:** En este estado comparece el señor **LEONARDO OLIVOS VALENCIA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **80.825.304**, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, actuando en calidad de **Representante legal** de la sociedad **KUA COLIVING S.A.S., identificada con Nit. 901.810.983-9**, con domicilio en Medellín, debidamente facultada mediante certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el cual se adjunta para su protocolización y manifiesta: =====

1) Que acepta esta escritura en todas sus partes, en especial el contrato de compraventa que contiene a su favor, sobre los inmuebles descritos y alinderados en la cláusula primera, y las demás estipulaciones contenidas en ella, por estar todo de acuerdo con lo convenido; 2) Que declara haber recibido, materialmente y a entera satisfacción, el derecho objeto de la compraventa y 3) Que acepta las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal al que están sometidos los inmuebles que adquiere. =====

**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Ley 258 de 1996 modificada por la Ley 854 de 2003, indagado EL VENDEDOR, por la notaría, acerca de su estado civil y si los inmuebles objeto del presente contrato, se encuentran o no afectados a vivienda familiar, y en dicha calidad manifiesta: bajo la gravedad de juramento que su estado civil es el indicado anteriormente y que los inmuebles que vende no se encuentran afectados a vivienda familiar. =====

**LEY 258 DE 1.996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2.003:** NO PROCEDE LA INDAGACIÓN SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR A LA COMPRADORA POR TRATARSE DE UNA SOCIEDAD. =====

**Registro de Deudores Alimentarios Morosos – REDAM:** Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 6° numeral 3° de la Ley 2097 de 2021, se anexa para su

protocolización, certificados expedidos por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – MINTIC, donde se acredita que **EL VENDEDOR NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS – REDAM.** =====

**CONSTANCIA NOTARIAL SOBRE LAVADO DE ACTIVOS:** Para los efectos propios de las Leyes 365 de 1997 y 793 de 2002 o de aquellas que las adicionen, modifiquen o reformen, los otorgantes manifiestan que el(los) inmueble(s) fue(ron) adquirido(s) con recursos provenientes del ejercicio de actividades lícitas. Así mismo, en la presente fecha, teniendo expresa autorización de los otorgantes, que se entiende prestada con su firma, se verificó a través de Stradata Search, no encontrándose coincidencia o novedad alguna respecto al número de identificación de los otorgantes de este instrumento y/o de la(s) compañía(s) que representa(n). =====

**NOTA 1:** Las partes declaran bajo la gravedad del juramento que los dineros o recursos que utilizan en el presente contrato son producto de actividades lícitas (instructivo UIAF). =====

**NOTA 2:** Se advirtió a los otorgantes de la presente escritura la obligación que tienen de **leerla en su totalidad**, para verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de modificar, aclarar o corregir lo que les pareciere, la firma de la misma demuestra la aprobación total de su texto. En consecuencia, la notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con anterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. en tal caso dichos **errores deberán ser corregidos mediante el otorgamiento de otra escritura pública firmada por todos los que intervinieron en la anterior y sufragada por los mismos** y que el contrato entre ellos celebrado es perfecto y no adolece de ninguna falsedad; Conocen la ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados. (art. 35 Decreto 960 de 1970). =====

**AUTORIZACIÓN NOTIFICACIÓN ELECTRÓNICA DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS (Art 56 Código del procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo).** =====

El (los) compareciente(es) manifiesta(n) que SI (x) NO ( ) Autoriza(mos) ser notificado(s), por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín (Ant), electrónicamente de los Actos Administrativos que se profieran en razón a la solicitud

de radicación electrónica de la presente escritura pública a los correo(s) electrónicos(s) citados al pie de nuestra firma. =====

=====COMPROBANTES FISCALES=====

Dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes sobre la materia, se protocoliza el siguiente comprobante que acredita el cumplimiento de las obligaciones tributarias para los inmuebles objeto de la presente escritura, para que su contenido se inserte a continuación y de las copias que de la misma se expidan y que reza: ===

ANEXOS: 1) **PAZ Y SALVO DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN POR CONCEPTO DE IMPUESTO DE PREDIAL UNIFICADO NRO. 2054803, EXPEDIDO EL 01/04/2024 VALIDO HASTA EL 31/12/2024 Y 2) PAZ Y SALVO DE VALORIZACIÓN NRO. A448782, EXPEDIDO POR FONVALMED, EL 02/04/2024 VÁLIDO HASTA EL 30/04/2024 A NOMBRE DE JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO CON C.C 8.259.528 CORRESPONDIENTES A LOS SIGUIENTES INMUEBLES: =====**

INMUEBLE	AVALÚO CATASTRAL
001-597339	\$242.637.000
001-597340	\$212.391.000
<b>AVALUO TOTAL</b>	<b>\$455.028.000</b>

En aplicación del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, La Notaria solicitó al otorgante vendedor aportar el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el representante Legal de la copropiedad. Éste manifestó no presentarlo por cuanto el edificio del cual hace parte el inmueble que se enajena no tiene provisto el cargo de administrador, ni se cobran contribuciones de esta naturaleza en consideración a lo anterior, se advierte a la compradora que en caso de existir deudas por este concepto con la copropiedad será solidariamente responsable de ellas. =====

**VALOR DE VENTA \$800.000.000 ===== AVALUO CATASTRAL \$455.028.000**

Derechos Notariales: \$

**RESOLUCIÓN 00773 DEL 26 DE ENERO DE 2024. =====**

IVA: \$

Retefuente \$

Superintendencia de Notariado y Registro: \$

Fondo Especial de la SNR: \$

Se elaboro en las hojas de papel notarial Nros.

**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**

**C.C.**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**TELÉFONO:**

**E-MAIL:**

**PROFESIÓN U OCUPACIÓN:**

**ESTADO CIVIL:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI\_\_\_\_\_ NO\_\_**

Nota: Autorizo de manera voluntaria y expresa el tratamiento de mis datos personales, para ser utilizados en el proceso de escrituración de(l) (los) presente(s) actos(s) notarial(es). (Ley 1581 del 2012).

**VENDEDOR**

**LEONARDO OLIVOS VALENCIA**

**C.C.**

**REPRESENTANTE LEGAL**

**KUA COLIVING S.A.S.**

**NIT. 901.810.983-9**

**DIRECCIÓN:**

**CIUDAD:**

**TELÉFONO:**

**E-MAIL:**

**ACTIVIDAD ECONOMICA:**

**PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI\_\_\_\_\_ NO\_\_**

Nota: Autorizo de manera voluntaria y expresa el tratamiento de mis datos personales, para ser utilizados en el proceso de escrituración de(l) (los) presente(s) actos(s) notarial(es). (Ley 1581 del 2012).

**COMPRADORA**

**BLANCA YOLANDA BERMÚDEZ BELLO  
NOTARIA VEINTE (20) DEL CIRCULO DE MEDELLÍN**



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

Certificado generado con el Pin No: 240307326890661589

Nro Matrícula: 001-597339

Pagina 1 TURNO: 2024-101708

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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: 17-12-1992 RADICACIÓN: 1992-69154 CON: DOCUMENTO DE: 23-11-1992
CODIGO CATASTRAL: AAB00310XCBCOD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901019999
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN ESCRITURA 6232, DEL 23-11-92 NOTARIA 18. DE MEDELLIN. INMUEBLE QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN BARRIO LORENA FRACCION DE LA AMERICA. PISO 1. CON AREA CONSTRUIDA DE 198.23 M2.

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO ASI:.....VARIOS DERECHOS POR COMPRA A MARTHA CECILIA FRANCO DE CORREA, NORA ELENA FRANCO DE ARCILA, MARIA INES FRANCO DE LOPEZ, ALVARO DE JESUS, MARIA VICTORIA, LUIS EDUARDO, OSCAR DARIO, LUZ STELLA, AMPARO DEL SOCORRO, JOSE ROBERTO, CARLOS ALBERTO, JAIME ALONSO FRANCO ARANGO Y FRANCO DE RESTREPO RUBIELA. POR ESCRITURA 5407. DEL 05-12-91, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-0192. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.ADQUIRIERON: TODOS LOS VENEDORES ANTERIORES CONJUNTAMENTE CON EL COMPRADOR, UN DERECHO EN LA SUCESION DE ARANGO DE FRANCO ELISA, POR ESCRITURA 305, DEL 01-02-91. DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01-0554277.ADQUIRIERON: ARANGO V DE FRANCO, ELISA, MARIA VICTORIA, LUZ STELLA, OSCAR DARIO, MARTA CECILIA Y JAIME ALONSO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN LA SUCESION DE FRANCO MESA GUILLERMO POR SENTENCIA DEL 15-07-68, DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-11-68. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
2) CALLE 42 # 80B - 46 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CALLE 42 80 B 46 APTO 1. PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 554277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

X

A: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.





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

**Certificado generado con el Pin No: 240307326890661589**

**Nro Matrícula: 001-597339**

Pagina 3 TURNO: 2024-101708

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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

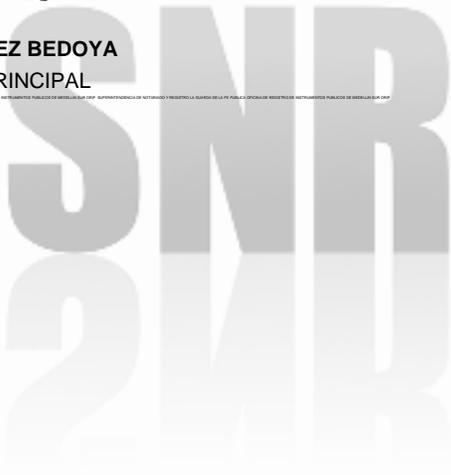
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-101708**

**FECHA: 07-03-2024**

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: 240307466390661590

Nro Matrícula: 001-597340

Pagina 1 TURNO: 2024-101709

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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: 17-12-1992 RADICACIÓN: 1992-69154 CON: DOCUMENTO DE: 23-11-1992

CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXDACOD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901029999

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN ESCRITURA 6232, DEL 23-11-92 NOTARIA 18. DE MEDELLIN. INMUEBLE QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN BARRIO LORENA FRACCION DE LA AMERICA. APTO 201 CON AREA CONSTRUIDA DE 148.85 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO ASI:.....VARIOS DERECHOS POR COMPRA A MARTHA CECILIA FRANCO DE CORREA, NORA ELENA FRANCO DE ARCILA, MARIA INES FRANCO DE LOPEZ, ALVARO DE JESUS, MARIA VICTORIA, LUIS EDUARDO, OSCAR DARIO, LUZ STELLA, AMPARO DEL SOCORRO, JOSE ROBERTO, CARLOS ALBERTO, JAIME ALONSO FRANCO ARANGO Y FRANCO DE RESTREPO RUBIELA. POR ESCRITURA 5407. DEL 05-12-91, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-0192. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277. ADQUIRIERON: TODOS LOS VENEDORES ANTERIORES CONJUNTAMENTE CON EL COMPRADOR, UN DERECHO EN LA SUCESION DE ARANGO DE FRANCO ELISA, POR ESCRITURA 305, DEL 01-02-91. DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01-0554277. ADQUIRIERON: ARANGO V DE FRANCO, ELISA, MARIA VICTORIA, LUZ STELLA, OSCAR DARIO, MARTA CECILIA Y JAIME ALONSO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN LA SUCESION DE FRANCO MESA GUILLERMO POR SENTENCIA DEL 15-07-68, DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-11-68. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CALLE 42 # 80B - 42 INT 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 42 # 80B - 46 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 42 80 B 42 APTO 201 2. PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 554277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240307466390661590

Nro Matrícula: 001-597340

Pagina 2 TURNO: 2024-101709

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 PM

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

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

A: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-12-1992 Radicación: 1992-69154

Doc: ESCRITURA 6232 del 23-11-1992 NOTARIA 18. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: FRANCO ARANGO JUAN GUILLERMO

CC# 8259528 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-11-2023 Radicación: 2023-77092

Doc: ESCRITURA 2550 del 17-10-2023 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA , ESTE Y OTROS

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

DE: CELSIA S.A.

NIT.811.030.322-7

A: FRANCO MESA GUILLERMO

CC# 2384685

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*3\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 15-01-2022

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250001090 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: C2023-5679 Fecha: 15-11-2023

SE CORRIGE NOMBRE DEL ACREEDOR HIPOTECARIO. VALE FJLG

\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240307466390661590**

**Nro Matrícula: 001-597340**

Pagina 3 TURNO: 2024-101709

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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

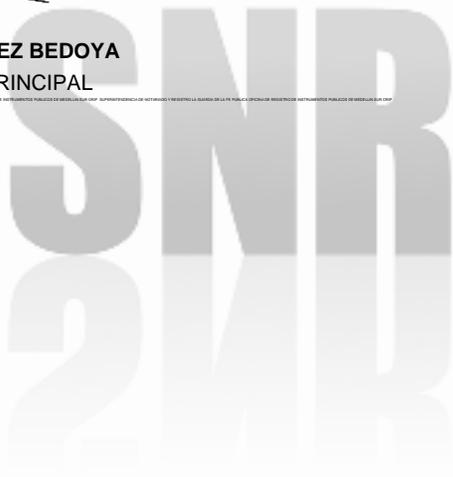
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-101709**

**FECHA: 07-03-2024**

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: 240307996990661591

Nro Matrícula: 001-597341

Pagina 1 TURNO: 2024-101711

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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: 17-12-1992 RADICACIÓN: 1992-69154 CON: DOCUMENTO DE: 23-11-1992

CODIGO CATASTRAL: AAB00310XEBCOD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901039999

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN ESCRITURA 6232, DEL 23-11-92 NOTARIA 18. DE MEDELLIN. INMUEBLE QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN BARRIO LORENA FRACCION DE LA AMERICA. APTO 301 CON AREA CONSTRUIDA DE 144.00 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO ASI:.....VARIOS DERECHOS POR COMPRA A MARTHA CECILIA FRANCO DE CORREA, NORA ELENA FRANCO DE ARCILA, MARIA INES FRANCO DE LOPEZ, ALVARO DE JESUS, MARIA VICTORIA, LUIS EDUARDO, OSCAR DARIO, LUZ STELLA, AMPARO DEL SOCORRO, JOSE ROBERTO, CARLOS ALBERTO, JAIME ALONSO FRANCO ARANGO Y FRANCO DE RESTREPO RUBIELA. POR ESCRITURA 5407. DEL 05-12-91, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-0192. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277. ADQUIRIERON: TODOS LOS VENDEDORES ANTERIORES CONJUNTAMENTE CON EL COMPRADOR, UN DERECHO EN LA SUCESION DE ARANGO DE FRANCO ELISA, POR ESCRITURA 305, DEL 01-02-91. DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01-0554277. ADQUIRIERON: ARANGO V DE FRANCO, ELISA, MARIA VICTORIA, LUZ STELLA, OSCAR DARIO, MARTA CECILIA Y JAIME ALONSO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN LA SUCESION DE FRANCO MESA GUILLERMO POR SENTENCIA DEL 15-07-68, DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-11-68. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CALLE 42 # 80B - 42 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 42 80 B 42 APTO 301 PISO 3.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 554277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

X

A: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.





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

**Certificado generado con el Pin No: 240307996990661591**

**Nro Matrícula: 001-597341**

Pagina 3 TURNO: 2024-101711

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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

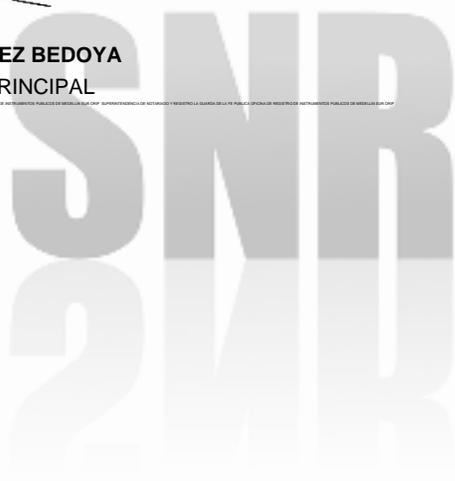
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-101711**

**FECHA: 07-03-2024**

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: 240307399590661592

Nro Matrícula: 001-597342

Pagina 1 TURNO: 2024-101707

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:53 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: 17-12-1992 RADICACIÓN: 1992-69154 CON: DOCUMENTO DE: 23-11-1992

CODIGO CATASTRAL: AAB00310XFACOD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901019998

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN ESCRITURA 6232, DEL 23-11-92 NOTARIA 18. DE MEDELLIN. INMUEBLE QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN BARRIO LORENA FRACCION DE LA AMERICA. 1. PISO CON AREA CONSTRUIDA DE 198.23 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO ASI:.....VARIOS DERECHOS POR COMPRA A MARTHA CECILIA FRANCO DE CORREA, NORA ELENA FRANCO DE ARCILA, MARIA INES FRANCO DE LOPEZ, ALVARO DE JESUS, MARIA VICTORIA, LUIS EDUARDO, OSCAR DARIO, LUZ STELLA, AMPARO DEL SOCORRO, JOSE ROBERTO, CARLOS ALBERTO, JAIME ALONSO FRANCO ARANGO Y FRANCO DE RESTREPO RUBIELA. POR ESCRITURA 5407. DEL 05-12-91, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-0192. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277. ADQUIRIERON: TODOS LOS VENEDORES ANTERIORES CONJUNTAMENTE CON EL COMPRADOR, UN DERECHO EN LA SUCESION DE ARANGO DE FRANCO ELISA, POR ESCRITURA 305, DEL 01-02-91. DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01-0554277. ADQUIRIERON: ARANGO V DE FRANCO, ELISA, MARIA VICTORIA, LUZ STELLA, OSCAR DARIO, MARTA CECILIA Y JAIME ALONSO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN LA SUCESION DE FRANCO MESA GUILLERMO POR SENTENCIA DEL 15-07-68, DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-11-68. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CALLE 42 # 80B - 52 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 42 80 B 52 APTO 1. PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 554277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

X

A: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.





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

**Certificado generado con el Pin No: 240307399590661592**

**Nro Matrícula: 001-597342**

Pagina 3 TURNO: 2024-101707

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:53 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: 2024-101707**

**FECHA: 07-03-2024**

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: 240307857190661593

Nro Matrícula: 001-597343

Pagina 1 TURNO: 2024-101710

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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: 17-12-1992 RADICACIÓN: 1992-69154 CON: DOCUMENTO DE: 23-11-1992

CODIGO CATASTRAL: AAB0031OXHECOD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901029998

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN ESCRITURA 6232, DEL 23-11-92 NOTARIA 18. DE MEDELLIN. INMUEBLE QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN BARRIO LORENA FRACCION DE LA AMERICA APTO 201 CON AREA CONSTRUIDA DE 148.85 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO ASI:.....VARIOS DERECHOS POR COMPRA A MARTHA CECILIA FRANCO DE CORREA, NORA ELENA FRANCO DE ARCILA, MARIA INES FRANCO DE LOPEZ, ALVARO DE JESUS, MARIA VICTORIA, LUIS EDUARDO, OSCAR DARIO, LUZ STELLA, AMPARO DEL SOCORRO, JOSE ROBERTO, CARLOS ALBERTO, JAIME ALONSO FRANCO ARANGO Y FRANCO DE RESTREPO RUBIELA. POR ESCRITURA 5407. DEL 05-12-91, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-0192. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277. ADQUIRIERON: TODOS LOS VENDEDORES ANTERIORES CONJUNTAMENTE CON EL COMPRADOR, UN DERECHO EN LA SUCESION DE ARANGO DE FRANCO ELISA, POR ESCRITURA 305, DEL 01-02-91. DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01-0554277. ADQUIRIERON: ARANGO V DE FRANCO, ELISA, MARIA VICTORIA, LUZ STELLA, OSCAR DARIO, MARTA CECILIA Y JAIME ALONSO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN LA SUCESION DE FRANCO MESA GUILLERMO POR SENTENCIA DEL 15-07-68, DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-11-68. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CALLE 42 # 80B - 54 INT. 0201 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 42 80 B 54 APTO 201 P. 2.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 554277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

X

A: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.





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

**Certificado generado con el Pin No: 240307857190661593**

**Nro Matrícula: 001-597343**

Pagina 3 TURNO: 2024-101710

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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

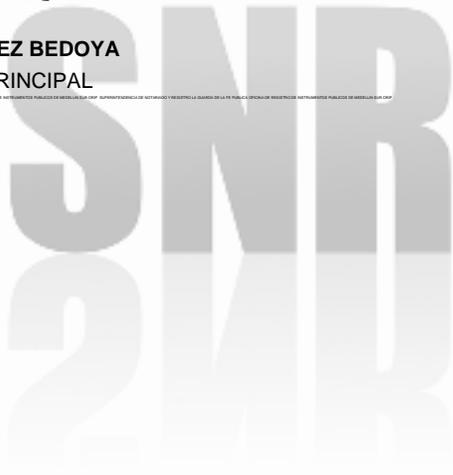
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-101710**

**FECHA: 07-03-2024**

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: 240307518990661594

Nro Matrícula: 001-597344

Pagina 1 TURNO: 2024-101712

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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: 17-12-1992 RADICACIÓN: 1992-69154 CON: DOCUMENTO DE: 23-11-1992

CODIGO CATASTRAL: AAB00310XJBCOD CATASTRAL ANT: 050010104111100380004901039998

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VER LINDEROS EN ESCRITURA 6232, DEL 23-11-92 NOTARIA 18. DE MEDELLIN. INMUEBLE QUE HACE PARTE DE UN EDIFICIO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN FRACCION DE LA AMERICA, BARRIO LORENA, APTO 301, CON AREA CONSTRUIDA DE 144.00 M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO: JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO ASI:.....VARIOS DERECHOS POR COMPRA A MARTHA CECILIA FRANCO DE CORREA, NORA ELENA FRANCO DE ARCILA, MARIA INES FRANCO DE LOPEZ, ALVARO DE JESUS, MARIA VICTORIA, LUIS EDUARDO, OSCAR DARIO, LUZ STELLA, AMPARO DEL SOCORRO, JOSE ROBERTO, CARLOS ALBERTO, JAIME ALONSO FRANCO ARANGO Y FRANCO DE RESTREPO RUBIELA. POR ESCRITURA 5407. DEL 05-12-91, DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 16-0192. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.ADQUIRIERON: TODOS LOS VENEDORES ANTERIORES CONJUNTAMENTE CON EL COMPRADOR, UN DERECHO EN LA SUCESION DE ARANGO DE FRANCO ELISA, POR ESCRITURA 305, DEL 01-02-91. DE LA NOTARIA 18. DE MEDELLIN, EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 01-0554277.ADQUIRIERON: ARANGO V DE FRANCO, ELISA, MARIA VICTORIA, LUZ STELLA, OSCAR DARIO, MARTA CECILIA Y JAIME ALONSO, LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE EN LA SUCESION DE FRANCO MESA GUILLERMO POR SENTENCIA DEL 15-07-68, DEL JUZGADO 5. CIVIL MUNICIPAL, DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06-11-68. EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 001-0554277.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

2) CALLE 42 # 80B - 54 INT. 0301 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 42 80 B 54 APTO 301 P. 3.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 554277

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

X

A: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.





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

**Certificado generado con el Pin No: 240307518990661594**

**Nro Matrícula: 001-597344**

Pagina 3 TURNO: 2024-101712

Impreso el 7 de Marzo de 2024 a las 04:59:54 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

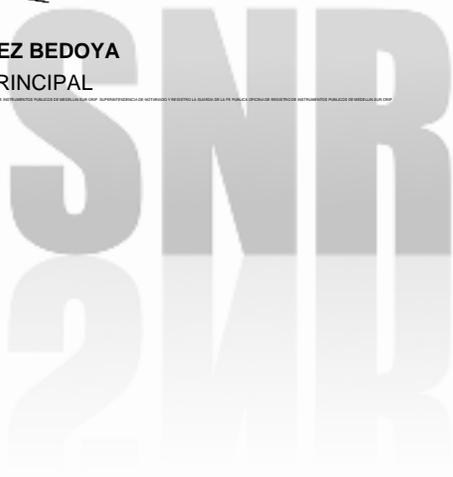
USUARIO: Realtech

**TURNO: 2024-101712**

**FECHA: 07-03-2024**

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: 240320685791395982

Nro Matrícula: 001-554277

Pagina 1 TURNO: 2024-123737

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 05:24:27 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: 19-09-1990 RADICACIÓN: 1990-43215 CON: DOCUMENTO DE: 04-05-1960

CODIGO CATASTRAL: AAB0029EPHFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SENTENCIA DEL 15-07-68 DEL JUZGADO 8. CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN, HIJUELA # 8,LITERAL B, UNA EDIFICACION QUE FORMA UN SOLO BLOQUE, SITUADO EN MEDELLIN, CON 6 CASAS DE HABITACION,DE TRES PISOS,EN UN LOTE DE TERRENO FORMADO POR DOS LOTES, EN LA MANZANA 5, DEL BARRIO LA LORENA, DISTINGUIDOS CON LOS #S. 11 Y 12 DE LA MISMA MANZANA, AREA DE 18 X 33 MTS.

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

2) CALLE 42 80 B 52

1) CALLE 42 80 B 42

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$46,406

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.

A: FRANCO MESA GUILLERMO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-05-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1748 del 04-05-1960 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

A: INVERSIONES E INDUSTRIA S.A.

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 240320685791395982**

**Nro Matrícula: 001-554277**

Pagina 2 TURNO: 2024-123737

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 05:24:27 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 06-11-1968 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 15-07-1968 JUZ.5. C,MPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$460,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: FRANCO MESA GUILLERMO

A: ARANGO V DE FRANCO ELISA (322.000)	X
A: FRANCO ARANGO DARIO (SIC) (27.000)	X
A: FRANCO ARANGO JAIME ALONSO (3.000)	X
A: FRANCO ARANGO LUIS EDUARDO (27.000)	X
A: FRANCO ARANGO LUZ ESTELLA (27.000)	X
A: FRANCO ARANGO MARIA VICTORIA (27.000)	X
A: FRANCO ARANGO MARTA CECILIA (27.000)	X
A: FRANCO ARANGO OSCAR (SIC) (27.000)	X



**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-02-1991 Radicación: 1991-05138

Doc: ESCRITURA 305 del 01-02-1991 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$12,987,218

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION DERECHO

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

DE: ARANGO DE FRANCO ELISA

A: FRANCO ARANGO ALVARO DE JESUS (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO AMPARO DEL SOCORRO (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO CARLOS ALBERTO (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO JAIME ALONSO (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO JOSE ROBERTO (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO JUAN GUILLERMO (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO LUIS EDUARDO (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO LUZ STELLA (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO MARIA VICTORIA (927.658.42)	X
A: FRANCO ARANGO OSCAR DARIO (927.658.42)	X
A: FRANCO DE ARCILA NORA ELENA (927.658.42)	X
A: FRANCO DE CORREA MARTHA CECILIA (927.658.42)	X
A: FRANCO DE LOPEZ MARIA INES (927.658.42)	X
A: FRANCO DE RESTREPO RUBIELA SOFIA (927.658.42)	X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 16-01-1992 Radicación: 1992-2020



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

**Certificado generado con el Pin No: 240320685791395982**

**Nro Matrícula: 001-554277**

Pagina 3 TURNO: 2024-123737

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 05:24:27 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 5407 del 05-12-1991 NOTARIA 18. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$33,187,300

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA DERECHOS

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

DE: FRANCO ARANGO AMPARO DEL SOCORRO

CC# 32437183

DE: FRANCO ARANGO CARLOS ALBERTO

CC# 3644845

DE: FRANCO ARANGO JAIME ALONSO

DE: FRANCO ARANGO JOSE ROBERTO

CC# 8307834

DE: FRANCO ARANGO LUIS EDUARDO

DE: FRANCO ARANGO LUZ STELLA

CC# 43261863

DE: FRANCO ARANGO MARIA VICTORIA

CC# 42762689

DE: FRANCO ARANGO OSCAR DARIO

CC# 71597942

DE: FRANCO DE ARCILA NORA ELENA

CC# 41628665

DE: FRANCO DE CORREA MARTHA CECILIA

DE: FRANCO DE LOPEZ MARIA INES

CC# 32437181

DE: FRANCO DE RESTREPO RUBIELA SOFIA

**A: FRANCO ARANGO JUAN GUILLERMO**

**CC# 8259528 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 17-12-1992 Radicación: 1992-69154

Doc: ESCRITURA 6232 del 23-11-1992 NOTARIA 18. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: FRANCO ARANGO JUAN GUILLERMO

CC# 8259528 X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 09-11-2023 Radicación: 2023-77092

Doc: ESCRITURA 2550 del 17-10-2023 NOTARIA SEPTIMA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$34,800

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA , ESTE Y OTROS

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

DE: CELSIA S.A.

NIT.811.030.322-7

**A: FRANCO MESA GUILLERMO**

**CC# 2384685**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**





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

**Certificado generado con el Pin No: 240320685791395982**

**Nro Matrícula: 001-554277**

Pagina 5 TURNO: 2024-123737

Impreso el 20 de Marzo de 2024 a las 05:24:27 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: 2024-123737**

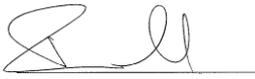
**FECHA: 20-03-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA**  
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

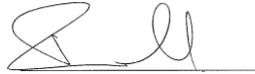
**BALANCE GENERAL**  
**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
**NIT: 8.259.528**  
**A DICIEMBRE 31 DEL 2023**

<u><b>ACTIVO</b></u>	<b>A DICIEMBRE 2023</b>	<b>A DICIEMBRE 2022</b>
<b><u>EFECTIVO Y BANCOS</u></b>	<b>1,345,237,208</b>	<b>1,293,775,729</b>
<b><u>INVERSIONES - FIDUCIAS</u></b>	<b>481,043,455</b>	<b>399,979,618</b>
<b><u>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</u></b>		<b>-</b>
<b><u>ACCIONES Y APORTES</u></b>	<b>375,706,000</b>	<b>375,706,000</b>
PROAGAN S.A.	9,600,000	9,600,000
CODEGAR	6,106,000	6,106,000
SOCIEDAD FFL S.A.S.	360,000,000	360,000,000
<b><u>INVENTARIOS - SEMOVIENTES</u></b>	<b>273,100,000</b>	<b>240,000,000</b>
<b><u>ACTIVOS FIJOS</u></b>	<b>3,629,425,011</b>	<b>3,629,425,011</b>
CASA CL 042 080 B 046 00100	164,537,053	164,537,053
CASA CL 042 080 B 046 00201	115,485,551	115,485,551
CASA CL 042 080 B 042 00301	109,681,600	109,681,600
CASA CL 042 080 B 052 00100	174,626,195	174,626,195
CASA CL 042 080 B 054 00201	115,485,551	115,485,551
CASA CL 042 080 B 054 00301	109,681,600	109,681,600
FINCA LA PONDEROSA LO 2 EQUIV. 50%	51,787,000	51,787,000
FINCA LA ARGELIA LA CABAÑA EQUIV. 50%	181,115,500	181,115,500
CASA K 14 12 15 PY	524,401,000	524,401,000
PARQ. K 7 43 224 PR. 3 EDIF. CODEGAR	10,198,000	10,198,000
OFIC.. K 7 43 224 OFIC. 302 EDIF. CODEGAR	117,120,000	117,120,000
APTO. CL 17 6 42 AP 702 ED APOSTAR	115,409,000	115,409,000
PARQ. CL 17 6 30 PR 3 ED APOSTAR	10,800,000	10,800,000
PARQ. CL 17 6 30 PR 8 ED APOSTAR	10,800,000	10,800,000
PARQ. CL 17 6 30 PR 16 ED APOSTAR	15,000,000	15,000,000
APTO. CL 17 6 42 AP 701 ED APOSTAR	111,423,000	111,423,000
APTO. CL 12 24 142 AP 101 ED PONTEVEDRA	173,010,000	173,010,000
PARQ. CL 12 24 126 PR 13 ED PONTEVEDRA	12,000,000	12,000,000
C.U CL 12 24 126 CUARTO UTIL 8 EDIF PONTEVEDRA	1,154,000	1,154,000
FINCA VILLA PAULA	149,307,000	149,307,000
LOTE No. 22 CONJ. CAMPESTRE PALMETTO	1,092,168,000	1,092,168,000
OFIC.. K 7 43 224 OFIC. 301 EDIF. CODEGAR	71,703,137	71,703,137
PQ. K 7 43 224 OFIC. 301 EDIF. CODEGAR	9,446,075	9,446,075
PRADOS DE PAZ	1,655,000	1,655,000
PRADOS DE PAZ 2	1,655,000	1,655,000
CAMIONETA AUDI	50,000,000	50,000,000
CAMPERO LAND ROVER	3,430,000	3,430,000
CAMIONETA MAZDA	22,930,000	22,930,000
MOTOCARRO BAJAJ	3,920,000	3,920,000
TOYOTA highlander	99,495,750	99,495,750
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6,104,511,674</b>	<b>5,938,886,358</b>
<b><u>PASIVO</u></b>		
OBLIGACIONES FINANCIERAS	<b>0</b>	<b>2,748,922</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>0</b>	<b>2,748,922</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>	<b>6,104,511,674</b>	<b>5,936,137,436</b>
CAPITAL JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>6,104,511,674</b>	<b>5,938,886,358</b>
		
JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO CC 8.259.528	PABLO CESAR CARVAJAL L TP 96765-T	

	<b>A DICIEMBRE 2023</b>	<b>A DICIEMBRE 2022</b>
<b><u>INGRESOS</u></b>	<b><u>325,836,213</u></b>	<b><u>623,488,376</u></b>
ARRENDAMIENTOS	280,980,274	269,871,550
VENTAS GANADO	44,855,939	161,181,337
INTERESES	-	12,435,489
DIVIDENDOS	-	180,000,000
<b><u>COSTOS</u></b>	<b><u>111,435,985</u></b>	<b><u>151,031,000</u></b>
COSTOS Y GASTOS	111,435,985	151,031,000
<b><u>GANANCIAS OCASIONALES</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>113,358,500</u></b>
<b>UTILIDAD GRAVABLE</b>	<b><u>214,400,228</u></b>	<b><u>585,815,876</u></b>



**JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO**  
CC 8.259.528



**PABLO CESAR CARVAJAL L**  
TP 96765-T

Medellín, 8 de marzo de 2024.

Señores  
**ALCALDÍA DE MEDELLÍN**  
**Secretaría de Gestión y Control Territorial**  
**Subsecretaría de Control Urbanístico**  
Medellín

**Asunto:** Aclaración anexo Balance General – solicitud radicado de ventas.

Cordial saludo,

De la manera más atenta, yo, JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO, identificado con cédula de ciudadanía No. 8.259.528, en calidad de enajenador de inmuebles destinados a vivienda, identificado ante su despacho con el número 8.259.528 para los trámites pertinentes, me permito dar claridad y alcance sobre la documentación a radicar que conlleve a la enajenación de las unidades de vivienda del Edificio Franco Arango PH.

En primer lugar, es importante que sea de su conocimiento que yo como propietario y en este caso, enajenador, no ejerzo la actividad de construcción, y los inmuebles los adquirí mediante sucesión y procesos de compraventa con los demás sucesores.

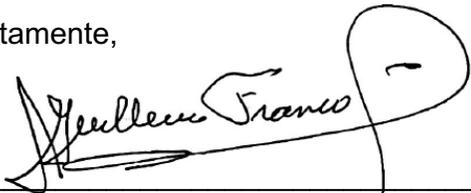
También considero importante aclarar que el Edificio Franco Arango P.H. cuenta con una antigüedad mayor a 60 años, construido y finalizado en el año 1960 mediante licencias de construcción 1197/60 y 1198/60 anuladas según resolución No 1203/92 pasando a la licencia 4759/92. Es un edificio de una única torre de 3 plantas, y está compuesto por 6 apartamentos, distribuidos en 2 por cada planta.

Por este motivo el anexo Balance General será construido con mi información como persona natural en calidad de enajenador.

De igual manera expongo que, el edificio en general, con los 6 apartamentos que lo integran, será enajenado mediante escrituras públicas, a un solo comprador.

Agradezco la atención prestada y estaré atento a resolver cualquier inquietud de su parte.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Guillermo Franco', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large circular flourish at the end.

JUAN GUILLERMO FRANCO ARANGO  
CC 8.259.528 de Medellín

Republica de Colombia  
Ministerio de Educación Nacional

**JUNTA CENTRAL DE CONTADORES**  
**TARJETA PROFESIONAL**  
**DE CONTADOR PUBLICO**

**96765-T**

PABLO CESAR  
CARVAJAL LONDOÑO  
C.C. 18084381  
RESOLUCION INSCRIPCION 203 FECHA 2003/11/27  
UNIVERSIDAD LIBRE



PRESIDENTE  
BENJAMIN LOPEZ ARCINIEGAS

106500

FIRMA DEL TITULAR **016233**

Esta tarjeta es el único documento que lo acredita como  
CONTADOR PUBLICO de acuerdo con lo establecido en  
la ley 43 de 1990  
Agradecemos a quien encuentre esta tarjeta devolverla  
al Ministerio de Educación Nacional - Junta Central de  
Contadores.



UBICACION LOTE Calle 42 (H.N.T.) X Carrera 80-A y 81, a 42 mts. de la 80-A-

URBANIZACION Lorena MZNA 5 LOTE 12 ZONA R C CI IL IP RURAL

ACUED. 51 ALCANT. 51 ENERG. 51  
 OBSERVACIONES  
 EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN  
 DEPARTAMENTO DE MEDELLIN  
 Fecha 9-MAY-1960  
 Jefe de Kardex

INTERESADO Guillermo Franco

LICENCIA DE CONSTRUCCION PARA casa 3 pisos.

FIRMA PLANOS Pedro Leon Morales LIC Nº

SECRETARIA DE HIGIENE ZONA RURAL  
 PLAN DE REFORMAS Nº  
 FECHA Vo Bo

LOCAL Nº	AVALUO	DESTINACION
1 lp	53.000.00	3 habitaciones
2 2p y 3p	96.000.00	
3		
4		
5		
6		
7		
8		

AVALUO TOTAL \$ 149.000.00

ALINEAMIENTO 0206  
 PEDIDO PARA CERC. CONST. REFOR. INFOR.  
 RETROCESO  
 NUEVO PMTO POR *filas de urbanización*  
 ANCHO DE 42 = 20.00 ANTEJ 3.00  
 ANCHO DE ANTEJ  
 OCHAVE SEGUN PYCTO. Nº

AREAS M <sup>2</sup>	FRENTES	SOTANOS	ENTREPISOS	PISOS SUPER	TOTAL EDIFIC.
	9.00				295.25
	299.70				
	211.95				
	87.75				594.95

IMPUESTOS \$ 2.235.00 RBO Nº 1074/60

OBSERVACIONES  
 M.ayo. 1960  
 Fecha Demarcador

OBSERVACIONES

REVALIDADO  
 Fecha Demarcador

PLANO REG. Nº  
 Jul. 5/60  
 Fecha Jefe de Control

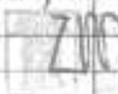
MUNICIPIO DE MEDELLIN PLAN REGULADOR

TEL. No. 123456789  
 Firma interesado

Vo Bo Secretario de Higiene



ALIN N° 9206581		ZONA A	PLANEACION METROPOLITANA 305		MUNICIPIO DE MEDELLIN	LIC N° 4759-92	HOJA
URB.		COD.		MZ.	LT.	BO.	VER LIC N° MEM: 08640-92
DIREC. Calle 42 No. 80B-42							VER ALIN N°
A LINEAMIENTO					LICENCIA DE CONSTRUCCION		
NUEVO PARAMENTO Actual, respetar 3.00 mts a partir del borde interior de andén existente					INTERESADO HERNANDO FRANCO		
RETROCESO					FIRMA PLANOS		
					MAT. N°		
					PARA Mayor área lo a 3o. piso		
					DESTINACIONES: Sin destinación		
VIA	CALZADA	ANDEN	Z. VERDE	TOTAL	ANTEJARDIN		
Cl.42	12.00	2.50	2.00	20.00	3.00		
PROYECTO M. RADIO DE OCHAVE					AVALUO CONST \$6.442.900,00 VR. O. DE A.		
OBSERVACIONES Otros retiros según normas					IMPUESTO CONST: 64.429,00 BOLETA N° 776000		
FECHA 14-VII-92 sof R. LOPEZ C. (Calle)					NOMENCLATURA: 6.442,00 BOLETA N° 799451		
NUEVA(S) SECCION(ES) DE VIA(S)					FRENTE Mts. FONDO Mts.		
					AREA LOTE Mts. <sup>2</sup> AREA SOTANOS Mts. <sup>2</sup>		
					A.C. PISO I° Mts. <sup>2</sup> A. PISOS SUP Mts. <sup>2</sup>		
					A.L. PISO I° Mts. <sup>2</sup> A.C. TOTAL 67.82 Mts. <sup>2</sup>		
					OBSERVACIONES Viene de las Lic. 1197/60 y 1198/60 una construcción de 3 pisos con un área de 1.11398M <sup>2</sup> . Frente 18 mts fondo 33 mts total lote 594M <sup>2</sup> - Se hizo integración de lotes según sentencia del año 68 Juzgado 5o. c. Municipal, Uest. 6 habitaciones		
PROYECTO RADIO DE OCHAVE					ARG. DISEÑO [Firma] FECHA 14-VII-92 sof		
OBSERVACIONES					V.M. PROPIEDAD HORIZONTAL 1365786 PERMISO VENTAS		
FECHA DEMAR. VO. D. INQ.					FIRMA [Firma] FIRMA		
					FECHA 14-VII-92 M.12423/92 FECHA		
REVALIDACION ALINEAMIENTOS					ADICIONES Y REFORMAS		
1 DEMAR. 2 DEMAR. 3 DEMAR.					PARA MAT. N°		
FECHA FECHA FECHA					DESTINACION		
4 DEMAR. 5 DEMAR. 6 DEMAR.					AREA AVALUO		
FECHA FECHA FECHA					RECIBO IMPUESTO		
					ARG. DISEÑO FECHA		

ADICIONES Y REFORMAS		NOMENCLATURA			LIC. DEFINITIVA		COD.
PARA	MAT. N°	PLACA	FECHA	FIRMA	FECHA	FIRMA	DBS.
DESTINACION		Calle 42 # 80B-46 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> / 52 <sup>1</sup> / <sub>2</sub>					
AREA	AVALUO	42(201, 301) / 54(201, 301)					
RECIBO	IMPUESTO	 J. P. ...					
ARG. DISEÑO	FECHA						
PARA	MAT. N°						
DESTINACION							
AREA	AVALUO						
RECIBO	IMPUESTO						
ARG. DISEÑO	FECHA						
PARA	MAT. N°						
DESTINACION							
AREA	AVALUO						
RECIBO	IMPUESTO						
ARG. DISEÑO	FECHA						
OBSERVACIONES CUADRO DE AREAS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.							
Area 1o. piso 399.86M <sup>2</sup> - 2 habitaciones							
Area 2o. piso 301.10M <sup>2</sup> - 2 habitaciones							
Area 3o. piso 291.40M <sup>2</sup> - 2 habitaciones							
Total 992.36M <sup>2</sup> -MEM: 12428-92							
FECHA: 19-VIII-92sof							
CAMBIO NOMENCLATURA							
INC. O.D.E.A.		RESTRICCIONES A LA LIC.					
RBO O.D.E.A.							
RES. CATAST.							
RBO URB.		SERVICIOS PUBLICOS: EL INTERESADO TRAMITARA CON LAS EE.PP. LO REFERENTE A ESTOS Y LA OFICINA NO SE HACE RESPONSABLE DE LA DISPONIBILIDAD DE ELLOS. PARA LOCALES ESTA APROBACION ES UNICAMENTE PARA CONSTRUCCION, SU DESTINACION O USO DEBERA SOLICITARSE POSTERIORMENTE A LA EJECUCION DE LA OBRA.					