



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



\* 2 0 2 3 3 0 3 2 5 3 5 8 \*

Medellín, 10/08/2023

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

**KLASSIO**

22 Unidades de vivienda,

CL 41 78 22

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo **2.2.5.3.1 Radicación de documentos**, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto **KLASSIO**, de la constructora **CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.**, con **NIT 901116675-9**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **201830028480**.

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción, se debe solicitar inmediatamente la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202330325358



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Distrital CAD  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144  
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





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

artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.

III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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

Cordialmente,

**ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA**  
**LIDER DE PROGRAMA**

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B  
Correspondencia: Respuesta radicado 202310226390 / ALEJANDRO CASTILLO VILLA / Representante Legal / Castillo Villa Constructores S.A.S. / Dirección de correspondencia: CL 41 78 22 / Email: [secretaria@castillovilla.com.co](mailto:secretaria@castillovilla.com.co) / Telefono: 3042494544

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Profesional universitario Subsecretaría de Control Urbanístico	Apoyo Jurídico: Camilo Arbelaez Profesional universitario Subsecretaría de Control Urbanístico	Apoyo contable: Elkin Parra Profesional universitario Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Marcy Avendaño Profesional universitario Subsecretaría de Control Urbanístico
--	--	--	---

**SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202330325358

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

**INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION**

**INFORMACION GENERAL**

Nombre o razón social:	Castillo Villa Constructores SAS					
Nombre representante legal:	Alejandro Castillo Villa					
Identificación representante legal:	71.229.922					
Identificación o NIT:	901.116.675-9					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	X	NO		No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	Calle 41 # 78 - 22					
Correo electrónico:	<a href="mailto:secretaria@castillovilla.com.co">secretaria@castillovilla.com.co</a>					
Teléfono y/o móvil:	3042494544					

**INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

Nombre del proyecto:	Edificio Klassio					
Dirección del proyecto:	Calle 41 # 78 - 22					
<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1

No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	22	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	22
Tipo de viviendas:	VIP: SI ___ NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: SI ___ NO <input checked="" type="checkbox"/>				
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?
Escritura Nro.	Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?
Contrato fiduciario No:	Fecha:		Vigencia:		
<b>RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS</b>					

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

**OBSERVACIONES:**

---



---



---



---



---

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

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: ENERO 01 Y DICIEMBRE 31 DE 2021

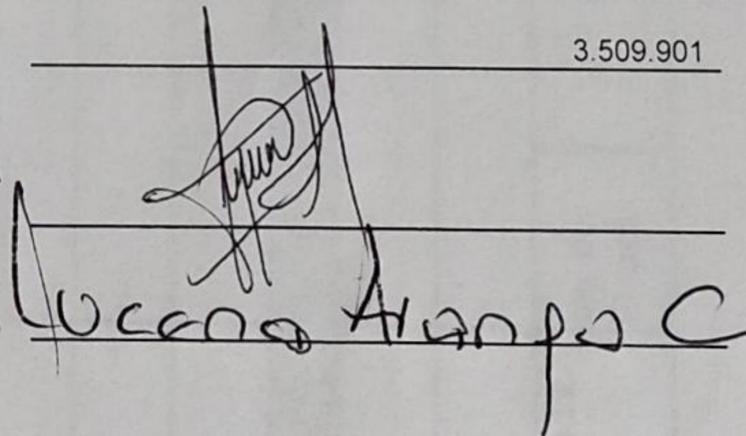
VENTAS BRUTAS: .....		389.769.254
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$	
(1) VENTAS NETAS .....		389.769.254
(2) COSTOS DE VENTAS .....		368.678.950
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$	
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$	
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$	
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....		3.224.250
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....		10.806.153
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....		7.059.901
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....		3.550.000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....		3.509.901

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

ALEJANDRO CASTILLO VILLA

Nombre

FIRMA

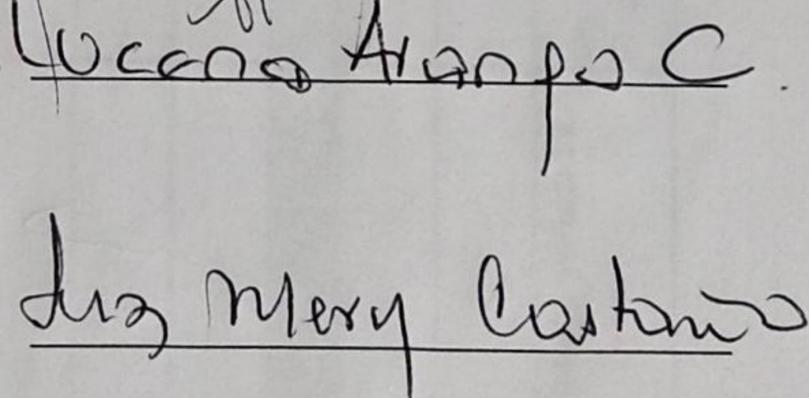


REVISOR FISCAL

LUCENA ARANGO C

Nombre

FIRMA



MATRICULA PROFESIONAL

65632

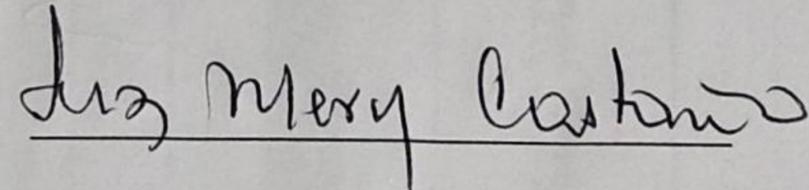
Nombre

CONTADOR

LUZ MERY CASTAÑO

Nombre

FIRMA



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

### BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS

Balance General Al: DICIEMBRE 31

De: 2021

Registro No.

Elaborado Por:

Día

Mes

Año

ACTIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>	
1 CAJA	
2 BANCOS	1.025.207.382
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	1.025.207.382
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	
9 DEUDORES CLIENTES	30.000.000
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	985.981.000
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	1.015.981.000
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>	-
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	198.001.267
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	-
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	3.322.162.097
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	3.520.163.364
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	290.000.000
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	290.000.000
<b>OTROS ACTIVOS</b>	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>5.851.351.746</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	

PASIVO	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	-
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
6 PROVEEDORES	12.326.052
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	13.389.347
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	25.715.399
<b>LARGO PLAZO</b>	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	4.477.361.850
18 ACREEDORES VARIOS	1.103.790.582
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	5.581.152.432
<b>OTROS</b>	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	6.933.915
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 <b>TOTAL (23 - 26)</b>	6.933.915
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
28 CAPITAL AUTORIZADO	80.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	3.509.901
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	138.636.099
32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	222.146.000
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
33 RESERVA LEGAL	15.404.000
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	15.404.000
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILI	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	-
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>5.851.351.746</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

ALEJANDRO CASTILLO VILLA

NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

LUCENA ARANGO C

NOMBRE Y APELLIDO

65632-T

MATRICULA No

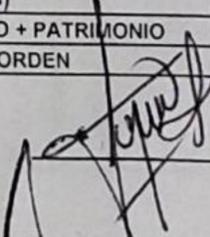
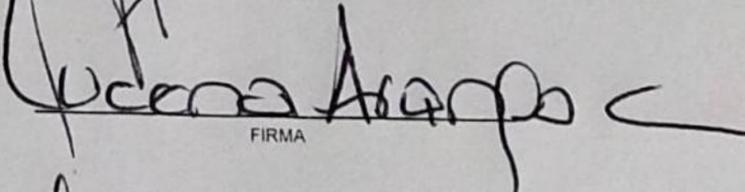
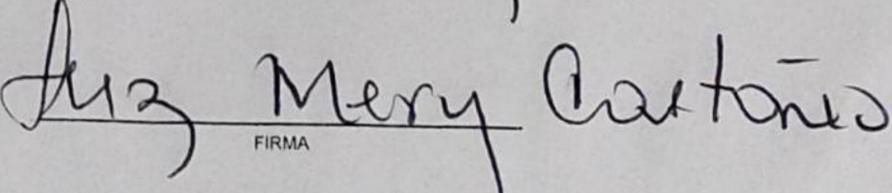
CONTADOR

LUZ MERY CASTAÑO

NOMBRE Y APELLIDOS

TP 65802

MATRICULA No

 FIRMA  
 FIRMA  
 FIRMA

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

**FINANCIACIÓN**

NOMBRE DEL PROYECTO	DIRECCIÓN
Edificio Klassio	Calle 41 # 78-22

PRECIO DE VENTA:	400.000.000	ÁREA TÍPICA:	104 mts <sup>2</sup>
VALOR CUOTA INICIAL:	120.000.000	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	280.000.000		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	La que el comprador escoja - No tenemos fiducia		

**Información de los Proyectos Asociativos**

Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra).  sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

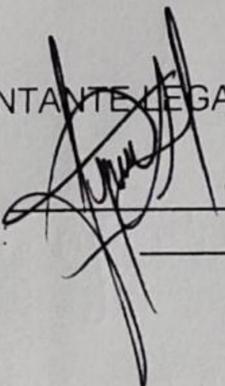
Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:	
Valor aportes socios:	
Área típica:	Porcentaje: %

OBSERVACIONES:

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:

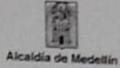
Alejandro Castillo Villa

FIRMA



Fecha de elaboración:

10/11/22

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

### FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

#### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

Edificio Klassio

Dirección:

Calle 41 # 78 - 22

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES	mar-22	350.000.000	jun-22	350.000.000	sep-22	400.000.000	dic-22	530.000.000	mar-23	550.000.000	jun-23	470.000.000	2.650.000.000
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	mar-22	250.000.000	jun-22	350.000.000	sep-22	480.000.000	dic-22	290.000.000	mar-23	590.000.000	jun-23	690.000.000	2.650.000.000
8. OTROS (Indicar)													
<b>TOTAL</b>													<b>5.300.000.000</b>

Contador

Luz Mery Castañó  
NOMBRE Y APELLIDOS

Luz Mery Castañó  
FIRMA

Matricula No

TP 65802

Representante Legal

Alejandro Castillo Villa  
NOMBRE Y APELLIDOS

[Firma]  
FIRMA

OBSERVACIONES

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

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

### INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS Expediente Número: \_\_\_\_\_

Unifamiliar
  Multifamiliar
  Lotes

Proyecto

Bifamiliar

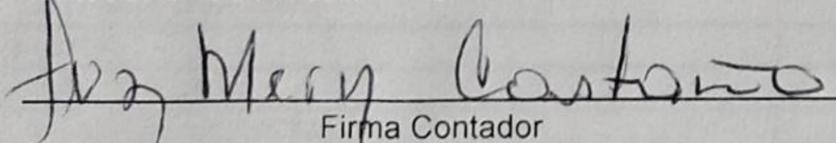
Nombre del proyecto EDIFICIO KLASSIO  
 Dirección CALLE 41 # 78-22 Número de unidad: 24  
 Ciudad MEDELLÍN  
 Costo del proyecto 5.300.000.000  
 Venta total del proyecto 8.800.000.000

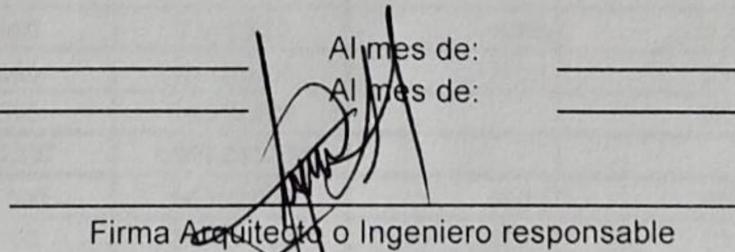
FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 2.650.000.000	50%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$ 2.650.000.000	50%
		\$	
TOTAL		\$ 5.300.000.000	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ \_\_\_\_\_  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ \_\_\_\_\_

Vr. Desembolsado por		\$	Al mes de:	
	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA \_\_\_\_\_ Al mes de: \_\_\_\_\_  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO \_\_\_\_\_ Al mes de: \_\_\_\_\_

  
 Firma Contador

  
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Wz Mery Castaño  
 Nombre del Contador:

Alejandro Castillo Villa  
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP 65802

Matrícula Número: AN 205 36926

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

## PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Castillo Villa Constructores SAS Registro No: \_\_\_\_\_  
Representante Legal: Alejandro Castillo Villa Licencia No: 05001-4-21-3288  
Nombre del Plan: Edificio Klassio Fecha: Mayo 02 de 2022  
Localización: Calle 41 # 78-22

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	36.903.000	22.141.800	100%	60%
2	CIMENTACIÓN	151.182.000	151.182.000	100%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	46.403.000	13.920.900	100%	30%
4	ESTRUCTURA	914.099.000	914.099.000	100%	100%
5	MAMPOSTERÍA	306.760.000	214.732.000	100%	70%
6	ALISTADO PISOS	104.598.000	10.459.800	100%	10%
7	CUBIERTA	45.100.000	18.040.000	100%	40%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	241.142.300	48.228.460	100%	20%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	68.000.000	20.400.000	100%	30%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	56.172.510	5.617.251	100%	10%
11	REVOQUES	127.530.000	44.635.500	100%	35%
12	ESTUCO	43.400.000	8.680.000	100%	20%
13	PINTURA	75.489.000	0	100%	0%
14	CIELOS RASOS	105.978.000	0	100%	0%
15	ENCHAPADOS	219.064.997	0	100%	0%
16	ACABADO DE PISOS	45.155.000	0	100%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	256.639.300	0	100%	0%
18	VIDRIOS	320.000.000	0	100%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	88.803.000	0	100%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	101.209.000	0	100%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	243.160.000	0	100%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	37.877.600	7.575.520	100%	20%
23	OBRAS DE URBANISMO	52.000.000	10.400.000	100%	20%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	46.965.000	14.089.500		30%
<b>SUB -TOTAL</b>		<b>3.733.630.707</b>	<b>1.504.201.731</b>		
25	IMPREVISTOS	135.300.000	54.120.000	100%	40%
26	COSTOS INDIRECTOS	57.506.300	28.753.150	100%	50%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	493.740.000	345.618.000	100%	70%
<b>SUB -TOTAL</b>		<b>686.546.300</b>	<b>428.491.150</b>		
28	TERRENO URBANIZADO	880.000.000	880.000.000	100%	100%
<b>TOTAL</b>		<b>5.300.177.007</b>	<b>2.812.692.881</b>		
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No

*[Firma]*  
AN 205 36926



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

Certificado generado con el Pin No: 221109455767684143

Nro Matrícula: 001-21426

Pagina 1 TURNO: 2022-476590

Impreso el 9 de Noviembre de 2022 a las 12:27:31 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: 24-05-1973 RADICACIÓN: 73-011990 CON: CERTIFICADO DE: 24-05-1973

CODIGO CATASTRAL: AAB0001XZLECOD CATASTRAL ANT: 050010104111100060001000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION SITUADO EN LA CARRERA 78 DE ESTA CIUDAD MARCADA EN SU SPUERTA DE ENTRADA CON EL #41-07 DEL BARRIO LA MAGADALENA LO QUE SEGUN EL PLANO ESTA UBICADO EN LA MANZANA 5 MARCADO CON EL #8 Y QUE LINDA: POR EL SUR EN 16.77 VARAS CON LA CALLE 41 POR EL ORIENTE EN 30.20 VARAS CON LA CARRERA 78 POR EL NORTE EN 15.88 VARAS CON EL LOTE #7 DE LA MISMA MANZANA DE URBANIZADORA NACIONAL Y POR EL OCCIDENTE EN 30.37 VARAS CON EL LOTE #9 DE LA MISMA MANZANA DE URBANIZADORA NACIONAL.--

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) CARRERA 78 # 41 - 07 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 78 41-07

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-09-1947 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2525 del 01-09-1947 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA NACIONAL

A: GALLO POSADA IGNANCIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-01-1963 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 10-10-1962 JUZGADO 2 CIVIL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$135,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 221109455767684143

Nro Matrícula: 001-21426

Pagina 2 TURNO: 2022-476590

Impreso el 9 de Noviembre de 2022 a las 12:27:31 PM

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

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

DE: JARAMILLO DE GALLO MARIA IGNACIA (INES)

A: GALLO POSADA IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-12-1973 Radicación: 73-045254

Doc: SENTENCIA SN del 01-12-1973 JUZ 2 C CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$315,000

ESPECIFICACION: : 109 ADJUDICACION POR REMATE

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

DE: GALLO POSADA IGNACIO

A: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-11-1975 Radicación: 75-041712

Doc: ESCRITURA 4875 del 24-10-1975 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$315,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

A: BUSTAMANTE VELEZ GABRIEL J.

X c.c 8.309.282

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-08-1976 Radicación: 76-33589

Doc: ESCRITURA 3194 del 10-08-1976 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION DE CONTRATO

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

DE: BUSTAMANTE VELEZ GABRIEL J.

A: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

X c.c 519.065

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-1984 Radicación: 84-3300

Doc: RESOLUCION 049 del 07-10-1982 DEPTO ADVO DE VALORIZACION de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,692.19

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS 164 LAURELES

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION

A: ESCUDERO AZAEL

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-06-2007 Radicación: 2007-43869

Doc: OFICIO 162 del 14-06-2007 VALORIZACION de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL





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

**Certificado generado con el Pin No: 221109455767684143**

**Nro Matrícula: 001-21426**

Pagina 4 TURNO: 2022-476590

Impreso el 9 de Noviembre de 2022 a las 12:27:31 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: 2022-476590**

**FECHA: 09-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**RESOLUCIÓN No.C4-0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022**  
Radicado. 05001-4-21-3288

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

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

**CONSIDERANDO**

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-21-3288, del 13 de diciembre de 2021, **CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S** identificado con Nit. No. **901116675-9**, por intermedio del representante legal, el señor **ALEJANDRO DE JESUS CASTILLO VILLA** con cedula No. 71.229.922, en calidad de propietario, del predio localizado en la CL 41 NRO 78 -22, identificado con matrículas inmobiliarias No. 001-375451; 001-21426 y código catastral No. 0010104111100060002901019999, solicitó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 24 de Enero de 2022.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por **HERNÁN DARIO RAVE BLANDÓN**, con matrícula profesional No. A05012001-98559892.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **WILLIAM ANTONIO GALEANO RESTREPO** con matrícula profesional No. 0520214919 ANT.
- 7) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **WILLIAM ANTONIO GALEANO RESTREPO** con matrícula profesional No. 0520214919 ANT.
- 8) Que el constructor responsable de las obras es el **HERNÁN DARIO RAVE BLANDÓN** con matricula profesional No. A05012001-98559892.

RESOLUCIÓN No.C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

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

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





- 9) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos, adicionalmente se realizó publicación en prensa en el periódico el colombiano.
- 10) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono **Z4\_CN1\_14**, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos y el uso **Áreas y Corredores de Media Mixtura**, las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 11) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana, según recibo No.90992344, el pago de la venta de derechos de construcción según recibo No. 90994624 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 12) Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, según oficio de respuesta al radicado No. 2021103293.
- 13) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CL.42	8.50	1.30	1.20	15.00	4.00
CR.78	8.00	1.50	1.50	14.80	4.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar del borde de calzada existente 6.50 mts, por calle 42 y 7.00 mts por Cr. 78 respectivamente. Paramento actual por ambas vías.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Deberá contar con el visto bueno del Área metropolitana, para tala y/o reubicación de árboles existentes. Otros retiros según normas.					

- 14) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 15) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

En mérito de lo expuesto,

RESOLUCIÓN No.C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

**Para una eficiente gestión urbana**



Teléfonos 3228440 y  
 322 9503015  
 WhatsApp 3127661876

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

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



**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a **CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S** identificado con Nit. No. 901116675-9, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** para el predio localizado en la CL 41 NRO 78 -22, identificado con matrículas inmobiliarias No. 001-375451; 001-21426 y código catastral No. 0010104111100060002901019999.

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

Estrato:	Estrato 4
Área de Obra nueva en Comercio	221 m2
Área de Obra nueva en Vivienda	4345.69 m2
Área total de construcción aprobada:	4566.69 m2
Número de pisos generados:	14 pisos.
Número de destinaciones generadas:	22 Viviendas, 2 Locales.
Número de estacionamientos generados:	Privados: 24 Carros. 2 Motos.
Uso de la edificación según Pot:	Área de Media Mixtura.
Uso de la edificación:	Mixto: Residencial y Comercial.
Tipología del proyecto:	Mixto: Multifamiliar y Locales.

AREAS PRIVADAS					
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
Sótano	Parq. moto	Respetar nomenclatura asignada por castro Municipal	18.81	0	18.81
Sótano	Parq. moto		18.81	0	18.81
Sótano	Parq. carro		21.49	0	21.49
Sótano	Parq. carro		13.79	0	13.79
Sótano	Parq. carro		13.34	0	13.34
Sótano	Parq. carro		14.21	0	14.21
Sótano	Parq. carro		14.12	0	14.12
Sótano	Parq. carro		15.19	0	15.19
Sótano	Parq. carro		14.79	0	14.79
Sótano	Parq. carro		13.34	0	13.34
Sótano	Parq. carro		17.52	0	17.52
Sótano	Parq. carro		2	0	2
Sótano	Parq. carro		2	0	2
Sótano	Parq. carro		18.18	0	18.18
1	Local		130	0	130
1	Local	51	0	51	
2	Parq. carro	26.85	0	26.85	

RESOLUCIÓN No.C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

Página 3 de 9

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

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

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





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



2	Parq. carro		19.92	0	19.92
2	Parq. carro		19.92	0	19.92
2	Parq. carro		19.92	0	19.92
2	Parq. carro		1.57	13.66	15.23
2	Parq. carro		0.86	10.64	11.5
2	Parq. carro		2.88	11.24	14.12
2	Parq. carro		0	15.28	15.28
2	Parq. carro		0.65	15.79	16.44
2	Parq. carro		3	11.7	14.7
2	Parq. carro		2.55	10.79	13.34
2	Parq. carro		0	15.22	15.22
3	Residencial	Respetar nomenclatura asignada por castro Municipal	88	10.61	98.61
3	Residencial		86.27	18.08	104.35
4	Residencial		88	11.78	99.78
4	Residencial		86.27	18.77	105.04
5	Residencial		88	10.61	98.61
5	Residencial		86.27	18.08	104.35
6	Residencial		88	11.78	99.78
6	Residencial		86.27	18.77	105.04
7	Residencial		88	10.61	98.61
7	Residencial		86.27	18.08	104.35
8	Residencial		88	11.78	99.78
8	Residencial		86.27	18.77	105.04
9	Residencial		88	10.61	98.61
9	Residencial		86.27	18.08	104.35
10	Residencial		88	11.78	99.78
10	Residencial		86.27	18.77	105.04
11	Residencial		88	10.61	98.61
11	Residencial		86.27	18.08	104.35
12	Residencial		88	11.78	99.78
12	Residencial		86.27	18.77	105.04
13-14	Residencial		165	142.38	307.38
13-14	Residencial		169.27	184.37	353.64

### ÁREAS COMUNES

#### LOTE (M.I. 001-375451)

FRENTE	Variable m	FONDO	Variable m	ÁREA	627.21 m <sup>2</sup>
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Escalas y circulación primer piso	193.50 m <sup>2</sup>			Vacíos	136.01 m <sup>2</sup>
Escalas y circulación sótano y pisos superiores	1709.63 m <sup>2</sup>			Área Separación Sísmica	7.52 m <sup>2</sup>
Cuarto de basuras	5.74 m <sup>2</sup>			Antejardín	189.24 m <sup>2</sup>
Salón social	30.94 m <sup>2</sup>			--	--
Tanque Subterráneo	12.80 m <sup>2</sup>			--	--
Portería	33.21 m <sup>2</sup>			--	--
Gimnasio y administración	51.91 m <sup>2</sup>			--	--

RESOLUCIÓN No. C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

Página 4 de 9

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

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

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





AREAS GENERALES	
Área construida 1° piso	447.71 m <sup>2</sup>
Área construida pisos superiores	3674.86 m <sup>2</sup>
Área construida sótanos y semisótanos	444.12 m <sup>2</sup>
Área construida total	4566.69 m <sup>2</sup>
Área libre Primer Piso	179.50 m <sup>2</sup>
Número de destinaciones Actualizadas	22 Viviendas, 2 Locales.

APROVECHAMIENTOS		Norma	Proyecto
<b>DENSIDAD</b>			
Base	300viv/ha	18.8163	
Compra	350viv/ha	21.95235	22 viv
<b>INDICE DE CONSTRUCCION</b>			
Base	2.8	1756.19	
Compra	3.6	2257.96	2257.96
<b>INDICE DE OCUPACION</b>			
Plataforma	80%	501.768	447.71
Torre	60%	376.326	281.94

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

**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:**

**SUELO:**

**VIVIENDAS:** 4.0 X 3.47 X 19VIV = **263.72m<sup>2</sup>**.  
**LOCALES:** 7.0m<sup>2</sup> x 181 / 100 = 12.67m<sup>2</sup>. \*  
 \* Con mínimo el 18% del ANL, 627.21m<sup>2</sup>x 18% = **112.89m<sup>2</sup>**.

**EQUIPAMIENTO:**

**VIVIENDAS:** 1m<sup>2</sup> x 19viv = **19.0m<sup>2</sup>**.  
**LOCALES:** 1% x 181m<sup>2</sup> = **1.81m<sup>2</sup>**.

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

RESOLUCIÓN No.C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

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

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





## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**PARÁGRAFO 2:** En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono Z4\_CN1\_14, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

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

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

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

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

RESOLUCIÓN No.C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

Página 6 de 9

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

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

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



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.

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

RESOLUCIÓN No.C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

### Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

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

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)





**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO OCTAVO:** La vigencia de la licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

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

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



RESOLUCIÓN No.C4- 0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

Página 8 de 9

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

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

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
 Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1



**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Medellín, a los dos (2) días del mes de mayo de dos mil veintidos (2022).

*Manuel José Vallejo Rendón*

**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
 Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: Luis Guillermo Restrepo Quintana

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-0742 DEL 2 DE MAYO DE 2022

El día de hoy 02/05/2022, a las 10:09 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

**EL NOTIFICADO** *[Signature]*

**EL NOTIFICADOR** Luisa R.

C.C. \* 71229922

C.C. 1214745155

Nombre: ✓ Alejandro Castillo

Nombre: \_\_\_\_\_

Dirección: ✓ Calle 42 # 73 65 Teléfono: \_\_\_\_\_

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

Renuncia al término para interponer recursos: SI  NO

Firma: *[Signature]*

Fecha: 02/05/2022

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 03/05/2022

Fecha certificación 03/05/2022

*Manuel José Vallejo Rendón*  
**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
 Curador Urbano Cuarto de Medellín

## PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA:

Entre los suscritos a saber: **ALEJANDRO CASTILLO VILLA**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía XXXXX, expedida en Bello, quien actúa en su calidad de representante legal de la sociedad por acciones simplificada, domiciliada en Medellín, denominada **CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con el NIT 901.116.675-9, tal y como consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, que se anexa al presente documento, sociedad que para los efectos legales del presente documento se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte; y de la otra **XXXXXXXXXXXXXX**, identificado con cédula de ciudadanía No. xxxxxxxx de xxxxx, mayor de edad, residente en Medellín, de estado civil soltero, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, han celebrado la **PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** que se regirá conforme a lo dispuesto por el Artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 (Art. 1.611 del C.C.) y especialmente por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES: EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a adquirir y **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

**A). APARTAMENTO NÚMERO xxx EDIFICIO KLASSIO, UBICADO EN LA CALLE 41 NO.78 – 22 y Cra. 78 No. 41 -07:** Destinado a vivienda. Totalmente terminado y con los siguientes acabados:

**Apartamento:** Full acabados, piso porcelanato, cielos en drywall, iluminación led en todos los espacios del apartamento, aparatos Levitón, mesón de cocina en quartztone y muebles en madera, Closet de linos, escritorio para estudio en madera, baños enchapados en ducha y piso, grifería de baño en regadera, en cocina horno, cubierta, closet en todas las habitaciones y en la principal Vestier, puerta principal de seguridad con chapa de seguridad, ventanales en vidrio templado, protección UV y aluminio negro, baranda de balcones mixto en muro y vidrio, sócalos en porcelanato.

**Edificio:** Revocado y pintado en las cuatro fachadas, en la principal con adobe catalán de 8x15x40, puertas acceso garaje con motores - control, en madera Teca, acceso portería en vidrio templado, aluminio color negro, lobby de acceso con iluminación, dotado con sofá en L y mesa cuadrada en madera, casillero y barra en madera, gimnasio dotado, ascensor Mitsubishi capacidad para 10 personas.

Situado en el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, en el piso xxx del **EDIFICIO KLASSIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**. Con un área construida aproximada de 110 metros cuadrados aproximadamente incluidos los balcones. El área del Apartamento podrá aparecer levemente inferior en el Reglamento de Propiedad Horizontal y escritura, dado que el cuadro de áreas para propiedad horizontal debió ajustarse para obtener la aprobación de la construcción. La Matricula Inmobiliaria será la que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, una vez se someta el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal.

**B). PARQUEADERO LINEAL NÚMERO xx:** Situado en el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, en el sótano de parqueaderos del **EDIFICIO KLASSIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con un área de 2.30 metros por 9.50 metros aproximadamente. Las Matrículas Inmobiliarias serán las que les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Sur, una vez se someta el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal.

**C). CUARTO ÚTIL NÚMERO xx:** Situados en el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, en el sótano de parqueaderos del **EDIFICIO KLASSIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con un área de 2.30 metros por 1.30 metros aproximadamente cada uno, a estos no se les asigna matrícula inmobiliaria, se asigna por reglamento de propiedad horizontal.

**PARÁGRAFO: EL EDIFICIO KLASSIO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, está situado en la Calle 41 No. 78 – 22 y la Carrera 78 No. 41 – 07, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Medellín, construcción que se adelanta sobre dos lotes de terreno, los cuales serán englobados posteriormente, pero que individualmente se describen como a continuación se especifica:

**A).** Un lote de terreno con casa de habitación, con sus instalaciones de agua y luz eléctrica, contadores respectivos, demás mejoras, anexidades y dependencias, distinguido en su puerta de entrada con el número 41-07 de la Carrera 78 de esta ciudad de Medellín, barrio la Magdalena, lote que según el plano respectivo está ubicado en la Manzana número 5 de dicho barrio, distinguido con el número 8, y comprendido por los siguientes linderos: Por el Sur, en 13,40 metros, con la Calle 41; por el Oriente, en 24,16 metros, con la Carrera 78; por el Norte, en 12,70 metros, con el lote número 7 de la misma manzana de Urbanizadora Nacional; por el Occidente, en 24,29 metros, con el lote número 9 de la misma manzana de Urbanizadora Nacional.

DIRECCIÓN CATASTRAL: CARRERA 78 NÚMERO 41-07.

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-21426 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

CÓDIGO CATASTRAL: 050010104111100060001000000000.

**B).** Lote de terreno, situado en el Barrio Lorena de la fracción de La América de esta ciudad de Medellín, lote número nueve (9) de la manzana cinco (5) de la Urbanización La Magdalena, con frente a la Calle cuarenta y uno (41) entre carreras setenta y ocho y setenta y nueve (78 y 79) números 78-22 y 78-24, y delimitado por los siguientes linderos: Por el frente o Sur, en once metros (11,00 Mts.9, con la Calle cuarenta y uno (41); por el Oriente, en veinticuatro metros con veintinueve centésimas de metros (24.29 Mts.), con el lote número ocho (8) de la misma manzana, de propiedad que es o fue del señor Ignacio Gallo Posada; por el Norte, en once metros (11,00 Mts.), con el lote número seis (6) de la misma manzana, con la propiedad que es o fue del Doctor Ignacio Arango Martínez; por el Occidente, en veinticinco metros con dos centésimas de metro (25,02 Mts.), con el lote número diez (10) de la misma manzana, de propiedad que es o fue de Ana Henao Mejía. En conjunto el inmueble así formado queda con un área de doscientos setenta y un metros cuadrados con quince centésimas de metro cuadrado (271.15 Mts.2).

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-334890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

**PARÁGRAFO UNO: PROPIEDAD HORIZONTAL.** El (los) inmueble (s) prometidos en venta serán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, por medio de Escritura Pública otorgada en la Notaría Cuarta (04) del Círculo Notarial de Medellín, en la que se determinarán expresamente los linderos, áreas, índices de copropiedad que al(los) inmueble(s) que aquí se promete(n) en venta les corresponderá.

**PARÁGRAFO DOS: EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiestan aceptar y respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometida el (los) inmueble (s) objeto de la presente promesa de compraventa, sus adiciones y modificaciones, que se deberá ajustar a los planos y licencias que aprueben la construcción, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas

las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le (s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del (los) inmueble (s).

**PARAGRAFO TRES:** No obstante, la expresión de las áreas, la compraventa se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDA: PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO.** El precio de la compraventa que se promete a celebrar es la suma de **xxxxxxxx DE PESOS M.L.C. (\$xxxxxx)**, Incluido parqueadero y cuarto útil, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagarán a la cuenta Corriente Bancolombia No. 230 825 827 71 o cheque a nombre de la empresa Castillo Villa Constructores SAS, a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

- A) La suma de **xxxxx DE PESOS MLC (\$xxxxxx)**, cancelados el día viernes (11) del mes de xxx del año dos mil veinti... (202x), a firma de promesa de compraventa.
- B) La suma de **xxxxxxxxxxx DE PESOS MLC (\$xxxxxxx)**, cancelados de la siguiente manera:

FECHA	NÚMERO DE CUOTAS	VALOR
30-dic-22	1	xxxxxxx
30-ene-23	2	xxxxxxx
28-feb-23	3	xxxxxxx
30-mar-23	4	xxxxxxx
30-abr-23	5	xxxxxxx
30-may-23	6	xxxxxxx
<b>TOTAL</b>		<b>xxxxxxx</b>

- C) La suma de **xxxxxxx MILLONES DE PESOS MLC (\$xxxxxxx)**, con recursos propios o crédito bancario, a la firma de escritura pública. el prominente vendedor se compromete a facilitar los documentos exigidos por el banco con suficiente tiempo para poder gestionar crédito bancario en caso de ser necesario.

**PARÁGRAFO UNO:** Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL PROMITENTE COMPRADOR, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

**PARÁGRAFO DOS:** Cualquier incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas, dará lugar al cobro de la cláusula penal por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO TRES:** En el evento de que existan dineros que deben pagarse, después de la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione esta promesa, no se hará entrega material, ni a modo de mera tenencia del apartamento objeto del contrato hasta que esté cancelado el cien por ciento (100%) del valor total de los inmuebles.

**TERCERA: SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES.** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el (los) inmueble (s) a que éste contrato se refiere, libre de pleitos, embargos, limitaciones y condiciones resolutorias de dominio y arrendamiento por escritura pública, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal, y a Paz y Salvo por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones, causados hasta la fecha de la entrega y se obliga igualmente a salir al saneamiento de ley. De esa fecha en adelante los impuestos, tasas, contribuciones y sus reajustes etc., así como el impuesto predial, y servicios públicos serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, aun cuando no se haya solicitado el desglose catastral asignando la cédula respectiva a cada inmueble.

**CUARTA: ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LOS INMUEBLES.** El (los) inmueble (s) objeto de esta promesa de contrato de compraventa, será (n) entregado (s) por EL PROMITENTE VENDEDOR después del día veintitrés (23) del mes de junio de dos mil veintitrés (2023), a firma de escritura y cancelación total del apartamento, sin perjuicio de que haga constar en el acta de entrega las observaciones por los defectos que advirtiere EL PROMITENTE COMPRADOR en los bienes prometidos en venta.

Es condición para la entrega del (los) inmueble (s), que EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre (n) a paz y salvo por todo concepto (pago del precio, pago de reformas, etc.) con excepción de que la forma de pago acepte cuotas posteriores a la entrega.

Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el (los) inmueble(s) antes de otorgarse la escritura pública de compraventa del (los) mismo (s), la entrega se hará a título de mera tenencia hasta tanto sea otorgada la escritura pública. Una vez otorgada esta, el título pasará a ser el de propietario.

**PARÁGRAFO UNO:** Si EL PROMITENTE COMPRADOR no se presentase (n) a recibir el (los) inmueble (s) dentro de plazo previsto, se entenderá que le (s) fue (ron) entregado (s) materialmente, a entera satisfacción.

**PARÁGRAFO DOS:** Los contratantes acuerdan expresamente que esta fecha se estima con base en el programa que EL PROMITENTE VENDEDOR elaboró para la construcción del proyecto. Sin embargo, el desarrollo de estas obras, está sujeta a las contingencias propias del suministro de materiales, cumplimiento de contratistas, demoras en la conexión de servicios, huelgas en el personal, contratistas o proveedores etc., así como a los oportunos desembolsos de las entidades financieras y en general imprevistos ajenos a EL PROMITENTE VENDEDOR, tales como caso fortuito o fuerza mayor exonerantes de responsabilidad.

Por lo tanto, las partes acuerdan que las fechas señaladas en esta promesa para la firma de la escritura pública y/o para la entrega del (los) inmueble (s) prometido (s), podrán ser ampliadas sin la necesidad de suscribir Otro si (s) o modificación (es) al contrato, hasta por noventa (90) días calendario más. Para tal efecto, EL PROMITENTE VENDEDOR comunicará por escrito a EL PROMITENTE COMPRADOR la nueva fecha de suscripción del instrumento público que materialice este contrato y/o de la entrega del (los) inmueble(s) prometido (s). Tal aviso deberá ser enviado a la dirección señalada en este contrato como lugar de notificaciones de EL PROMITENTE COMPRADOR o a la que por escrito haya informado con posterioridad a EL PROMITENTE VENDEDOR, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario a la fecha pactada para la firma de la escritura y/o la entrega del (los) inmueble(s). En

consecuencia y desde ya, EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta(n) que acepta(n) de manera expresa que la fecha inicial para la firma de la escritura y/o entrega del (los) inmueble(s), sean modificadas en los términos y la forma señalada de esta cláusula.

**PARÁGRAFO TRES:** EL PROMITENTE COMPRADOR acepta (n) que al momento en que se le hace la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de venta, LA CONSTRUCTORA se encuentra finalizando el proceso constructivo de la obra, concluyendo los acabados de las zonas comunes, los puntos fijos y la terminación de otros inmuebles, por tal motivo deberá (n) permitir la realización de los trabajos y el acceso de los trabajadores a la obra.

**QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura que solemnice la presente promesa de contrato de compraventa se otorgará el día veintitrés (23) del mes de junio de dos mil veintitrés (2023) cuando el apartamento este cancelado en su totalidad, en la Notaría Cuarta (04) del círculo Notarial de Medellín, obligándose las partes a presentar los certificados de paz y salvo y demás documentos requeridos para tal efecto. Sin embargo, previo convenio escrito, dicho plazo puede modificarse, la fecha podría variar dependiente de que la Oficina de Registros Públicos entre de paro. La no presentación a la Notaría se tiene como incumplimiento de la promesa, salvo causa de fuerza mayor o mutuo acuerdo.

**PARÁGRAFO UNO:** Es condición para poder cumplir con la escritura pública de venta que EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre a paz y salvo por todo concepto en el pago del precio, incluyendo el valor de reformas; haber obtenido la aprobación del crédito para cancelar el saldo adeudado, igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte de la entidad financiera, como firma de pagaré, constitución de seguros, etc., trámites que EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y acepta cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR quien asumirá las consecuencias señaladas en este contrato. Si se llegaren a presentar atrasos y EL PROMITENTE VENDEDOR acepta dar plazos adicionales para el pago del precio, la fecha de escritura pública quedará prorrogada hasta que termine la situación que determinó el atraso y EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre a paz y salvo.

**SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** Los gastos que ocasionen el otorgamiento de este instrumento, los derechos notariales y el IVA del valor de los gastos notariales, serán sufragados por partes iguales entre EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR.

EL PROMITENTE VENDEDOR asume la retención en la fuente por el valor del avalúo catastral del inmueble objeto de venta o en su defecto el lote de mayor extensión. Las rentas departamentales de la compraventa serán asumidas por partes iguales y los gastos de registro serán exclusivamente por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos de hipoteca que ocasione el otorgamiento de este instrumento, serán sufragados por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR.

**SÉPTIMA. RESPONSABILIDAD.** En atención a que el (los) inmueble(s) se están construyendo con sujeción a planos arquitectónicos y a cálculos estructurales elaborados por profesionales competentes ciñéndose a las normas establecidas por las autoridades municipales, quienes concedieron la respectiva licencia, EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza la reparación de fisuras y pintura ocasionadas por el asentamiento normal del edificio por el término de un año a partir de la entrega material de los bienes prometidos a EL PROMITENTE COMPRADOR.

**OCTAVA.** EL PROMITENTE COMPRADOR no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del Proyecto, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito. Por ningún motivo EL PROMITENTE COMPRADOR, por si o por intermedio de un tercero, está autorizada a realizar obra o construcción alguna, dentro o fuera del(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de contrato antes de la entrega de los mismos, y por lo tanto queda prohibida la entrada de cualquier persona para los fines indicados o alguno similar.

**NOVENA: CLAUSULA PENAL:** Las partes convienen en acordar una cláusula penal equivalente al diez por ciento (10%) del precio de venta pactado, en favor de aquel que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir y en contra de aquel que no hubiere cumplido o no se hubiere allanado a cumplir. Dicha suma será exigible por la vía ejecutiva al día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su mutuo y recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir en sus obligaciones podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien sea el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo; en ambos casos conjuntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante que ha cumplido o que se allanó a cumplir al pago de la pena y a la indemnización de los perjuicios pertinentes, todo lo anterior de acuerdo a los Artículos 870 del Código de Comercio, 1546 y 1600 del Código Civil.

**PARAGRAFO:** En caso de configurarse por algún motivo un incumplimiento y EL PROMITENTE VENDEDOR hiciera uso de la cláusula penal, los dineros que el mismo hubiese recibido en virtud de dicho contrato bien fuere para cuotas iniciales o gastos de legalización podrá hacerse uso del derecho de retención sobre estos valores. Los cuales constituyen parte del pago de la cláusula penal en caso de que esta se haga exigible.

**DÉCIMA. SERVICIOS PUBLICOS:** EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar el (los) inmueble(s) dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y redes de conexión de la línea telefónica y red de gas la cual se entregará con el respectivo centro de medición completo. Si para el día señalado para la entrega del (los) inmueble(s) las Empresas de servicios públicos no hubieren realizado las conexiones definitivas, la entrega del (los) inmueble(s) se producirá con los servicios instalados en forma provisional, obligándose EL PROMITENTE VENDEDOR a obtener la conexión definitiva. Las gestiones y costos que demanden la instalación de la línea telefónica y el servicio de gas serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR.

EL PROMITENTE VENDEDOR no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas de Medellín, salvo culpa o negligencia de su parte en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el (los) inmueble (s), tales como acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas.

**DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN DEL CONTRATO:** EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá (n) ceder total o parcialmente el presente contrato, sin la expresa y escrita aceptación de EL PROMITENTE VENDEDOR.

**DÉCIMA SEGUNDA: ESTIPULACIONES ANTERIORES.** LAS PARTES manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual,

constituye el acuerdo total y completo acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

Para constancia se firma, se autentica y se reconoce su contenido ante autoridad competente en dos ejemplares del mismo tenor literal, hoy viernes once (xx) del mes de xxxxx del año dos mil veintii... (202x).

**ALEJANDRO CASTILLO VILLA**

C.C. N° XXXXX de Bello - Antioquia

Representante Legal de

**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.**

**NIT. 901.116.675-9**

**DIRECCIÓN: Calle 41 # 78 - 22**

**TELÉFONOS: 304 249 45 44**

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

C.C. XXXXXXX de XXXXX

**DIRECCIÓN: XXXXXX**

**TELÉFONO: XXXXXX**

**EL PROMITENTE COMPRADOR**

Dentro del acto de compraventa, se solicita incluir en la cláusula de precio y forma de pago el siguiente texto en relación con el valor a financiar:

El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$\_\_\_\_\_)**  
**MONEDA CORRIENTE**, que **EL COMPRADOR**, entregará a la **VENDEDORA**, con el producto de un préstamo que para tal fin está tramitando ante el **xxxxxxx**, y que serán cancelados una vez la Gerencia Jurídica del **BANCO** revise el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la escritura pública de hipoteca registrada que constituirá **EL COMPRADOR** a favor del **xxxxxxx S.A.**, para garantizar el préstamo que ya se hizo mención, crédito cuyo desembolso está condicionado al cumplimiento de los requerimientos y condiciones que tenga establecidos o llegue a establecer el **xxxxxxx S.A.**, y/o la ley, y a la disponibilidad de recursos de tesorería del **xxxxxx S.A.**, en consecuencia **EL BANCO**, está plenamente autorizado para no realizar desembolsos sin que esto implique responsabilidad de su parte. En caso de que el **xxxxxx S.A.**, no apruebe el crédito al que hace referencia o no autorice desembolsos, **EL COMPRADOR** se obliga a cancelar el saldo del precio de la venta del bien con recursos propios.

-----  
DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO RESPECTO DEL PRECIO Y/O VALOR DE LA **ENAJENACIÓN** DE INMUEBLE (ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019)  
-----

Las partes del negocio jurídico de enajenación del bien inmueble que consta en la presente escritura pública de conformidad con el artículo sesenta y uno (61) de la Ley dos mil diez (2.010) de dos mil diecinueve (2.019) que modificó el artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, declararon, bajo la gravedad del juramento, que el **valor, precio y/o contraprestación económica** expresado no es inferior al costo, es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de éste instrumento público.

**PARÁGRAFO.RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante, la forma de pago, LA PARTE VENDEDORA renuncia expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga el presente

título firme e irresoluble.

## 0219.- HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA

Compareció \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de estado civil, \_\_\_\_\_ con sociedad conyugal \_\_\_\_\_ y quien en adelante se denominará como **LA HIPOTECANTE** y declaró:

**PRIMERO.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES GRAVADOS.-** Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del **xxxxxxx S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C., con NIT. 860.002.964-4 sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):\_

**SEÑORES NOTARIA: POR FAVOR INCLUIR DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES (SI LOS HAY) DEL BIEN**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, y la cédula catastral \_\_\_\_\_.

**POR FAVOR TRANSCRIBIR LOS LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO / CONJUNTO SI EL INMUEBLE ESTA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** La hipoteca comprende los inmuebles con todas sus mejoras, construcciones, instalaciones, servicios, dotaciones, y en general, todos los bienes muebles que por accesión, adherencia o incorporación a él se reputan inmuebles, y demás anexidades presentes o futuras, lo mismo que sus seguros o cualquier indemnización a que se tenga derecho, incluidos los frutos, así como los cánones generados por el arrendamiento de los bienes hipotecados, de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del Código Civil. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la mención de cabida y linderos la hipoteca del(los) inmueble(s) se realiza sobre cuerpo(s) cierto(s). -----

-----  
**PARÁGRAFO TERCERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** El(los) inmueble(s) descritos en el presente ordinal, hacen parte del Edificio / Conjunto \_\_\_\_\_, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, con el cumplimiento del lleno de requisito exigidos por la ley tal y como consta en la escritura pública número \_\_\_\_ - \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ aclarada mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_, reformada mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_, las cuales se encuentran debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

-----  
**SEGUNDO.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.**-El (los) inmueble(s) anteriormente determinado(s) fue(ron) adquirido(s) por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** por compra realizada a \_\_\_\_\_, como consta en la comparecencia correspondiente a la compraventa de este mismo instrumento público.-----

**TERCERO.- OBJETO DE LA GARANTÍA.**-Que la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** que se constituye, tiene por objeto garantizar al **xxxxxxx S.A.**, además del crédito de vivienda, cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere(n) o llegare(n) a contraer \_\_\_\_\_, quien(es) en adelante se llamará(n) indistintamente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del **xxxxxxx S.A.** o de cualesquiera de sus filiales y subsidiarias, y de cualquier naturaleza o moneda, o las que llegare a tener por cualquier concepto, ya sea por pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor, aperturas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cartas de crédito o créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, operaciones de cambio o de divisas, negociación de tasas, garantías bancarias, avales o garantías, descuentos de bonos de prenda, diferencias o tasas de cambio, comisiones, negociación de tasas o divisas, seguros, honorarios, costas, uso de tarjetas, operaciones de leasing en cualquiera de sus modalidades, o por cualquier otra causa, y en general, todas las obligaciones expresadas en moneda legal o en Unidades de Valor Real (UVR), que **EL(LOS) DEUDOR(ES)** tenga(n) o llegue(n) a contraer y que consten o no en documentos de crédito, o en cualesquiera otra clase de título, con o sin garantía específica, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, o en que cualquiera de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** figure como emisor, suscriptor, endosante, aceptante, ordenante y/o garante de manera conjunta o individual. Es voluntad de las partes que la garantía igualmente respalde las obligaciones que lleguen a adquirirse, suscribirse, subrogarse, renovarse o reestructurarse a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O**

**LOS DEUDOR(ES)**, conjunta o separadamente, así como las costas judiciales y de cobranza si fuera el caso, y en especial el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo otorgado por **EL BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, cuya cuantía, plazo, tasa, forma de amortización etc., de cada desembolso, se hace constar en pagarés o títulos de deuda. La garantía estará vigente mientras exista alguna obligación, así sea natural pendiente de pago. **PARÁGRAFO.-** En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** acepta(n) expresamente que **EL BANCO** puede ejercer también acción personal contra ellos en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se compromete(n) solidariamente con el tercero garantizado. No obstante, lo aquí pactado, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** expresamente pacta(n) que la totalidad del valor comercial del inmueble gravado atrás determinado, garantice las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, por encima de la cuantía señalada en la carta de cupo protocolizada.-----

**CUARTO.- CUANTÍA.-** Se pacta que la presente hipoteca garantice al BANCO y a sus subordinadas, obligaciones en los términos indicados en la cláusula anterior, pero es intención y pacto expreso de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** que para determinar la preferencia, prelación y privilegio del **BANCO**, se tome como cuantía para el día en que se realice, expropie, ejecute o remate la garantía, la suma en pesos que tenga el inmueble gravado; es entendido que la garantía hipotecaria respalda los intereses, gastos de cobranza y demás accesorios. **PARÁGRAFO PRIMERO.-** Desde ahora se pacta con **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** que la hipoteca se mantenga vigente aunque se concedan prórrogas, reestructuraciones, renovaciones o reducciones del plazo de las obligaciones garantizadas, así se convenga con uno solo o con algunos de los garantizados. Las partes convienen desde ahora que la hipoteca respaldará igualmente las obligaciones de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados en caso de novación, de manera que con esta garantía se respalden igualmente los créditos que sustituyan dichas obligaciones, para lo cual bastará tan sólo que cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados sea deudor de la obligación sustituida o de la nueva. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Al tenor de los artículos 1518, 2438 y 2455 del C.C. se pacta expresamente que si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** hubieren contraído o llegaren a contraer con **EL BANCO** o cualquiera de sus filiales o subsidiarias nacionales o extranjeras, obligaciones directas o indirectas, de cualquier naturaleza o moneda conjuntas o separadas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos excesos, cualquiera que sea su valor o naturaleza, lo mismo que todos sus accesorios, quedan garantizados con la hipoteca, ya que la presente garantía se conviene que, además de abierta y sin límite de cuantía, cubra cualquier obligación que llegare a contraer, a fin de que su cuantía se determine por el monto de los créditos que directa o indirectamente,

conjunta o separadamente estén pendientes de pago, el día en que se tenga que hacer efectiva la hipoteca por cualquier medio legal. **PARÁGRAFO TERCERO.-** Las partes expresamente manifiestan que han convenido que para todos los efectos legales, la preferencia, prelación y privilegio de la hipoteca en favor del **BANCO** se extienda: en el caso de una dación en pago del inmueble gravado sea hasta por el valor total por el cual se convenga la dación en pago; en el evento de una enajenación del inmueble hasta el precio total de la enajenación; en caso de juicio o de que el inmueble gravado sea rematado, hasta por el valor total del bien o hasta el valor total por el cual sea rematado el bien gravado, según el caso; en caso de expropiación, hasta por el valor total de la misma; en cualquier otra circunstancia, el valor comercial del inmueble gravado. -----

**QUINTO.- REVOCACIÓN DE CUPOS Y ACELERACIÓN DE PLAZOS.-LA PARTE HIPOTECANTE** conviene(n) en que si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus garantes, se ve vinculado(s) en procesos o investigaciones por delitos contra la fe pública, el patrimonio o por lavado de activos o por terrorismo, o **EL BANCO** conoce hechos de tal naturaleza sucedidos antes o después de la solicitud, aprobación, desembolso y/o perfeccionamiento del crédito o la garantía, los cuales, de haber sido conocidos, habrían impedido, revocado o modificado su decisión, **EL BANCO** podrá revocar, suspender o reducir y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones, y podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados, y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones pendientes con sus accesorios, haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de aviso, fuera de las causas legales y de los eventos de aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos documentos o títulos de deuda, o si ocurre además cualquiera de estos hechos: a) Por no presentar dentro del término máximo de 60 días calendario desde el otorgamiento de esta escritura, la primera copia de la misma, acompañada con el formulario de calificación – constancia de inscripción así como los respectivos certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria en donde aparezca la inscripción del presente gravamen, y los inmuebles libres de cualquier otro gravamen o afectación distinta de la hipoteca constituida a favor del **BANCO**. b) En caso de mora en el pago de cualquier cuota de capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o ante el incumplimiento de estipulaciones contenidas en cualquier documento suscrito por el deudor a favor **del BANCO**. c) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que se debe realizar en cumplimiento de normas impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. d) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** enajenare o gravare en todo o en parte el(los) bien(es) hipotecado(s) sin consentimiento previo y expreso de **EL BANCO**. e) Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus

garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros. f) Si los bienes de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o los de sus garantes, son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s). g) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** no realizan, cambian o no cumplen total o parcialmente con la inversión o destinación para el cual se le otorgó el crédito. h) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** abandona(n) el inmueble o no realiza(n) las reparaciones necesarias. i) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** obstaculiza(n) o impide(n) en cualquier forma las visitas al inmueble que ordene **EL BANCO**. j) Si la presente o cualesquiera de las garantías otorgadas a favor del **BANCO EL(LOS)** por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** desaparece, se destruye, deteriora, desmejora o abandona por cualquier causa. k) Si cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o cualesquiera de sus fiadores o garantes cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados al BANCO. l) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** se niega(n) a actualizar su información o a suministrar balances, declaraciones de renta o informes totales o parciales solicitados por **EL BANCO**, sobre su endeudamiento, situación económica, negocios, operaciones o sobre hechos que puedan incidir sobre su cumplimiento o alterar su situación patrimonial, etc. m) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** pierde la titularidad o posesión inscrita de cualquiera de los bienes hipotecados o la posesión material de los mismos, por cualquier causa. n) Si **LA PARTE HIPOTECANTE**, o cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes fallece. o) Si a **LA PARTE HIPOTECANTE**, cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes se le adelanta proceso de liquidación o separación de bienes. p) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica. -----

**SEXTO.-LA PARTE HIPOTECANTE** declarará que si por aplicación de las leyes sobre la Reforma Agraria, Reforma o Remodelación Urbana o por cualquier otra causa, el Estado o cualquiera de sus entidades descentralizadas o territoriales, Áreas Metropolitanas o Asociaciones Municipales o cualquier otra, llegare a adquirir o expropiar el (los) bien(s) hipotecado(s), **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos existentes y exigir el pago inmediato de la totalidad de las deudas pendientes. Así mismo, por el presente instrumento **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza en forma irrevocable al organismo adquirente, para que al precio que se acuerde por la adquisición del (los) inmueble(s) hipotecado(s), se le entregue directamente al BANCO acreedor y se aplique a las deudas pendientes de pago de manera anticipada. Si por cualquier causa el adquirente directamente o por intermedio de cualesquiera otro organismo tuviere que pagar el precio de los bienes

o las deudas hipotecarias en bonos u otros documentos, **LA PARTE HIPOTECANTE** además de que autoriza plena e irrevocablemente al **BANCO** para recibir dichos pagos, le reconocerá al **BANCO** sobre los saldos insolutos y durante todo el tiempo, hasta el pago total de las obligaciones, la diferencia entre lo recibido y lo adeudado más la diferencia entre los intereses pactados, y los que la correspondiente entidad estatal adquirente del (los) inmuebles(s) pague o deba reconocer según la ley. **LA PARTE HIPOTECANTE** da su autorización desde ahora irrevocable y expresa a la correspondiente entidad adquirente, para que le pague o entregue directamente al **BANCO** el precio, el dinero, los documentos títulos o cualquier otro valor que deba entregar, reconocer o pagar por el bien adquirido, con imputación al precio del bien negociado. Lo anterior no releva a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** de pagar directa y personalmente sus obligaciones en forma pactada o los saldos y por ello **EL BANCO** podrá además hacer efectivo judicial o extrajudicialmente los créditos o los saldos, sobre otros bienes de **LA PARTE HIPOTECANTE**. -----

**SÉPTIMO. DECLARACIONES.-EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) además: a) Que desde ahora acepta(n) y se da(n) por notificado(s) de cualquier transferencia o cesión que **EL BANCO** acreedor hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de los mismos, **EL BANCO** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma. b) Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara que el(los) bien(es) que hipotecan(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente, no lo(s) han enajenado a ninguna otra persona, y lo(s) garantiza(n) libres de servidumbres, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión ilíquida, demanda, juicio, afectación a vivienda familiar, arrendamiento constituido por Escritura Pública, contribución de valorización y libre de ocupantes a cualquier título, y en general, libre de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo(s) y que impidan el pleno goce y propiedad del mismo, además, que contra el(los) mismo(s) no se adelanta ningún proceso de expropiación, división, petición de herencia, reivindicatorio, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado, y que se encuentra(n) libre(s) de toda afectación negativa por todo tipo de normas ambientales y no es(son) objeto de reservas ambientales, rurales, urbanas o paisajísticas, a nivel local, municipal y/o regional por disposición de normas del Código del Medio Ambiente y/o P.O.T., que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización; además, que

se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto y en especial por impuestos, sanciones, tasas, contribuciones a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal. c) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietarios del (los) inmueble(s) hipotecado(s) en los cuales subroga al acreedor hipotecario. d) Que renuncia(n) en favor del **BANCO** acreedor a todo requerimiento y a todo derecho renunciante que en su favor se consagre por la Ley, Decreto o Resolución u otras disposiciones presentes o futuras que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda y garantiza por este instrumento o a eludir el cumplimiento de ellas. e) Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novaciones de cualesquiera otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor del **BANCO**, con el mismo u otro objeto. f) Que por el simple hecho del otorgamiento de esta escritura, **EL BANCO** no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de hacer a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** préstamos ni de concederle prórrogas, ni reestructuraciones, ni renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas, antes del otorgamiento de esta escritura o que se contrajeran con posterioridad a él y tampoco implica transacción o de desistimiento. g) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declaran conocer y aceptar que **EL BANCO** podrá abstenerse de efectuar el desembolso de cualquier crédito además de las causales legales, en los siguientes casos: 1.- Si cambian radicalmente las condiciones económicas de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**. 2.- Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** fallece(n) antes del desembolso. 3.- Si el inmueble descrito en el ordinal primero es embargado. 4.- Si la escritura pública no es registrada por cualquier causa. 5.- Si cualquiera de las partes aparece involucrada en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública, ó en la tradición del inmueble se encuentra que este haya pertenecido o pertenece a personas en estas circunstancias. 6.- Si cualquier información suministrada es incompleta, inconsistente o falsa. h) Que el gravamen hipotecario que se constituye, cubre y respalda igualmente el pago de todos los accesorios de obligaciones garantizadas y se extiende a todas las estipulaciones que contengan los documentos en los cuales consten tales deudas, en lo concerniente a plazos, exigibilidad, pago acelerado, intereses, diferencias de cambio, comisiones y demás términos de pago. i) Que se conviene(n) en presentar a su costa, con una periodicidad anual, un certificado de Tradición de el(los) inmueble(s) hipotecado(s). De no presentarlo(s) autorizan al **BANCO** a solicitarlo(s) directamente con cargo a **LA PARTE HIPOTECANTE**. j) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declara(n) que conoce(n) de la facultad que tiene(n) de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía

en los términos de la Ley 70 de 1931 modificada parcialmente por la Ley 495 de 1999, así mismo, y de conformidad con la citada Ley dicho gravamen sólo podrá levantarse con autorización expresa de **EL BANCO**. De igual forma conocen de la facultad que tiene(n) de constituir afectación a vivienda familiar sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía en los términos de la Ley 258 de 1996. En todo caso declaran que ninguno de los gravámenes mencionados en el presente literal serán oponibles al BANCO. k) Que el producto del crédito se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999, a la adquisición de vivienda nueva o usada o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma. l) Que autoriza(n) desde ahora al xxxxxxxxxxxxxxxx para que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y el artículo 43 de la ley 1395 de 2010, obtenga de la Notaría la copia o copias que solicite de la presente escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con la nota de que presta mérito ejecutivo y para obtener la reproducción de las notas de registro correspondientes. Desde ahora **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza al Notario respectivo para que expida las copias de esta escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con nota de mérito ejecutivo que le solicite **EL BANCO**. En todo caso **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por este instrumento confiere poder especial, amplio y suficiente al xxxxxxxxxxxxxxxx para que, en su nombre, a través de sus representantes o mandatarios, solicite la expedición de copias sustitutivas de este instrumento y de las escrituras que lo lleguen a modificar en el futuro, con notas de que prestan mérito ejecutivo, y para que obtenga la reproducción de las correspondientes notas de registro. m) Los comparecientes en desarrollo de lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012, solicitan expresamente y desde ahora al señor Registrador, el registro parcial de la presente Escritura, en los folios de los demás inmuebles que no tienen observaciones, de presentarse que la misma no pueda ser inscrita con relación a alguno o algunos de los folios por mediar causales legales de devolución, todo esto con el objeto de correr menos riesgos y costos. n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** conviene(n) en presentar dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, copia del pago del impuesto predial y valorización del(los) inmueble(s) hipotecado(s). -----

**OCTAVO.- AUTORIZACIONES.-EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** otorga al BANCO las siguientes autorizaciones en forma expresa e irrevocable: a) Para almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, que éste suministre, o a los que tuviere acceso **EL BANCO** por cualquier causa o medio; b) Para consultar, obtener, comprar, compartir, suministrar, intercambiar y en general enviar y recibir, por cualquier medio, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del **BANCO** con su matriz, las subordinadas de la matriz

(vinculadas), cualquier operador de información o cualquier sociedad en la que **EL BANCO** tenga o no participación en el capital y viceversa; c) Para distribuir, comercializar, intercambiar o divulgar con propósitos comerciales, la información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del **BANCO** a su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (vinculadas) y en general con cualquier tercero, sin lugar a pagos ni retribuciones; d) Para consultar, intercambiar, compartir, reportar o suministrar a cualquier operador de información o cualquier entidad del sector financiero o real, y/o la matriz, las vinculadas y subordinadas del **BANCO**, información acerca del nacimiento, modificación, extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, información acerca del incumplimiento de tales obligaciones, cualquier novedad en relación con las obligaciones contraídas por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** para con **EL BANCO**, o cualquiera de sus subordinadas nacionales o extranjeras, entidades del sector financiero o del sector real, y en general de su endeudamiento y comportamiento crediticio con **EL BANCO**, sus filiales o subordinadas y/o terceros, con el fin entre otros, de que sea incluido el nombre del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y su documento de identificación, en los registros de deudores morosos o con referencias negativas, su endeudamiento, las operaciones y/o obligaciones vigentes del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y las que adquiera o en el futuro llegare a celebrar con **EL BANCO** y cualquiera de sus subordinadas. La autorización faculta al **BANCO** no sólo para reportar, procesar y divulgar la información a los operadores de información, sino también para que **EL BANCO** pueda solicitar y consultar información sobre las relaciones comerciales del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con terceros, con el sector real o financiero, el cumplimiento de sus obligaciones, contratos, hábitos de pago, productos, etc., y para que la información reportada pueda ser circularizada por el operador de información. Esta autorización comprende la información presente, pasada y futura referente al manejo, estado y cumplimiento de las obligaciones, contratos y servicios con los sectores real, financiero y cualquier otro tercero; e) Para que los reportes anteriormente mencionados permanezcan por el término fijado en la ley, los fallos de la Corte Constitucional y/o los reglamentos de cada uno de los operadores de información; f) Para que en caso de que quede algún saldo insoluto de alguna obligación o contingencia, saldos de intereses, comisiones, costas, honorarios, gastos, avalúos, seguros o cualquier suma adeudada al **BANCO**, éste se lleve a una cuenta por cobrar a cargo del cliente, y dicha obligación sea reportada a cualquier operador de información, así como su incumplimiento, tiempo de mora, etc.; g) Las partes convienen que cualquier notificación, información y/o comunicación que **EL BANCO** deba hacer en cumplimiento de las normas sobre habeas data, podrá ser efectuada a través de cualquier medio escrito o electrónico y en general por

cualquier medio técnico que resulte aceptable; h) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se compromete(n) a revisar los datos e información contenida en las centrales de información y en caso de encontrar algún tipo de error o inexactitud, se obliga a realizar la petición de corrección ante el operador de información y/o **EL BANCO** oportunamente, con el fin de efectuar el ajuste a que haya lugar; i) En caso de transferencia de las obligaciones a mi cargo por parte del **BANCO** de xxxxxx a cualquier título, desde ahora acepto que los efectos de la presente autorización se extiendan o trasladen al nuevo acreedor, en los mismos términos y condiciones y con los mismos fines, siendo obligación exclusiva en adelante de quien adquiere la cartera la actualización de los reportes ante las centrales de información. Así mismo, autorizo a las Centrales de Información a que en su calidad de operadores, pongan mi información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido; j) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** está(n) de acuerdo en autorizar expresa e irrevocablemente al **BANCO** para debitar de cualquier cuenta corriente, de ahorro o cualquier otra cuenta, tarjeta, depósito o suma que individual, conjunta o alternativamente posea en **EL BANCO** o en cualquier otra entidad financiera, así como para cargar contra cualquier cupo de crédito que tenga en **EL BANCO** o en cualquier otra entidad financiera, cualquier suma que llegare a adeudar **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** al **BANCO** directa o indirectamente, conjunta o individualmente, por cualquier concepto y de cualquier naturaleza, incluyendo pero sin limitarse a capital, intereses corrientes y/o de mora, comisiones, diferencias de cambio, diferencias de precio, riesgo cambiario, derivados, honorarios, seguros, avalúos, impuestos, certificados de tradición del(los) inmueble(s) hipotecados cuando no se entreguen renovados por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** anualmente, o al momento de presentarse cambios en la propiedad o cualquier acto o situación de los previstos en la cláusula undécima, y cualquier otro gasto generado en relación con o con ocasión de cualquier operación, contrato, relación o cualquier servicio prestado por **EL BANCO**, dando aviso al **DEUDOR** por cualquier medio idóneo según la normatividad aplicable; k) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga a informar y a actualizar al **BANCO**, por escrito y en oportunamente, cualquier cambio en los datos, cifras y demás información suministrada al **BANCO**, así como a entregar al **BANCO** la totalidad de los soportes documentales exigidos y a actualizar la información suministrada con una periodicidad como mínimo anual, de conformidad con las normas legales y las circulares de la Superintendencia Financiera. Dentro de la mencionada obligación se encuentra la de entregar actualizado anualmente el Certificado de Tradición y Libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a favor del **BANCO** y/o inmediatamente cuando se presente cualquier cambio sobre la propiedad gravada; l) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga(n) a suministrar, al primer requerimiento del **BANCO**, las explicaciones y los documentos que soporten sus operaciones, alguna(s) transacción(es) puntal(es) y/o

el origen de sus fondos; m) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** conviene(n) en autorizar al **BANCO**, a diligenciar los espacios en blanco dejados en este o cualquier contrato, reglamento, título o documento en un todo y de acuerdo al negocio causal; n) Las partes convienen que los pagos que efectúe **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** serán imputados en primer lugar a primas y gastos, luego a intereses de mora y corrientes y por último al capital de la obligación respectiva; o) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** conviene(n) en autorizar de forma expresa al **BANCO** a girar de manera irrevocable el producto del crédito directamente al tradente del inmueble adquirido con el producto de la financiación. De igual forma autorizan irrevocablemente al **BANCO**, sin perjuicio de la obligación de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** de entregar al **BANCO** la primera copia de la escritura pública de hipoteca debidamente registrada, para efectuar el desembolso del crédito con la firma de la escritura de compraventa e hipoteca o con la boleta de ingreso a registro de la escritura pública de hipoteca si a bien lo tiene el **BANCO**.; p) Se acuerda que el incumplimiento de las obligaciones aquí previstas constituirán causal de suspensión, reducción o terminación de los servicios o productos y de aceleración del plazo de los créditos y operaciones que tuviere **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con **EL BANCO** y será causal para la terminación anticipada por parte **del BANCO** de cualquier contrato, relación o negocio vigente con **EL BANCO**, sin necesidad de previo aviso y sin lugar al pago de indemnizaciones ni penas a cargo del **BANCO**.

**NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) y garantiza(n) al **BANCO** que: a) Obligaciones vinculantes: las obligaciones que asume **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda son obligaciones legales y valederas de acuerdo a los términos del mismo. b) Consentimiento Oficial: Todos los consentimientos, registros, licencias, aprobaciones y autorizaciones y permisos requeridos con respecto a la celebración, ejecución, desempeño, validez, vigencia y cumplimiento de este contrato, de los títulos de deuda y de las demás obligaciones para con **EL BANCO** se han obtenido. c) Personas autorizadas: Las personas que celebran y ejecutan este contrato en nombre de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**, están plenamente autorizados para celebrar y ejecutar el mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con este, y entregar archivos, bases de datos, etc., en desarrollo del presente contrato. d) Información completa, verdadera y exacta: Toda la información suministrada por **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** al **BANCO** en conexión con este contrato o la que llegue a suministrar, es verdadera, completa y exacta en todos sus aspectos materiales a partir de la fecha de la entrega de la misma, y esto refleja de manera real y fiel de acuerdo con los libros de contabilidad su condición

económica y de negocios, y **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** no tiene(n) conocimiento de ningún hecho material o datos que no se hayan divulgado al **BANCO**, que si fueren divulgados pudieren tener un efecto adverso en la decisión del **BANCO** de celebrar operaciones con **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**; así mismo, que no se encuentra(n) envuelto(s) en ningún litigio, acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía, arbitramiento o proceso, reclamación por responsabilidad o requerimiento de ninguna autoridad que pudiera tener un efecto material adverso sobre **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** o su capacidad para conducir sus negocios o para cumplir sus obligaciones o cumplir cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con **EL BANCO**; e) Impuestos.-**LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** esta(n) cumpliendo y cumplirá(n) durante todo el término de duración la presente garantía y mientras tenga obligaciones para con **EL BANCO**, con sus obligaciones contables, fiscales, parafiscales y cambiarias, y pagará(n) debida y oportunamente todos los impuestos y cargas parafiscales a su cargo, así mismo presentará(n) oportunamente cualquier declaración tributaria, cambiaria, o para el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, que de acuerdo con la ley deba(n) presentar. No existen contra **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** requerimientos o procesos judiciales, fiscales, administrativos o de cualquier otra índole por el cumplimiento de obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias, ni procesos ante la administración para la liquidación de tributos, obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**, y en caso de existir, declara(n) que los efectos o resultados de los mismos, no tendrán un efecto material adverso en el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**, ni implicarán la cesación de pagos, o incumplimiento de las obligaciones por parte de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**. f) Políticas de conocimiento del cliente. **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** mantendrá(n), mientras tenga relaciones con **EL BANCO**, una política de conocimiento de sus clientes y personas con las cuales mantenga relaciones, a fin de evitar que sean utilizados para canalizar o dar apariencia de legalidad a bienes producto de lavado de activos. g) Estados Financieros.-**LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** se compromete(n) en que a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura deberá: 1) Entregar al **BANCO** copias de sus Balances y reportes anuales auditados por contadores registrados. 2) Entregar y actualizar oportunamente al **BANCO** la información, documentos y registros del negocio, condición financiera, operaciones según lo requiera de vez en cuando **EL BANCO**. 3) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre cualquier litigio, arbitramiento, demanda, requerimiento administrativo o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o cumplirle al **BANCO**. 4) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre

cualquier eventualidad (incluyendo pero sin limitarse a, cualquier responsabilidad u obligación con un tercero), sobre la cual se entere y que pudiere resultar en un cambio adverso o afectar el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**.

h) Cumplir con las normas y reglamentos vigentes en en materia ambiental. i) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**declara(n) en nombre personal y de las compañías que administra o controla que, en cuanto sea aplicable, ha cumplido y se obliga a seguir cumpliendo o hará que sus subsidiarias, controladas, o administradas cumplan con todas las obligaciones tributarias, directas o indirectas, de orden Nacional, Departamental o Municipal, obligaciones tributarias internacionales y cualquier otra impuesta por normas o por autoridad competente; que ha hecho y se obliga a hacer todas las declaraciones, informes, retenciones pagos, etc., que le corresponda, a efectuar los cobros y/o retenciones y a consignarlos oportunamente, a entregar información por los medios previstos en las normas legales y que su contabilidad e información comercial y financiera aportada al Banco es coherente con la realidad de sus activos, pasivos, declaraciones e informes fiscales. **PARÁGRAFO.-**Repetición: Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en el presente ordinal se tienen por incorporadas a cualquier otro acto o negocio celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** realice(n) cualquier operación con **EL BANCO**, o adquiera(n) obligaciones para con el mismo, suscriba(n) títulos de deuda, contratos, otorgue(n) otras garantías o suscriba(n) cualquier otro documento a favor del **BANCODE xxxxxx S.A.****LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** se obliga(n) a mantener indemne al BANCO por condenas o por los perjuicios que le pueda causar la inexactitud o incumplimiento con las declaraciones y obligaciones adquiridas con **EL BANCODE xxxxxx.**-----

**DÉCIMO.- SEGUROS.-****LA PARTE HIPOTECANTE**se compromete(n) a mantener asegurado(s) contra riesgo de incendio y terremoto la(s) construcción(es) HIPOTECADA(S) (Art. 1 Decreto 145 de 2000) por todo el tiempo de la duración de esta garantía, por una suma no inferior al 100% del valor comercial de la parte destructible del bien en caso de ser mayor este último; y a entregar debidamente expedida o cedida a favor del **xxxxxxx S.A.** la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización subrogue a la construcción HIPOTECADA, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1101 del Código de Comercio. **LA PARTE HIPOTECANTE** se compromete a actualizar anualmente los avalúos de acuerdo con lo indicado más adelante y, el seguro del bien hipotecado de forma anual de manera que el seguro pactado no sea inferior en ningún momento al valor comercial de la parte destructible del mismo. Si no se cumpliere con esta obligación, se conviene que desde ahora queda autorizado **EL BANCO** para contratar dicho seguro por la suma que lo estime conveniente, por cuenta de los

**HIPOTECANTES** y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica obligación ni responsabilidad para **EL BANCO** en caso de que no haga uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual **EL BANCO** bien puede no hacer uso, de conformidad con el artículo 101 numeral 3º del Decreto 663 de 1993. En todo caso, si **EL BANCO** requiere contratar o renovar estos seguros, informará previamente al cliente las condiciones de los mismos según las disposiciones legales aplicables.

**UNDÉCIMO.- AVALÚOS.-** Para establecer el valor del(los) bien(es) hipotecado(s) en el tiempo, las partes están de acuerdo en llevar a cabo el siguiente procedimiento de valoración: Tratándose de inmuebles nuevos o con una antigüedad menor a un año, el valor del avalúo será el de adquisición; para aquellos inmuebles con una antigüedad mayor a un año, el valor comercial será obtenido mediante avalúo técnico. El valor comercial del inmueble así obtenidos, tendrán una vigencia máxima de un (1) año, a menos que **EL BANCO** decida realizar un nuevo avalúo técnico al inmueble según lo pactado más adelante. Al finalizar dicho periodo de tiempo, **EL BANCO** actualizará anualmente el valor del mismo, aplicando los siguientes mecanismos de actualización, según corresponda: **i.** Para inmuebles ubicados en xxxxx D.C., se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá para la vigencia fiscal y el estrato residencial correspondiente; **ii.** Para inmuebles ubicados en Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio: Se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Predial (IVP) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la ciudad respectiva; **iii.** Inmuebles ubicados en lugares distintos a los señalados en los ordinales i) y ii), se aplicarán los valores de reajuste anual del IVP para el total nacional.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante lo anterior, **EL BANCO** previa solicitud escrita, podrá solicitar al **HIPOTECANTE** un nuevo avalúo técnico, cuando medien circunstancias especiales que razonablemente justifiquen producirlo, tales como: Afectaciones sobre los inmuebles hipotecados por efectos del POT, normas urbanísticas, administrativas, agrarias, rurales, urbanas o ambientales, afectaciones viales, expropiaciones, divisiones, segregaciones, planes parciales, procesos de adquisición total o parcial por parte entes nacionales, territoriales, descentralizados y/o cualquier otro acto de autoridad o por cualquier acto de transferencia, gravamen total o parcial, servidumbres sobre cualquiera del(los) bien(es) gravados, cuando así se requiera por efecto de los seguros correspondientes que deben constituirse sobre los inmuebles hipotecados. En este caso, si **LA PARTE HIPOTECANTE** no

presenta el avalúo requerido o no efectúa el pago de los honorarios del perito, dicho evaluador podrá ser contratado por EL BANCO y sus honorarios pagados por éste y, de no ser reembolsados dichos honorarios por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** a **EL BANCO**, este tendrá autorización para cargar a cualquier cuenta o depósito individual, conjunto o alternativo que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** posea(n) en el Banco o de incluirlo dentro del pago de las cuotas del crédito; así mismo se conviene que dichos gastos causarán intereses de mora desde el día en que **EL BANCO** los asuma y hasta cuando el **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** los reintegre. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** Lo anteriormente determinado se pacta sin perjuicio del derecho del **BANCO** de inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual, se conviene en que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** de acuerdo a los términos antes señalados. **PARAGRAFO TERCERO.-** Mientras esté vigente la garantía, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** se compromete a entregar a el **BANCO** dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.

**DUODÉCIMO.- COSTOS Y GASTOS.-** Serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** el estudio de títulos, el estudio crediticio, el valor de los avalúos, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos notariales, derechos de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplíen, así como los de cancelación cuando sea oportuno y de la actualización periódica de los certificados de tradición. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que **EL BANCO** decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes gravados, sin que éste asuma la obligación de hacerlo. Igualmente, asume **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**, las costas y gastos de cobro si diere lugar a ello en los términos de la ley. -----

**DÉCIMO TERCERO.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA.-****EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declaran que sin perjuicio de las indagaciones legales y de la facultad que tienen para constituir patrimonio de familia inembargable o afectación a vivienda familiar, ninguno de estos le será oponible al **BANCO**. -----

**DÉCIMO CUARTO.-****LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** conviene(n) en que cualquier desembolso amparado con la presente garantía hipotecaria estará sujeto a: (i) La firma de los títulos de deuda, documentos y/o pagarés correspondientes; (ii) A que la hipoteca se encuentre debidamente perfeccionada mediante su registro y a que la misma reciba la revisión final del **BANCO**, y se hayan aportado los documentos igualmente exigidos por **EL BANCO**,

según el caso; (iii) A que se verifique que el monto aprobado por **EL BANCO** no exceda los límites máximos exigidos por las normas legales; (iv) La contratación del seguro contra incendio y terremoto; (v) A que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica del **HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o de sus garantes; (vi) Al no fallecimiento del cliente y/o de sus garantes antes del desembolso del crédito; (vii) Que el inmueble ofrecido en garantía se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación al dominio con excepción de la hipoteca aquí constituida; (viii) Que ni el **HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o sus garantes se encuentren o aparezcan involucrados en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública. Esta condición será también aplicable a todas las personas naturales y/o jurídicas que formen parte de la tradición del inmueble ofrecido en garantía; (ix) Que toda la información entregada al BANCO se encuentre completa, sea consistente y verdadera; y (x) Que no se presente cualquier otra causa legal que impida el desembolso. -----

**DÉCIMO QUINTO.-** LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) ha(n) sido advertido(s) que puede(n) prepagar total o parcialmente el crédito otorgado bajo la modalidad de la Ley 546 de 1999, bajo el entendido que cualquier prepago que sea inferior a la cuota subsiguiente, se abonará como pago parcial de la misma. Cuando el prepago sea mayor o igual al valor de una cuota, éste se aplicará a capital y deberá(n) indicar de forma clara si el mismo se destina a disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación. -----

**DÉCIMO SEXTO.-** EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) declaran que el(los) bien(es) gravado(s) es(son) utilizado(s) actualmente por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** según el uso natural del(los) mismo(s), conservando éstos la tenencia de los mismos. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** podrá(n) continuar con el uso y/o explotación de los bienes dados en garantía de conformidad con el uso natural de los mismos, con las obligaciones y responsabilidades del depositario remunerado, debiendo atender con la diligencia y cuidado ordinarios la custodia, reparación, conservación y mantenimiento de dichos bienes, debiendo responder hasta de la culpa leve. Las partes acuerdan que los bienes o elementos adicionales derivados de mantenimientos, reparaciones, mejoras o modificaciones forman parte integrante de la garantía. **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) que el(los) bien(es) no hace(n) parte del giro ordinario de sus negocios y por ello se conviene que no podrá transformar, arrendar, vender, permutar, gravar, ceder y/o transferir a cualquier título el(los) bien(es) gravado(s) y/o los créditos o cuentas por cobrar derivados de la venta, permuta o arrendamiento de los mismos bienes, así como deshacerse

del(los) bien(es) por cualquier medio o entregarlo(s) a un tercero para su tenencia o explotación, sin la autorización escrita, expresa y previa de **EL BANCO**. Teniendo en cuenta que los bienes gravados no son indispensables para la continuidad de los negocios del HIPOTECANTE(S) y además, que es su voluntad que la garantía goce de los privilegios concernientes en lo que corresponda, según el contenido, privilegios y facultades previstas en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013 y demás normas concordantes, así como el capital y los intereses garantizados. Es voluntad expresa de las partes que en caso de proceso concursal y/o universal, sean aplicables por el acreedor cualquiera de los mecanismos de ejecución señalados en la Ley 1676 de 2013 conforme a lo pactado expresamente en el presente contrato de hipoteca o según lo indiquen las normas que los regulen de manera particular.-----

**DÉCIMO SÉPTIMO.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) leído y revisado todos y cada uno de los ordinales del presente contrato y de los documentos de deuda correspondientes, en los cuales consta la cuantía, plazo, tasa, forma de pago, etc., del respectivo crédito, y que conoce(n) y comprende(n) su contenido, cuáles son sus deberes, obligaciones, riesgos, derechos, las condiciones, los costos y gastos inherentes a la operación de crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo y la presente garantía, y sus consecuencias legales en virtud de la Ley 546 de 1999 y las demás normas que la complementen o adicionen, y, así mismo, declara(n) conocer que las demás condiciones se encuentran contenidas en el respectivo pagaré o documento de deuda, y mediante la suscripción del mismo junto con sus garantías, acepta(n) su contenido en su integridad.-----

PRESENTE, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación del **xxxxxxx S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario de acuerdo con la Ley 45 de 1923 y concordantes, con domicilio principal en Bogotá, en su carácter de apoderado especial del mismo, tal como consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, que se protocoliza con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan y dijo: a) Que en el carácter ya indicado, acepta para dicha entidad la hipoteca que por esta escritura se constituye y las declaraciones que en ella constan a favor del **xxxxxxx S.A.**, advirtiendo que **EL BANCO** se reserva el derecho de disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si cuando se presente cierre de cartera,

o se dicten disposiciones que impiden tramitar o suspendan el otorgamiento de crédito o si ha cambiado la condición económica del deudor(es) o de sus gerentes, o cuando la situación de tesorería del **BANCO** lo haga necesario. b) Así mismo que, en nombre y representación de la entidad acreedora, y para dar cumplimiento al artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y demás normas legales concordantes, y para los efectos legales pertinentes, nos permitimos informales que el primer desembolso con cargo al cupo o crédito para vivienda, será hasta por la cantidad de

**PESOS**

( \$ \_\_\_\_\_ ) MONEDA CORRIENTE. -----

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARTA (4ª) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN. -----**

**FECHA DE OTORGAMIENTO: XXXX (XX) DE xxxxx DE DOS MIL VEINTIXXX (202x). -----**

**CLASE DE ACTO O CONTRATO: COMPRAVENTA EN OPERACIONES DE LEASING. -----**

**DE: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S. CON NIT. 901.116.675-9 -----**

**A: xxxxxxxxxxxxxxxx. IDENTIFICADA CON NIT xxxxxx. -----**

**FOLIO(S) DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR. -----**

**INMUEBLE(S) OBJETO DEL(LOS) ACTO(S) O CONTRATO(S): 2° PISO APTO XXXX, APTO XXX, 1° PISO PARQUEADERO CARRO XXXX Y SÓTANO PARQUEADERO CARRO XXX, QUE HACEN PARTE DE EDIFICIO XXX P.H.**

**DIRECCIÓN(ES) O NOMBRE(S) DEL(LOS) INMUEBLE(S): CALLE XXXXX 2° PISO APTO 0201, APTO 0202, CALLE XXXX 1° PISO PRQUEADERO CARRO 01009 Y XXXXXXXX SÓTANO PARQUEADERO CARRO XXXXX EDIFICIO XXXXXX P.H., UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN - DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.**

En la Ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veintiséis (26) días del mes de abril de dos mil veintidós (2022), al Despacho de la **NOTARÍA CUARTA (4ª) DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN**, de la que es Notario titular el doctor **MANUEL ENRIQUE CORREA TELLO**, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

Comparecieron: De una parte, **ALEJANDRO DE JESÚS CASTILLO VILLA**, mayor de edad, domiciliado(a) en Medellín, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. 71.229.922 de Bello, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad por acciones simplificada, domiciliada en la ciudad de Medellín, denominada **CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada con el **NIT 901.116.675-9**, constituida por documento privado del cuatro (4) de julio de dos mil diecisiete (2017), de la Asamblea de Accionistas, otorgado por el Único Accionista, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 19 de Septiembre de 2017, bajo el número

22375 del libro 9 del registro mercantil, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por dicha Cámara, que se protocoliza con la presente escritura, para que haga parte integral de ella y de las copias que de la misma soliciten los interesados; titular del derecho de dominio sobre el(los) bien(es) inmueble(s) objeto del presente contrato y quien en adelante se denominará LA VENDEDORA; y de otra xxxxxxxxxxxxxxxx mayor de edad y vecino(a) de Medellín, identificado(a) con cédula de ciudadanía número 1.037.609.782 de Envigado, obrando en este acto en nombre y representación de xxxxxxxxxxxxxxxx. con NIT. xxxxxxxxxxxxxxxx entidad legalmente constituida, con domicilio principal en Medellín, en su condición de apoderada de esta, conforme lo acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y con copia del poder conferido mediante la escritura pública No 111 del 24 de marzo del año 2021, otorgada en la Notaría 30 del Círculo Notarial de Medellín, que se anexa(n) para ser protocolizado(s) con esta escritura, quien en adelante se llamará LA COMPRADORA, y MANIFESTARON que han celebrado un contrato de compraventa mercantil que se registrá por las disposiciones pertinentes de la ley colombiana y por las cláusulas adelante señaladas, y previos estos antecedentes: ----

-----  
**A.** BANCOLOMBIA S.A., en desarrollo de su objeto social, celebra operaciones de leasing o arrendamiento financiero, entendiendo por estas, “La entrega a título de arrendamiento de bienes adquiridos para tal efecto, financiando su uso y goce, a cambio del pago de cánones que recibirá durante el plazo determinado, pactándose para el arrendatario la facultad de ejercer, al final del período, una opción de compra”, tal y como dicha operación está definida en el Decreto 2555 de 2010. -----

**B.** LA VENDEDORA convino con la sociedad xxxxxxxxxxxxxxxx la enajenación del(los) inmueble(s) que más adelante se menciona(n). Para la adquisición del(los) referido(s) inmueble(s), la sociedad xxxxxxxxxxxxxxxx. realizó con la sociedad xxxxxx una Operación de xxxxxx en la que se consignan las condiciones para que BANCOLOMBIA S.A. adquiriera el(los) inmueble(s), en cuanto a ubicación, precio, entre otros con LA VENDEDORA. Por lo anterior, la sociedad xxxxxxxxxxxxxxxx. faculta expresamente a xxxxxxxx. para suscribir la presente escritura de compraventa, con LA VENDEDORA, en los siguientes términos y condiciones. -----

----**PRIMERO:** LA VENDEDORA enajena en favor de LA COMPRADORA, el derecho

de dominio y la posesión material del cual es titular y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

Folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.** -----

Inmueble(s) objeto del(los) acto(s) o contrato(s): **xx PISO APTO. xxx, APTO. xxxx, xx PISO PARQUEADERO CARRO xxx y SÓTANO PARQUEADERO CARRO xxx, que hacen parte de EDIFICIO XXXX P.H.** -----

Dirección(es) o nombre(s) del(los) inmueble(s): **xxxxxx, xx PISO APTO. xxx, APTO. xxx, CALLE xxxx, x PISO PARQUEADERO CARRO xxx y xxxx, SÓTANO PARQUEADERO CARRO xxx EDIFICIO xxxxxx P.H., UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.** -----

Inmuebles descritos y alinderados en el Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo a como a continuación se especifica: -----

**A). SEGUNDO PISO - APARTAMENTO NÚMERO xxxx:** Situado en la Cota 4.00, del “Edificio XXXXX - Propiedad Horizontal”, de la ciudad de Medellín, con frente a la Calle xx, con entrada por la puerta de acceso distinguida con los números xxxx de la Calle xx, destinado única y exclusivamente a vivienda, con una área construida de 91,20 metros cuadrados, área libre de 35,24 metros cuadrados, para un área privada total de 126,44 metros cuadrados, y una altura libre de 2,40 metros, comprendido por los siguientes linderos: **Por el frente o Norte**, en parte con muros comunes de cierre de fachada principal que dan a la Calle 42, andén y zona verde de por medio, en parte con muro medianero de dominio común que lo separa de las escalas de acceso al edificio; **por el Sur**, con muro medianero de dominio común que lo separa de las zonas de acceso a los servicios comunales del edificio, y en parte con muro medianero de dominio común que lo separa de las zonas de circulación de este piso; **por el Occidente**, con muros comunes de cierre que lo separan en parte, del apartamento 0202, en parte con zonas comunes de circulación y en parte del punto fijo; **por el Oriente**, con muro común de cerramiento de fachada lateral que lo separa de la propiedad marcada con el número xxxxx de la Calle xx en parte, y en parte con muro medianero de dominio común que lo separa de las escalas de acceso a la zona de servicios del edificio; **por el Nadir**, con piso terminado sobre losa de concreto que

lo separa del primer piso; **y por el Cenit**, con losa común que le sirve de techo y que lo separa del tercer piso. Compuesto por Sala - comedor, cocina, tres (3) alcobas con closet y servicio sanitario completo, estudio, un (1) baño social, zona de ropas, balcón y terraza privada. ----- Este inmueble se identifica con el folio de Matricula inmobiliaria número **xxxxxx**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

CÓDIGO CATASTRAL MAYOR EXTENSIÓN: xx. -

**B). SEGUNDO PISO - APARTAMENTO NÚMERO xxxx:** Situado en la Cota 4.00, del “Edificio XXXX - Propiedad Horizontal”, de la ciudad de Medellín, con frente a la Calle 42, con entrada por la puerta de acceso distinguida con los números 73-65 de la Calle 42, destinado única y exclusivamente a vivienda, con una área construida de 90,50 metros cuadrados, área libre de 45,38 metros cuadrados, para un área privada total de 135,88 metros cuadrados, y una altura libre de 2,40 metros, comprendido por los siguientes linderos: **Por el frente o Norte**, en parte con muros comunes de cierre de fachada principal que dan a la Calle 42, andén y zona verde de por medio, en parte con muro medianero de dominio común que lo separa de las escalas de acceso al edificio; **por el Sur**, en parte con muro medianero de dominio común que lo separa de las zonas de acceso a los servicios comunales del edificio y del salón social y en parte con muro medianero de dominio común que lo separa de las zonas de circulación de este piso; **por el Occidente**, con muro común de cerramiento de fachada lateral que lo separa de la propiedad marcada con el número 73-79/85 de la Calle 42; **por el Oriente**, con muros comunes de cierre que lo separan en parte, del apartamento 0201, en parte con zonas comunes de circulación y en parte del punto fijo; **por el Nadir**, con piso terminado sobre losa de concreto que lo separa del primer piso; **y por el Cenit**, con losa común que le sirve de techo y que lo separa del tercer piso. Compuesto por Sala - comedor, cocina, tres (3) alcobas con closet y servicio sanitario completo, estudio, un (1) baño social, zona de ropas, balcón y terraza privada. -----

Este inmueble se identifica con el folio de Matricula inmobiliaria número **xxxxxxx**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

CÓDIGO CATASTRAL MAYOR EXTENSIÓN: xx.

**C). SÓTANO - PARQUEADERO CARRO NÚMERO xxxxx:** Situado en la Cota -2.70, del "Edificio xxxxx - Propiedad Horizontal", de la ciudad de Medellín, con frente a la Calle xx, con entrada por la puerta de acceso distinguida con los números xxxx de la Calle xx, destinado a estacionamiento de vehículos livianos, con una altura de 2,70 metros libres, un área privada de 13,49 metros cuadrados, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el Sur**, con zona común de circulación vehicular y de acceso al parqueadero; **por el Norte**, con muro común medianero que lo separa del taco de escalas de acceso al edificio; **por el Occidente**, con línea divisoria demarcada en el piso que lo separa del parqueadero de vehículos número 99013; **por el Oriente**, con columna y con línea divisoria demarcada en el piso que lo separa del parqueadero de vehículos número xxxx; **por el Nadir**, con piso terminado sobre parte del terreno que sostiene el edificio; **por el Cenit**, con losa de concreto que le sirve de techo y que lo separa del primer piso. ----- Este inmueble se identifica con el folio de Matricula inmobiliaria número **xxxxxx**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----

CÓDIGO CATASTRAL MAYOR EXTENSIÓN: xx. -

**D). PRIMER PISO - PARQUEADERO CARRO NÚMERO xxxxx:** Situado en la Cota 0.00, del "Edificio XXXXX - Propiedad Horizontal", de la ciudad de Medellín, con frente a la Calle 42, con entrada por la puerta de acceso distinguida con los números 73-63 de la Calle 42, destinado a estacionamiento de motos, con una altura de 4,00 metros libres, un área privada de 16,73 metros cuadrados, y comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el Oriente**, con zona común de circulación vehicular y de acceso al parqueadero; **por el Occidente**, con muro común de cerramiento de fachada lateral que lo separa de la propiedad marcada con el número 73-79/85 de la Calle 42; **por el Sur**, con línea divisoria demarcada en el piso que lo separa del parqueadero de vehículos número 01008; **por el Norte**, con columnas y con línea divisoria demarcada en el piso que lo separa del parqueadero de vehículos número 01010; **por el Nadir**, con piso terminado sobre losa de concreto que lo separa del sótano; **por el Cenit**, con losa de concreto que le sirve de techo y que lo separa del segundo piso. ----- Este inmueble se identifica con el folio de Matricula inmobiliaria número **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. -----



número xxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxxx, de la Notaria Diecinueve (19) de Medellín, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria, número xxxxxxxxxxxxxxxx, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur el 03 de febrero de 2020; y la construcción por haberla levantado a sus expensas y con recursos propios. -----  
-----

**TERCERO:** Que el precio de la compraventa del(los) inmueble(s), es la suma xxxxxxxxxxxxxxxx **DE PESOS MONEDA LEGAL (\$xxxxxxxxxxxxxx)** que será cancelada de la siguiente forma: -----

**A.** La suma de xxxxxxxxxxxxxx **MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$xxxxxxxxxxxxxx)**; valor cancelado por EL LOCATARIO a cuenta y en nombre de BANCOLOMBIA S.A. y que LA VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción. EL LOCATARIO desde ya instruye a BANCOLOMBIA S.A. para aplicar esta suma como canon inicial del Contrato de Leasing. -----

**B.** El saldo; es decir, la suma xxxxxxxxxxxxxx **MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$xxxxxxxxxxxxxx)**, será cancelada dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la entrega de la primera copia de la escritura pública de compraventa y de los certificados de tradición del(los) inmueble(s) objeto de la compraventa, en el que figuren el(los) bien(es) totalmente libre(s) de todo gravamen, pleito pendiente o condición y la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública en la que conste la propiedad del(los) Inmueble(s) en cabeza de LA COMPRADORA, a satisfacción de LA COMPRADORA". -----  
-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la forma de pago, LA VENDEDORA renuncia expresamente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago y da al presente contrato el carácter de firme e irresoluble. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que EL (LOS) VENDEDOR(ES) no estén registrados como proveedores, o que, habiéndose registrado, lo hayan hecho o actualizado hace un (1) año o más, se deberá enviar el formato de registro único de proveedor del Grupo Bancolombia, debidamente diligenciado, adjuntando certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a noventa (90) días, RUT y fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal. -----

**CUARTO:** Garantiza LA VENDEDORA que el(los) inmueble(s) objeto de la venta está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes en general, tales como embargos

judiciales, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, entre otros. LA VENDEDORA de todas maneras se obliga a salir al saneamiento de el(los) inmueble(s) vendido(s) sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

**QUINTO:** LA VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material de los inmuebles objeto de esta compraventa a la sociedad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. A partir de la fecha de entrega de (los) inmueble(s) a la sociedad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. serán de cargo de esta los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el(los) inmueble(s), así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional. -----

**SEXTO:** Que los gastos que se causen por concepto de derechos notariales debido a la compraventa y los gastos causados por impuestos de beneficencia y tesorería serán cancelados por mitades entre LA VENDEDORA y la sociedad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.; los gastos por derechos de registro de la escritura en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de la sociedad **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. Los gastos causados por impuestos de beneficencia y tesorería serán asumidos así: por mitades entre EL LOCATARIO y LA VENDEDORA.

**SÉPTIMO:** LA VENDEDORA y EL LOCATARIO declaran bajo juramento, que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor acordado por ellos como precio del(los) inmueble(s) y que en consecuencia este precio es real y no ha sido objeto de pactos privados entre LA VENDEDORA y EL LOCATARIO en los que se señale un valor diferente. Así mismo declaran que no existen sumas que se han convenido entre LA VENDEDORA y EL LOCATARIO o facturado por fuera del precio establecido en la presente escritura pública y que por lo tanto asumen las consecuencias derivadas de la presente declaración. -----

BANCOLOMBIA S.A. como financiador del(los) inmueble(s) declara que el precio incluido en la presente escritura corresponde con el valor real del(los) inmueble(s) de conformidad con lo indicado por EL LOCATARIO y que no existen sumas que se han convenido directamente entre BANCOLOMBIA S.A. y LA VENDEDORA facturado por LA VENDEDORA a BANCOLOMBIA S.A. por fuera del precio establecido en la presente escritura pública. -----

Compareció **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad y vecino(a) de Medellín, identificada con la Cédula de Ciudadanía N° xxxxxxxxxxxx, manifestó: -----

**PRIMERO:** Que en este acto obra en nombre y representación legal de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, legalmente constituida e identificada con NIT xxxxxxxxxxxx, debidamente facultado(a) conforme a los estatutos, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia; documento(s) que se anexan para que sean protocolizado(s) con el presente instrumento público). -----

**SEGUNDO:** Que obrando en la calidad antes indicada y como tenedor del(los) inmueble(s) en la Operación de Leasing realizada con BANCOLOMBIA S.A., acepta la presente escritura y los términos concretos de la negociación tales como ubicación y características del(los) inmueble(s), precio, entre otros, por corresponder estos a los contenidos en las instrucciones impartidas a BANCOLOMBIA S.A. para la realización de la Operación de Leasing. -----

**TERCERO:** Declaro que la sociedad que represento ya recibió de LA VENDEDORA, el(los) inmueble(s) objeto de la Operación de Leasing, a entera satisfacción. -----

**SE EXTENDIÓ CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS.** - Los exponentes leyeron personalmente el presente instrumento, lo aprobaron y en constancia lo firman. -----

Se advirtió el registro dentro del término legal para ello. -----

**NOTA 1:** La representante legal de **BANCOLOMBIA S.A.**, fue autorizada para suscribir el presente instrumento por fuera del despacho **Notarial**, de conformidad con el **Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983.** -----

**NOTA 2:** A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

**NOTA 3:** Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el número de sus documentos de identidad, igualmente declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier

inexactitud en las mismas. -----

**NOTA 4:** “Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere, la firma de esta demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con anterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 del Decreto 960 de 1970)”. -----

**NOTA 5:** En aplicación del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el notario solicitó al (a los) otorgante(s) vendedor(es) aportar el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. Este(os) manifestó (aron) no presentarlo por cuanto el edificio del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) que enajena(n) no tiene aún provisto el cargo de administrador, ni se cobran contribuciones de esta naturaleza. En consideración a lo anterior se advierte al (a los) comprador(es) que en caso de existir deudas por este concepto con la propiedad será(n) solidariamente responsable de ellas. -----

**NOTA 6:** Advertencia: El Notario advierte y deja constancia a los comparecientes, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad del juramento del real precio del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, este suscrito deberá cobrar los derechos notariales por cuatro (4) veces el valor declarado en la presente escritura además, reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el artículo 90 del ET.

**NOTA 7:** Se da aplicación a la Instrucción Administrativa 4 de 2020 de la SNR. -----

**NOTA 8:** Los comparecientes manifiestan de manera expresa que autorizan las notificaciones electrónicas. -----

**ANEXOS:** Presentaron Paz y Salvos de Impuesto Predial Unificado y Valorización números 1733781 y A193544, expedidos en el Municipio de Medellín, Secretaría de Hacienda y Fondo de Valorización del Municipio de Medellín “FONVALMED”, los días 17 de marzo y 01 de abril de 2022, a nombre de la sociedad vendedora (actual propietaria), válidos hasta el 31 de diciembre y 30 de abril de 2022. Estos paz y

salvos corresponden al predio de mayor extensión, por cuanto no se ha hecho la mutación en el Catastro del Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

CÓDIGO CATASTRAL MAYOR EXTENSIÓN: 050010104111100010015000000000. -

AVALÚO CATASTRAL DE MAYOR EXTENSIÓN: \$1.574.273.000. -----

**SE VENDEN LOS ANTERIORES INMUEBLES EN LA SUMA DE \$xxxxxxxxxxx. ---**

**COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: 3.7932%, 3.7079, 0,1828%, 0,1474. -----**

**AVALÚOS PROPORCIONALES: \$xxxx; \$xxxx; \$2.877.771,04; \$xxxxx. -----**

-----  
Derechos Notariales: \$3.388.131,00 Resolución 00755 de 26 de enero de 2022. -----

Superintendencia y Fondo: \$62.800,00 Resolución 00755 de 26 de enero de 2022. ---

IVA: \$

FORMULARIO 490 RETENCIÓN EN LA FUENTE POR LA SUMA DE \$27.500.000.

Se extendió en las hojas de papel notarial de seguridad números **PO**.

**ALEJANDRO DE JESÚS CASTILLO VILLA**

C.C.

Representante Legal de

**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.**

**NIT 901.116.675-9**

Dirección Fiscal: Calle 42 No. 73-65 Medellín

Ocupación o actividad: Constructora

Teléfono: 3229724125

Correo: [secretaria@castillovilla.com.co](mailto:secretaria@castillovilla.com.co)

**EL(LOS) VENDEDOR(ES)**

**MARÍA ADELAIDA VÉLEZ CANO**

**C.C.** 1.037.609.782 de Envigado

Apoderada Especial de **BANCOLOMBIA S.A.**

NIT 890.903.938-8

**LA COMPRADORA**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**C.C.**

Representante Legal de

XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX

Dirección: xxxxxxxxxxxxxxxx, Medellín

Teléfono: xxxxxxxxxxxxxxxx

Actividad económica: Servicios Logísticos y Compraventa

Correo electrónico: [XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX](mailto:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

**EL(LOS) LOCATARIO(S)**

**MANUEL ENRIQUE CORREA TELLO**

**NOTARIO CUARTO (4°) DE MEDELLÍN**



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

Certificado generado con el Pin No: 221109455767684143

Nro Matrícula: 001-21426

Pagina 1 TURNO: 2022-476590

Impreso el 9 de Noviembre de 2022 a las 12:27:31 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: 24-05-1973 RADICACIÓN: 73-011990 CON: CERTIFICADO DE: 24-05-1973

CODIGO CATASTRAL: AAB0001XZLECOD CATASTRAL ANT: 050010104111100060001000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION SITUADO EN LA CARRERA 78 DE ESTA CIUDAD MARCADA EN SU SPUERTA DE ENTRADA CON EL #41-07 DEL BARRIO LA MAGADALENA LO QUE SEGUN EL PLANO ESTA UBICADO EN LA MANZANA 5 MARCADO CON EL #8 Y QUE LINDA: POR EL SUR EN 16.77 VARAS CON LA CALLE 41 POR EL ORIENTE EN 30.20 VARAS CON LA CARRERA 78 POR EL NORTE EN 15.88 VARAS CON EL LOTE #7 DE LA MISMA MANZANA DE URBANIZADORA NACIONAL Y POR EL OCCIDENTE EN 30.37 VARAS CON EL LOTE #9 DE LA MISMA MANZANA DE URBANIZADORA NACIONAL.--

**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) CARRERA 78 # 41 - 07 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 78 41-07

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 27-09-1947 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2525 del 01-09-1947 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA NACIONAL

A: GALLO POSADA IGNANCIO

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 28-01-1963 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 10-10-1962 JUZGADO 2 CIVIL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$135,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**
**Certificado generado con el Pin No: 221109455767684143**
**Nro Matrícula: 001-21426**

Pagina 2 TURNO: 2022-476590

Impreso el 9 de Noviembre de 2022 a las 12:27:31 PM

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

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

DE: JARAMILLO DE GALLO MARIA IGNACIA (INES)

A: GALLO POSADA IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-12-1973 Radicación: 73-045254

Doc: SENTENCIA SN del 01-12-1973 JUZ 2 C CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$315,000

ESPECIFICACION: : 109 ADJUDICACION POR REMATE

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

DE: GALLO POSADA IGNACIO

A: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

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

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 06-11-1975 Radicación: 75-041712

Doc: ESCRITURA 4875 del 24-10-1975 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$315,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

A: BUSTAMANTE VELEZ GABRIEL J.

X c.c 8.309.282

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 24-08-1976 Radicación: 76-33589

Doc: ESCRITURA 3194 del 10-08-1976 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 111 RESOLUCION DE CONTRATO

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

DE: BUSTAMANTE VELEZ GABRIEL J.

A: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

X c.c 519.065

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-01-1984 Radicación: 84-3300

Doc: RESOLUCION 049 del 07-10-1982 DEPTO ADVO DE VALORIZACION de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,692.19

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS 164 LAURELES

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION

A: ESCUDERO AZAEL

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-06-2007 Radicación: 2007-43869

Doc: OFICIO 162 del 14-06-2007 VALORIZACION de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL



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

Certificado generado con el Pin No: 221109455767684143

Nro Matrícula: 001-21426

Pagina 3 TURNO: 2022-476590

Impreso el 9 de Noviembre de 2022 a las 12:27:31 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: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

CC# 519065

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-06-2007 Radicación: 2007-43871

Doc: ESCRITURA 687 del 11-04-2007 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$143,140,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ESCUDERO SALDARRIAGA AZAEL

CC# 519065

A: CASTA/O ZULUAGA CLAUDIA PATRICIA

CC# 43595260 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-03-2022 Radicación: 2022-15713

Doc: ESCRITURA 591 del 01-03-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: CASTA/O ZULUAGA CLAUDIA PATRICIA

CC# 43595260

A: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9011166759X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*9\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

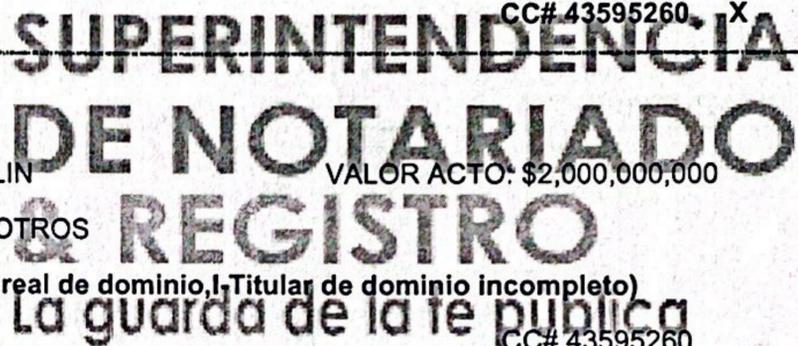
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

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





CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221109455767684143

Nro Matrícula: 001-21426

Pagina 4 TURNO: 2022-476590

Impreso el 9 de Noviembre de 2022 a las 12:27:31 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

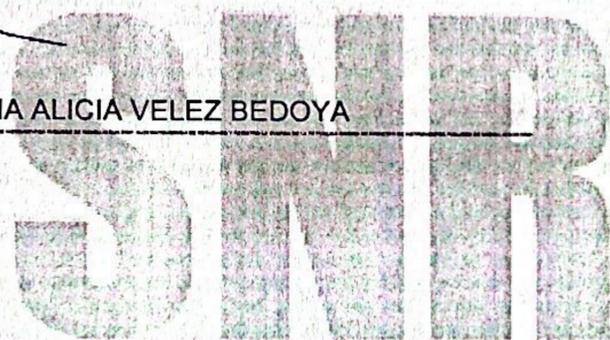
USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-476590

FECHA: 09-11-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

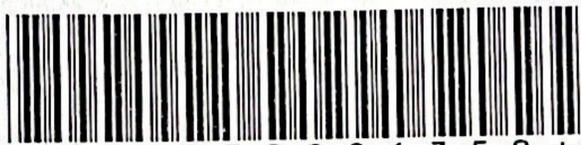
El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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



## Alcaldía de Medellín



\* 2 0 2 0 3 0 2 8 6 7 5 0 \*

Medellín, 09/09/2020

### INSCRIPCION

Respuesta a solicitud 202010233238, Inscripción como enajenador de inmuebles destinados a vivienda

CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT: 901.116.675-9

Representante Legal: Alejandro de Jesús Castillo Villa

C.C. No. 71.229.992

Calle 26 No.75 – 16 / Teléfonos: 300 541 62 14 / 300 541 62 14

Email: [huerblandon@hotmail.com](mailto:huerblandon@hotmail.com)

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Control Urbanístico, le comunica que, se acepta su registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda en los términos del artículo 2°, numeral 1° de la Ley 078 de 1987; el número **9011166759**, le identificará ante este despacho para los trámites pertinentes.

Este registro implica el sometimiento a nuestra inspección y vigilancia y las obligaciones de llevar la contabilidad de acuerdo con las normas que se prescriban, presentar anualmente el balance, pagar la contribución que se liquida, obtener licencia para construir, radicar la documentación para enajenar las unidades de vivienda resultantes y atender las órdenes y requerimientos de esta Secretaría.

La presente inscripción no autoriza la captación de dineros con destino a programas de vivienda ni constituye radicado de ventas. Se adquiere el compromiso con esta Dependencia de **notificar por escrito** cualquier cambio en los datos presentados para obtener el registro, incluyendo la dirección, dentro de los veinte (20) días siguientes a la modificación.

Cordialmente,

**MAURICIO ESTEBAN VERGARA MONTOYA**  
**SUBSECRETARIO DE DESPACHO**

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B.  
Inscripción como Enajenador: Castillo Villa Constructores S.A.S. Correspondencia: Calle 26 No.75 – 16 / Teléfonos: 300 541 62 14 / 300 541 62 14, Email: [huerblandon@hotmail.com](mailto:huerblandon@hotmail.com)



[www.medicin.gov.co](http://www.medicin.gov.co)

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



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

**FINANCIACIÓN**

<b>NOMBRE DEL PROYECTO</b>	<b>DIRECCIÓN</b>
Edificio Klassio	Calle 41 # 78-22

PRECIO DE VENTA:	400.000.000	ÁREA TÍPICA:	104 mts2
VALOR CUOTA INICIAL:	120.000.000	PORCENTAJE:	30%
SALDO A FINANCIAR:	280.000.000		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	La que el comprador escoja - No tenemos fiducia		

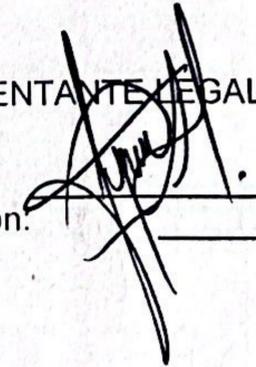
**Información de los Proyectos Asociativos**

Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra).  sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:	
Valor aportes socios:	
Área típica:	Porcentaje: %

<b>OBSERVACIONES:</b>

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: Alejandro Castillo Villa

FIRMA  \_\_\_\_\_

Fecha de elaboración: 10/11/22

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

## BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS

Balance General Proviusional al: DICIEMBRE 31 de 2022

Registro No.

Elaborado Por:

Día 30 Mes 12 Año 2022

ACTIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>	
1 CAJA	
2 BANCOS	233.257.000
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	233.257.000
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	
9 DEUDORES CLIENTES	30.000.000
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	212.481.000
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	242.481.000
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>	-
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	198.001.267
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	5.102.419.000
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	3.322.162.097
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	8.622.582.364
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	290.000.000
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	290.000.000
<b>OTROS ACTIVOS</b>	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>	-
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>9.388.320.364</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	

PASIVO	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	-
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
6 PROVEEDORES	78.246.115
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	78.246.115
<b>LARGO PLAZO</b>	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	4.842.000.000
18 ACREEDORES VARIOS	4.279.147.698
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	9.121.147.698
<b>OTROS</b>	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	6.933.915
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 <b>TOTAL (23 - 26)</b>	6.933.915
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
28 CAPITAL AUTORIZADO	80.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	52.047.463
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	138.636.099
32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	166.588.636
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
33 RESERVA LEGAL	15.404.000
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	15.404.000
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	-
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>9.388.320.364</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

ALEJANDRO CASTILLO VILLA  
NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

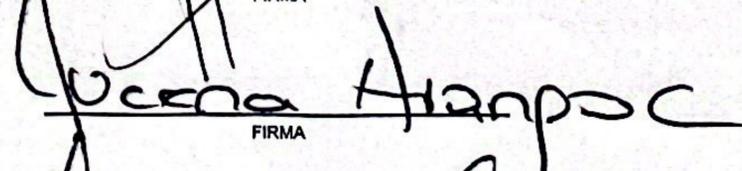
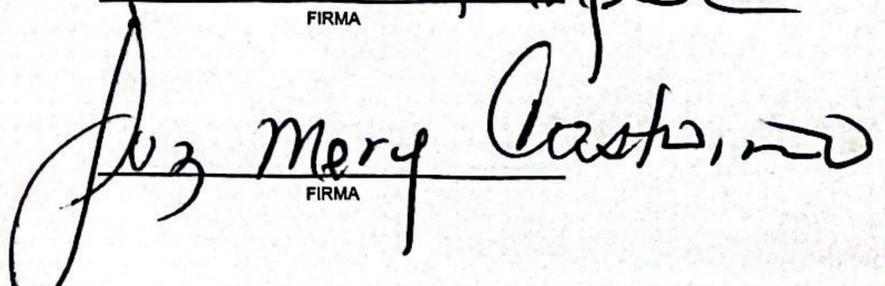
LUCENA ARANGO C  
NOMBRE Y APELLIDO

65632-T  
MATRICULA No

CONTADOR

LUZ MERY CASTAÑO  
NOMBRE Y APELLIDOS

TP 65802  
MATRICULA No

  
 FIRMA  
  
 FIRMA  
  
 FIRMA

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

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS PROVISIONAL

DE: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: ENERO 01 Y DICIEMBRE 31 DE 2022

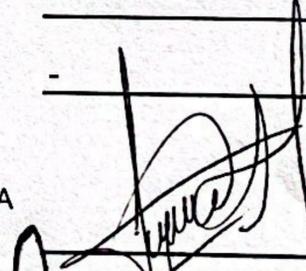
VENTAS BRUTAS: .....			-
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$		
(1) VENTAS NETAS .....			-
(2) COSTOS DE VENTAS .....			-
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....			-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....			-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....			-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....			-
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....			-
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....			-
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES .....			38.241.223
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES .....			-
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS .....			-
MAS: OTROS INGRESOS .....			-
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS .....			-
MENOS: GASTOS FINANCIEROS .....			13.806.240
MENOS: OTROS EGRESOS .....	\$		
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA .....			52.047.463
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....			-
UTILIDAD DEL EJERCICIO .....			52.047.463

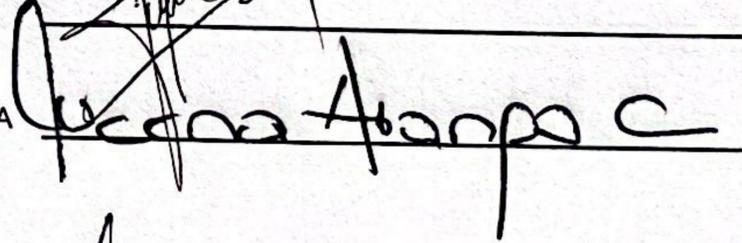
**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL** ALEJANDRO CASTILLO VILLA  
Nombre

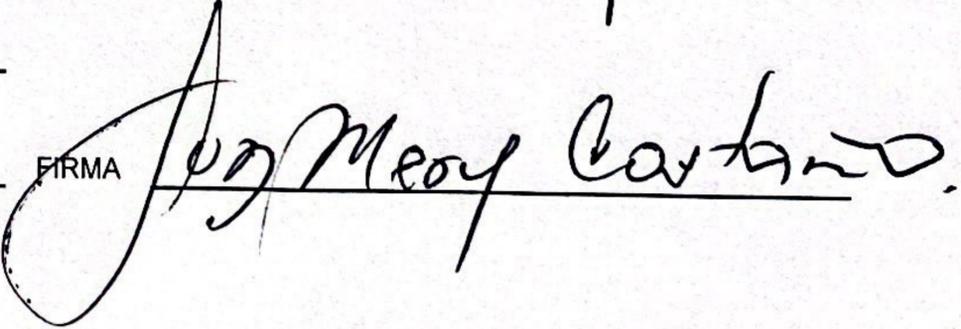
**REVISOR FISCAL** LUCENA ARANGO C  
Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL** 65632  
Nombre

**CONTADOR** LUZ MERY CASTAÑO  
Nombre

FIRMA 

FIRMA 

FIRMA 

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

## INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS Expediente Número: \_\_\_\_\_

Unifamiliar
  Multifamiliar
  Lotes

Proyecto

Bifamiliar

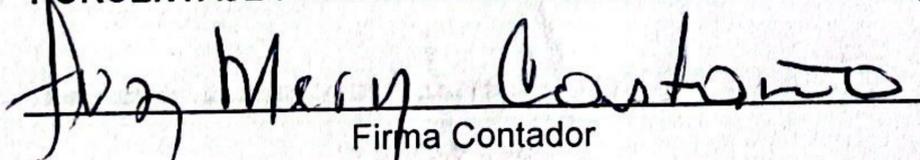
Nombre del proyecto EDIFICIO KLASSIO  
 Dirección CALLE 41 # 78-22 Número de unidades: 24  
 Ciudad MEDELLÍN  
 Costo del proyecto 5.300.000.000  
 Venta total del proyecto 8.800.000.000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 2.650.000.000	50%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$ 2.650.000.000	50%
		\$	
<b>TOTAL</b>		<b>\$ 5.300.000.000</b>	<b>100%</b>

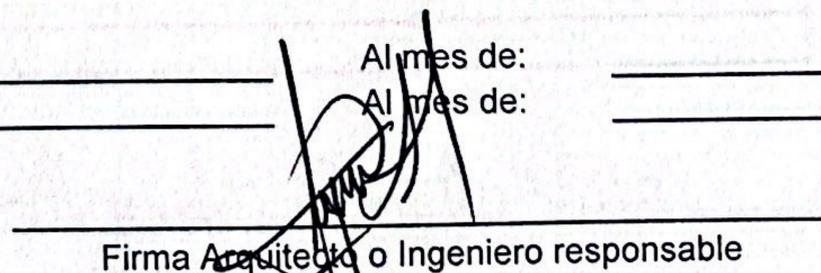
Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ \_\_\_\_\_  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ \_\_\_\_\_

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA \_\_\_\_\_ Al mes de: \_\_\_\_\_  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO \_\_\_\_\_ Al mes de: \_\_\_\_\_

  
 Firma Contador

Luz Mery Castaño  
 Nombre del Contador:

  
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Alejandro Castillo Villa  
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP 65802

Matrícula Número: AN 205 36926

Cód. FO-CONU-003	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b>
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

**INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION**

**INFORMACION GENERAL**

Nombre o razón social:	Castillo Villa Constructores SAS					
Nombre representante legal:	Alejandro Castillo Villa					
Identificación representante legal:	71.229.922					
Identificación o NIT:	901.116.675-9					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	Calle 41 # 78 - 22					
Correo electrónico:	<a href="mailto:secretaria@castillovilla.com.co">secretaria@castillovilla.com.co</a>					
Teléfono y/o móvil:	3042494544					

**INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

Nombre del proyecto:	Edificio Klassio					
Dirección del proyecto:	Calle 41 # 78 - 22					
<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1

No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	22	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	22
Tipo de viviendas:	VIP: SÍ _____ NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: SÍ _____ NO <input checked="" type="checkbox"/>				
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?
Contrato fiducario No:		Fecha:		Vigencia:	
<b>RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS</b>					

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

**OBSERVACIONES:**

---



---



---



---

## FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

**Nombre del Plan o Proyecto:** Edificio Klassio **Dirección:** Calle 41 # 78 - 22

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES	mar-22	350.000.000	jun-22	350.000.000	sep-22	400.000.000	dic-22	530.000.000	mar-23	550.000.000	jun-23	470.000.000	2.650.000.000
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	mar-22	250.000.000	jun-22	350.000.000	sep-22	480.000.000	dic-22	290.000.000	mar-23	590.000.000	jun-23	690.000.000	2.650.000.000
8. OTROS (Indicar)													
<b>TOTAL</b>													<b>5.300.000.000</b>

**Contador** W2 Mery Castañó  
NOMBRE Y APELLIDOS

**Matricula No** TP 65802

**Representante Legal** Alejandro Castillo Villa  
NOMBRE Y APELLIDOS

W2 Mery Castañó  
FIRMA

Alejandro Castillo Villa  
FIRMA

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

Dentro del acto de compraventa, se solicita incluir en la cláusula de precio y forma de pago el siguiente texto en relación con el valor a financiar:

El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$\_\_\_\_\_)**  
**MONEDA CORRIENTE**, que **EL COMPRADOR**, entregará a la **VENDEDORA**, con el producto de un préstamo que para tal fin está tramitando ante el **xxxxxxx**, y que serán cancelados una vez la Gerencia Jurídica del **BANCO** revise el folio de matrícula inmobiliaria actualizado y la escritura pública de hipoteca registrada que constituirá **EL COMPRADOR** a favor del **xxxxxxx S.A.**, para garantizar el préstamo que ya se hizo mención, crédito cuyo desembolso está condicionado al cumplimiento de los requerimientos y condiciones que tenga establecidos o llegue a establecer el **xxxxxxx S.A.**, y/o la ley, y a la disponibilidad de recursos de tesorería del **xxxxxx S.A.**, en consecuencia **EL BANCO**, está plenamente autorizado para no realizar desembolsos sin que esto implique responsabilidad de su parte. En caso de que el **xxxxxx S.A.**, no apruebe el crédito al que hace referencia o no autorice desembolsos, **EL COMPRADOR** se obliga a cancelar el saldo del precio de la venta del bien con recursos propios.

-----  
DECLARACIÓN BAJO JURAMENTO RESPECTO DEL PRECIO Y/O VALOR DE LA **ENAJENACIÓN** DE INMUEBLE (ARTÍCULO 61 DE LA LEY 2010 DE 2019)  
-----

Las partes del negocio jurídico de enajenación del bien inmueble que consta en la presente escritura pública de conformidad con el artículo sesenta y uno (61) de la Ley dos mil diez (2.010) de dos mil diecinueve (2.019) que modificó el artículo noventa (90) del Estatuto Tributario, declararon, bajo la gravedad del juramento, que el **valor, precio y/o contraprestación económica** expresado no es inferior al costo, es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de éste instrumento público.

**PARÁGRAFO.RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante, la forma de pago, LA PARTE VENDEDORA renuncia expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga el presente

título firme e irresoluble.

## 0219.- HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA

Compareció \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, de estado civil, \_\_\_\_\_ con sociedad conyugal \_\_\_\_\_ y quien en adelante se denominará como **LA HIPOTECANTE** y declaró:

**PRIMERO.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLES GRAVADOS.-** Que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, además de comprometer su responsabilidad personal, constituye(n) **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** a favor del **xxxxxxx S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario con domicilio principal en Bogotá, D.C., con NIT. 860.002.964-4 sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s):\_

**SEÑORES NOTARIA: POR FAVOR INCLUIR DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES (SI LOS HAY) DEL BIEN**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, y la cédula catastral \_\_\_\_\_.

**POR FAVOR TRANSCRIBIR LOS LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO / CONJUNTO SI EL INMUEBLE ESTA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** La hipoteca comprende los inmuebles con todas sus mejoras, construcciones, instalaciones, servicios, dotaciones, y en general, todos los bienes muebles que por accesión, adherencia o incorporación a él se reputan inmuebles, y demás anexidades presentes o futuras, lo mismo que sus seguros o cualquier indemnización a que se tenga derecho, incluidos los frutos, así como los cánones generados por el arrendamiento de los bienes hipotecados, de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del Código Civil. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la mención de cabida y linderos la hipoteca del(los) inmueble(s) se realiza sobre cuerpo(s) cierto(s). -----

-----  
**PARÁGRAFO TERCERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL** El(los) inmueble(s) descritos en el presente ordinal, hacen parte del Edificio / Conjunto \_\_\_\_\_, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal, con el cumplimiento del lleno de requisito exigidos por la ley tal y como consta en la escritura pública número \_\_\_\_ - \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ aclarada mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_, reformada mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_, las cuales se encuentran debidamente inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_.

-----  
**SEGUNDO.- TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.**-El (los) inmueble(s) anteriormente determinado(s) fue(ron) adquirido(s) por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** por compra realizada a \_\_\_\_\_, como consta en la comparecencia correspondiente a la compraventa de este mismo instrumento público.-----

**TERCERO.- OBJETO DE LA GARANTÍA.**-Que la **HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** que se constituye, tiene por objeto garantizar al **xxxxxxx S.A.**, además del crédito de vivienda, cualquier obligación que por cualquier motivo tuviere(n) o llegare(n) a contraer \_\_\_\_\_, quien(es) en adelante se llamará(n) indistintamente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, conjunta o separadamente, directa o indirectamente a favor del **xxxxxxx S.A.** o de cualesquiera de sus filiales y subsidiarias, y de cualquier naturaleza o moneda, o las que llegare a tener por cualquier concepto, ya sea por pagarés, letras de cambio o cualquier otro título valor, aperturas de crédito, sobregiros en cuenta corriente, cartas de crédito o créditos sobre el exterior o sobre plazas del país, operaciones de cambio o de divisas, negociación de tasas, garantías bancarias, avales o garantías, descuentos de bonos de prenda, diferencias o tasas de cambio, comisiones, negociación de tasas o divisas, seguros, honorarios, costas, uso de tarjetas, operaciones de leasing en cualquiera de sus modalidades, o por cualquier otra causa, y en general, todas las obligaciones expresadas en moneda legal o en Unidades de Valor Real (UVR), que **EL(LOS) DEUDOR(ES)** tenga(n) o llegue(n) a contraer y que consten o no en documentos de crédito, o en cualesquiera otra clase de título, con o sin garantía específica, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, o en que cualquiera de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** figure como emisor, suscriptor, endosante, aceptante, ordenante y/o garante de manera conjunta o individual. Es voluntad de las partes que la garantía igualmente respalde las obligaciones que lleguen a adquirirse, suscribirse, subrogarse, renovarse o reestructurarse a cargo de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O**

**LOS DEUDOR(ES)**, conjunta o separadamente, así como las costas judiciales y de cobranza si fuera el caso, y en especial el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo otorgado por **EL BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, cuya cuantía, plazo, tasa, forma de amortización etc., de cada desembolso, se hace constar en pagarés o títulos de deuda. La garantía estará vigente mientras exista alguna obligación, así sea natural pendiente de pago. **PARÁGRAFO.-** En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** acepta(n) expresamente que **EL BANCO** puede ejercer también acción personal contra ellos en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se compromete(n) solidariamente con el tercero garantizado. No obstante, lo aquí pactado, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** expresamente pacta(n) que la totalidad del valor comercial del inmueble gravado atrás determinado, garantice las obligaciones enunciadas en esta misma cláusula, por encima de la cuantía señalada en la carta de cupo protocolizada.-----

**CUARTO.- CUANTÍA.-** Se pacta que la presente hipoteca garantice al BANCO y a sus subordinadas, obligaciones en los términos indicados en la cláusula anterior, pero es intención y pacto expreso de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** que para determinar la preferencia, prelación y privilegio del **BANCO**, se tome como cuantía para el día en que se realice, expropie, ejecute o remate la garantía, la suma en pesos que tenga el inmueble gravado; es entendido que la garantía hipotecaria respalda los intereses, gastos de cobranza y demás accesorios. **PARÁGRAFO PRIMERO.-** Desde ahora se pacta con **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** que la hipoteca se mantenga vigente aunque se concedan prórrogas, reestructuraciones, renovaciones o reducciones del plazo de las obligaciones garantizadas, así se convenga con uno solo o con algunos de los garantizados. Las partes convienen desde ahora que la hipoteca respaldará igualmente las obligaciones de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados en caso de novación, de manera que con esta garantía se respalden igualmente los créditos que sustituyan dichas obligaciones, para lo cual bastará tan sólo que cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** garantizados sea deudor de la obligación sustituida o de la nueva. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Al tenor de los artículos 1518, 2438 y 2455 del C.C. se pacta expresamente que si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** hubieren contraído o llegaren a contraer con **EL BANCO** o cualquiera de sus filiales o subsidiarias nacionales o extranjeras, obligaciones directas o indirectas, de cualquier naturaleza o moneda conjuntas o separadas en cuantía superior al monto antes expresado, dichos excesos, cualquiera que sea su valor o naturaleza, lo mismo que todos sus accesorios, quedan garantizados con la hipoteca, ya que la presente garantía se conviene que, además de abierta y sin límite de cuantía, cubra cualquier obligación que llegare a contraer, a fin de que su cuantía se determine por el monto de los créditos que directa o indirectamente,

conjunta o separadamente estén pendientes de pago, el día en que se tenga que hacer efectiva la hipoteca por cualquier medio legal. **PARÁGRAFO TERCERO.-** Las partes expresamente manifiestan que han convenido que para todos los efectos legales, la preferencia, prelación y privilegio de la hipoteca en favor del **BANCO** se extienda: en el caso de una dación en pago del inmueble gravado sea hasta por el valor total por el cual se convenga la dación en pago; en el evento de una enajenación del inmueble hasta el precio total de la enajenación; en caso de juicio o de que el inmueble gravado sea rematado, hasta por el valor total del bien o hasta el valor total por el cual sea rematado el bien gravado, según el caso; en caso de expropiación, hasta por el valor total de la misma; en cualquier otra circunstancia, el valor comercial del inmueble gravado. -----

**QUINTO.- REVOCACIÓN DE CUPOS Y ACELERACIÓN DE PLAZOS.-LA PARTE HIPOTECANTE** conviene(n) en que si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus garantes, se ve vinculado(s) en procesos o investigaciones por delitos contra la fe pública, el patrimonio o por lavado de activos o por terrorismo, o **EL BANCO** conoce hechos de tal naturaleza sucedidos antes o después de la solicitud, aprobación, desembolso y/o perfeccionamiento del crédito o la garantía, los cuales, de haber sido conocidos, habrían impedido, revocado o modificado su decisión, **EL BANCO** podrá revocar, suspender o reducir y sin que haya lugar a reclamación, cualquiera de las operaciones, y podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados, y proceder judicial o extrajudicialmente a exigir el pago inmediato de todas las obligaciones pendientes con sus accesorios, haciendo efectiva la presente garantía, sin necesidad de aviso, fuera de las causas legales y de los eventos de aceleración en los pagos previstos en otros documentos o en los respectivos documentos o títulos de deuda, o si ocurre además cualquiera de estos hechos: a) Por no presentar dentro del término máximo de 60 días calendario desde el otorgamiento de esta escritura, la primera copia de la misma, acompañada con el formulario de calificación – constancia de inscripción así como los respectivos certificados de tradición de los folios de matrícula inmobiliaria en donde aparezca la inscripción del presente gravamen, y los inmuebles libres de cualquier otro gravamen o afectación distinta de la hipoteca constituida a favor del **BANCO**. b) En caso de mora en el pago de cualquier cuota de capital o de intereses de cualquiera de las obligaciones garantizadas, o ante el incumplimiento de estipulaciones contenidas en cualquier documento suscrito por el deudor a favor **del BANCO**. c) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)**, no remite(n) oportunamente las informaciones que requiere **EL BANCO** para efectos de la evaluación de los créditos que se debe realizar en cumplimiento de normas impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. d) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** enajenare o gravare en todo o en parte el(los) bien(es) hipotecado(s) sin consentimiento previo y expreso de **EL BANCO**. e) Si **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o sus

garantes o avalistas incumplen cualquier otra obligación que tengan para con terceros. f) Si los bienes de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o los de sus garantes, son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción, y en general, si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el(los) inmueble(s) hipotecado(s). g) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** no realizan, cambian o no cumplen total o parcialmente con la inversión o destinación para el cual se le otorgó el crédito. h) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** abandona(n) el inmueble o no realiza(n) las reparaciones necesarias. i) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** obstaculiza(n) o impide(n) en cualquier forma las visitas al inmueble que ordene **EL BANCO**. j) Si la presente o cualesquiera de las garantías otorgadas a favor del **BANCO EL(LOS)** por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** desaparece, se destruye, deteriora, desmejora o abandona por cualquier causa. k) Si cualquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o cualesquiera de sus fiadores o garantes cometen inexactitudes en balances, informes o documentos solicitados o presentados al BANCO. l) Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** se niega(n) a actualizar su información o a suministrar balances, declaraciones de renta o informes totales o parciales solicitados por **EL BANCO**, sobre su endeudamiento, situación económica, negocios, operaciones o sobre hechos que puedan incidir sobre su cumplimiento o alterar su situación patrimonial, etc. m) Si **LA PARTE HIPOTECANTE** pierde la titularidad o posesión inscrita de cualquiera de los bienes hipotecados o la posesión material de los mismos, por cualquier causa. n) Si **LA PARTE HIPOTECANTE**, o cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes fallece. o) Si a **LA PARTE HIPOTECANTE**, cualesquiera de **EL(LOS) DEUDOR(ES)** o de sus fiadores o garantes se le adelanta proceso de liquidación o separación de bienes. p) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica. -----

**SEXTO.-LA PARTE HIPOTECANTE** declarará que si por aplicación de las leyes sobre la Reforma Agraria, Reforma o Remodelación Urbana o por cualquier otra causa, el Estado o cualquiera de sus entidades descentralizadas o territoriales, Áreas Metropolitanas o Asociaciones Municipales o cualquier otra, llegare a adquirir o expropiar el (los) bien(s) hipotecado(s), **EL BANCO** podrá dar por vencidos los plazos existentes y exigir el pago inmediato de la totalidad de las deudas pendientes. Así mismo, por el presente instrumento **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza en forma irrevocable al organismo adquirente, para que al precio que se acuerde por la adquisición del (los) inmueble(s) hipotecado(s), se le entregue directamente al BANCO acreedor y se aplique a las deudas pendientes de pago de manera anticipada. Si por cualquier causa el adquirente directamente o por intermedio de cualesquiera otro organismo tuviere que pagar el precio de los bienes

o las deudas hipotecarias en bonos u otros documentos, **LA PARTE HIPOTECANTE** además de que autoriza plena e irrevocablemente al **BANCO** para recibir dichos pagos, le reconocerá al **BANCO** sobre los saldos insolutos y durante todo el tiempo, hasta el pago total de las obligaciones, la diferencia entre lo recibido y lo adeudado más la diferencia entre los intereses pactados, y los que la correspondiente entidad estatal adquirente del (los) inmuebles(s) pague o deba reconocer según la ley. **LA PARTE HIPOTECANTE** da su autorización desde ahora irrevocable y expresa a la correspondiente entidad adquirente, para que le pague o entregue directamente al **BANCO** el precio, el dinero, los documentos títulos o cualquier otro valor que deba entregar, reconocer o pagar por el bien adquirido, con imputación al precio del bien negociado. Lo anterior no releva a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** de pagar directa y personalmente sus obligaciones en forma pactada o los saldos y por ello **EL BANCO** podrá además hacer efectivo judicial o extrajudicialmente los créditos o los saldos, sobre otros bienes de **LA PARTE HIPOTECANTE**. -----

**SÉPTIMO. DECLARACIONES.-EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) además: a) Que desde ahora acepta(n) y se da(n) por notificado(s) de cualquier transferencia o cesión que **EL BANCO** acreedor hiciere de los instrumentos a su cargo, así como de esta garantía, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **EL BANCO** a **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de los mismos, **EL BANCO** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma. b) Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara que el(los) bien(es) que hipotecan(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente, no lo(s) han enajenado a ninguna otra persona, y lo(s) garantiza(n) libres de servidumbres, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión ilíquida, demanda, juicio, afectación a vivienda familiar, arrendamiento constituido por Escritura Pública, contribución de valorización y libre de ocupantes a cualquier título, y en general, libre de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo(s) y que impidan el pleno goce y propiedad del mismo, además, que contra el(los) mismo(s) no se adelanta ningún proceso de expropiación, división, petición de herencia, reivindicatorio, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado, y que se encuentra(n) libre(s) de toda afectación negativa por todo tipo de normas ambientales y no es(son) objeto de reservas ambientales, rurales, urbanas o paisajísticas, a nivel local, municipal y/o regional por disposición de normas del Código del Medio Ambiente y/o P.O.T., que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización; además, que

se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto y en especial por impuestos, sanciones, tasas, contribuciones a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal. c) Que el presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietarios del (los) inmueble(s) hipotecado(s) en los cuales subroga al acreedor hipotecario. d) Que renuncia(n) en favor del **BANCO** acreedor a todo requerimiento y a todo derecho renunciante que en su favor se consagre por la Ley, Decreto o Resolución u otras disposiciones presentes o futuras que tiendan a disminuir el valor de las obligaciones cuyo pago se respalda y garantiza por este instrumento o a eludir el cumplimiento de ellas. e) Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novaciones de cualesquiera otras garantías, reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor del **BANCO**, con el mismo u otro objeto. f) Que por el simple hecho del otorgamiento de esta escritura, **EL BANCO** no contrae obligación alguna de carácter legal, ni de ninguna otra clase, de hacer a **EL(LOS) DEUDOR(ES)** préstamos ni de concederle prórrogas, ni reestructuraciones, ni renovaciones de obligaciones vencidas o por vencerse y que hubieren sido contraídas, antes del otorgamiento de esta escritura o que se contrajeran con posterioridad a él y tampoco implica transacción o de desistimiento. g) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** declaran conocer y aceptar que **EL BANCO** podrá abstenerse de efectuar el desembolso de cualquier crédito además de las causales legales, en los siguientes casos: 1.- Si cambian radicalmente las condiciones económicas de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**. 2.- Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** fallece(n) antes del desembolso. 3.- Si el inmueble descrito en el ordinal primero es embargado. 4.- Si la escritura pública no es registrada por cualquier causa. 5.- Si cualquiera de las partes aparece involucrada en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública, ó en la tradición del inmueble se encuentra que este haya pertenecido o pertenece a personas en estas circunstancias. 6.- Si cualquier información suministrada es incompleta, inconsistente o falsa. h) Que el gravamen hipotecario que se constituye, cubre y respalda igualmente el pago de todos los accesorios de obligaciones garantizadas y se extiende a todas las estipulaciones que contengan los documentos en los cuales consten tales deudas, en lo concerniente a plazos, exigibilidad, pago acelerado, intereses, diferencias de cambio, comisiones y demás términos de pago. i) Que se conviene(n) en presentar a su costa, con una periodicidad anual, un certificado de Tradición de el(los) inmueble(s) hipotecado(s). De no presentarlo(s) autorizan al **BANCO** a solicitarlo(s) directamente con cargo a **LA PARTE HIPOTECANTE**. j) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declara(n) que conoce(n) de la facultad que tiene(n) de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía

en los términos de la Ley 70 de 1931 modificada parcialmente por la Ley 495 de 1999, así mismo, y de conformidad con la citada Ley dicho gravamen sólo podrá levantarse con autorización expresa de **EL BANCO**. De igual forma conocen de la facultad que tiene(n) de constituir afectación a vivienda familiar sobre el(los) inmueble(s) objeto de la garantía en los términos de la Ley 258 de 1996. En todo caso declaran que ninguno de los gravámenes mencionados en el presente literal serán oponibles al BANCO. k) Que el producto del crédito se destinará de conformidad con la ley 546 de 1999, a la adquisición de vivienda nueva o usada o la construcción de vivienda individual, o al mejoramiento de la misma. l) Que autoriza(n) desde ahora al xxxxxxxxxxxxxxxx para que de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 de 1970 y el artículo 43 de la ley 1395 de 2010, obtenga de la Notaría la copia o copias que solicite de la presente escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con la nota de que presta mérito ejecutivo y para obtener la reproducción de las notas de registro correspondientes. Desde ahora **LA PARTE HIPOTECANTE** autoriza al Notario respectivo para que expida las copias de esta escritura o de las escrituras que la lleguen a modificar en el futuro, en ambos casos con nota de mérito ejecutivo que le solicite **EL BANCO**. En todo caso **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, por este instrumento confiere poder especial, amplio y suficiente al xxxxxxxxxxxxxxxx para que, en su nombre, a través de sus representantes o mandatarios, solicite la expedición de copias sustitutivas de este instrumento y de las escrituras que lo lleguen a modificar en el futuro, con notas de que prestan mérito ejecutivo, y para que obtenga la reproducción de las correspondientes notas de registro. m) Los comparecientes en desarrollo de lo previsto en el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012, solicitan expresamente y desde ahora al señor Registrador, el registro parcial de la presente Escritura, en los folios de los demás inmuebles que no tienen observaciones, de presentarse que la misma no pueda ser inscrita con relación a alguno o algunos de los folios por mediar causales legales de devolución, todo esto con el objeto de correr menos riesgos y costos. n) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** conviene(n) en presentar dentro de los cuatro (4) primeros meses de cada año, copia del pago del impuesto predial y valorización del(los) inmueble(s) hipotecado(s). -----

**OCTAVO.- AUTORIZACIONES.-EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** otorga al BANCO las siguientes autorizaciones en forma expresa e irrevocable: a) Para almacenar, procesar, utilizar, obtener o compilar información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, que éste suministre, o a los que tuviere acceso **EL BANCO** por cualquier causa o medio; b) Para consultar, obtener, comprar, compartir, suministrar, intercambiar y en general enviar y recibir, por cualquier medio, la información o dato personal, comercial, privado o semiprivado, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del **BANCO** con su matriz, las subordinadas de la matriz

(vinculadas), cualquier operador de información o cualquier sociedad en la que **EL BANCO** tenga o no participación en el capital y viceversa; c) Para distribuir, comercializar, intercambiar o divulgar con propósitos comerciales, la información o datos personales, comerciales, privados o semiprivados del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, contenido en ficheros, archivos, bases de datos o medios semejantes del **BANCO** a su matriz, sus subordinadas, las subordinadas de su matriz (vinculadas) y en general con cualquier tercero, sin lugar a pagos ni retribuciones; d) Para consultar, intercambiar, compartir, reportar o suministrar a cualquier operador de información o cualquier entidad del sector financiero o real, y/o la matriz, las vinculadas y subordinadas del **BANCO**, información acerca del nacimiento, modificación, extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE**, información acerca del incumplimiento de tales obligaciones, cualquier novedad en relación con las obligaciones contraídas por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** para con **EL BANCO**, o cualquiera de sus subordinadas nacionales o extranjeras, entidades del sector financiero o del sector real, y en general de su endeudamiento y comportamiento crediticio con **EL BANCO**, sus filiales o subordinadas y/o terceros, con el fin entre otros, de que sea incluido el nombre del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y su documento de identificación, en los registros de deudores morosos o con referencias negativas, su endeudamiento, las operaciones y/o obligaciones vigentes del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** y las que adquiera o en el futuro llegare a celebrar con **EL BANCO** y cualquiera de sus subordinadas. La autorización faculta al **BANCO** no sólo para reportar, procesar y divulgar la información a los operadores de información, sino también para que **EL BANCO** pueda solicitar y consultar información sobre las relaciones comerciales del **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con terceros, con el sector real o financiero, el cumplimiento de sus obligaciones, contratos, hábitos de pago, productos, etc., y para que la información reportada pueda ser circularizada por el operador de información. Esta autorización comprende la información presente, pasada y futura referente al manejo, estado y cumplimiento de las obligaciones, contratos y servicios con los sectores real, financiero y cualquier otro tercero; e) Para que los reportes anteriormente mencionados permanezcan por el término fijado en la ley, los fallos de la Corte Constitucional y/o los reglamentos de cada uno de los operadores de información; f) Para que en caso de que quede algún saldo insoluto de alguna obligación o contingencia, saldos de intereses, comisiones, costas, honorarios, gastos, avalúos, seguros o cualquier suma adeudada al **BANCO**, éste se lleve a una cuenta por cobrar a cargo del cliente, y dicha obligación sea reportada a cualquier operador de información, así como su incumplimiento, tiempo de mora, etc.; g) Las partes convienen que cualquier notificación, información y/o comunicación que **EL BANCO** deba hacer en cumplimiento de las normas sobre habeas data, podrá ser efectuada a través de cualquier medio escrito o electrónico y en general por

cualquier medio técnico que resulte aceptable; h) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se compromete(n) a revisar los datos e información contenida en las centrales de información y en caso de encontrar algún tipo de error o inexactitud, se obliga a realizar la petición de corrección ante el operador de información y/o **EL BANCO** oportunamente, con el fin de efectuar el ajuste a que haya lugar; i) En caso de transferencia de las obligaciones a mi cargo por parte del **BANCO** de xxxxxx a cualquier título, desde ahora acepto que los efectos de la presente autorización se extiendan o trasladen al nuevo acreedor, en los mismos términos y condiciones y con los mismos fines, siendo obligación exclusiva en adelante de quien adquiere la cartera la actualización de los reportes ante las centrales de información. Así mismo, autorizo a las Centrales de Información a que en su calidad de operadores, pongan mi información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido; j) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** está(n) de acuerdo en autorizar expresa e irrevocablemente al **BANCO** para debitar de cualquier cuenta corriente, de ahorro o cualquier otra cuenta, tarjeta, depósito o suma que individual, conjunta o alternativamente posea en **EL BANCO** o en cualquier otra entidad financiera, así como para cargar contra cualquier cupo de crédito que tenga en **EL BANCO** o en cualquier otra entidad financiera, cualquier suma que llegare a adeudar **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** al **BANCO** directa o indirectamente, conjunta o individualmente, por cualquier concepto y de cualquier naturaleza, incluyendo pero sin limitarse a capital, intereses corrientes y/o de mora, comisiones, diferencias de cambio, diferencias de precio, riesgo cambiario, derivados, honorarios, seguros, avalúos, impuestos, certificados de tradición del(los) inmueble(s) hipotecados cuando no se entreguen renovados por **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** anualmente, o al momento de presentarse cambios en la propiedad o cualquier acto o situación de los previstos en la cláusula undécima, y cualquier otro gasto generado en relación con o con ocasión de cualquier operación, contrato, relación o cualquier servicio prestado por **EL BANCO**, dando aviso al **DEUDOR** por cualquier medio idóneo según la normatividad aplicable; k) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga a informar y a actualizar al **BANCO**, por escrito y en oportunamente, cualquier cambio en los datos, cifras y demás información suministrada al **BANCO**, así como a entregar al **BANCO** la totalidad de los soportes documentales exigidos y a actualizar la información suministrada con una periodicidad como mínimo anual, de conformidad con las normas legales y las circulares de la Superintendencia Financiera. Dentro de la mencionada obligación se encuentra la de entregar actualizado anualmente el Certificado de Tradición y Libertad del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a favor del **BANCO** y/o inmediatamente cuando se presente cualquier cambio sobre la propiedad gravada; l) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** se obliga(n) a suministrar, al primer requerimiento del **BANCO**, las explicaciones y los documentos que soporten sus operaciones, alguna(s) transacción(es) puntal(es) y/o

el origen de sus fondos; m) **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** conviene(n) en autorizar al **BANCO**, a diligenciar los espacios en blanco dejados en este o cualquier contrato, reglamento, título o documento en un todo y de acuerdo al negocio causal; n) Las partes convienen que los pagos que efectúe **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** serán imputados en primer lugar a primas y gastos, luego a intereses de mora y corrientes y por último al capital de la obligación respectiva; o) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** conviene(n) en autorizar de forma expresa al **BANCO** a girar de manera irrevocable el producto del crédito directamente al tradente del inmueble adquirido con el producto de la financiación. De igual forma autorizan irrevocablemente al **BANCO**, sin perjuicio de la obligación de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) O LOS DEUDOR(ES)** de entregar al **BANCO** la primera copia de la escritura pública de hipoteca debidamente registrada, para efectuar el desembolso del crédito con la firma de la escritura de compraventa e hipoteca o con la boleta de ingreso a registro de la escritura pública de hipoteca si a bien lo tiene el **BANCO**.; p) Se acuerda que el incumplimiento de las obligaciones aquí previstas constituirán causal de suspensión, reducción o terminación de los servicios o productos y de aceleración del plazo de los créditos y operaciones que tuviere **EL CLIENTE Y/O HIPOTECANTE** con **EL BANCO** y será causal para la terminación anticipada por parte **del BANCO** de cualquier contrato, relación o negocio vigente con **EL BANCO**, sin necesidad de previo aviso y sin lugar al pago de indemnizaciones ni penas a cargo del **BANCO**.

**NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS.-LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) y garantiza(n) al **BANCO** que: a) Obligaciones vinculantes: las obligaciones que asume **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** en desarrollo del presente contrato y en los títulos de deuda son obligaciones legales y valederas de acuerdo a los términos del mismo. b) Consentimiento Oficial: Todos los consentimientos, registros, licencias, aprobaciones y autorizaciones y permisos requeridos con respecto a la celebración, ejecución, desempeño, validez, vigencia y cumplimiento de este contrato, de los títulos de deuda y de las demás obligaciones para con **EL BANCO** se han obtenido. c) Personas autorizadas: Las personas que celebran y ejecutan este contrato en nombre de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**, están plenamente autorizados para celebrar y ejecutar el mismo, para firmar los títulos de deuda, las notificaciones, comunicaciones y certificaciones en conexión con este, y entregar archivos, bases de datos, etc., en desarrollo del presente contrato. d) Información completa, verdadera y exacta: Toda la información suministrada por **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** al **BANCO** en conexión con este contrato o la que llegue a suministrar, es verdadera, completa y exacta en todos sus aspectos materiales a partir de la fecha de la entrega de la misma, y esto refleja de manera real y fiel de acuerdo con los libros de contabilidad su condición

económica y de negocios, y **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** no tiene(n) conocimiento de ningún hecho material o datos que no se hayan divulgado al **BANCO**, que si fueren divulgados pudieren tener un efecto adverso en la decisión del **BANCO** de celebrar operaciones con **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**; así mismo, que no se encuentra(n) envuelto(s) en ningún litigio, acciones de cumplimiento o populares, en tutelas, llamamientos en garantía, arbitramiento o proceso, reclamación por responsabilidad o requerimiento de ninguna autoridad que pudiera tener un efecto material adverso sobre **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** o su capacidad para conducir sus negocios o para cumplir sus obligaciones o cumplir cualquier obligación que tenga o llegue a tener para con **EL BANCO**; e) Impuestos.-**LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** esta(n) cumpliendo y cumplirá(n) durante todo el término de duración la presente garantía y mientras tenga obligaciones para con **EL BANCO**, con sus obligaciones contables, fiscales, parafiscales y cambiarias, y pagará(n) debida y oportunamente todos los impuestos y cargas parafiscales a su cargo, así mismo presentará(n) oportunamente cualquier declaración tributaria, cambiaria, o para el cumplimiento de sus obligaciones parafiscales, que de acuerdo con la ley deba(n) presentar. No existen contra **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** requerimientos o procesos judiciales, fiscales, administrativos o de cualquier otra índole por el cumplimiento de obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias, ni procesos ante la administración para la liquidación de tributos, obligaciones fiscales, parafiscales o cambiarias a cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**, y en caso de existir, declara(n) que los efectos o resultados de los mismos, no tendrán un efecto material adverso en el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**, ni implicarán la cesación de pagos, o incumplimiento de las obligaciones por parte de **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)**. f) Políticas de conocimiento del cliente. **LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** mantendrá(n), mientras tenga relaciones con **EL BANCO**, una política de conocimiento de sus clientes y personas con las cuales mantenga relaciones, a fin de evitar que sean utilizados para canalizar o dar apariencia de legalidad a bienes producto de lavado de activos. g) Estados Financieros.-**LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** se compromete(n) en que a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura deberá: 1) Entregar al **BANCO** copias de sus Balances y reportes anuales auditados por contadores registrados. 2) Entregar y actualizar oportunamente al **BANCO** la información, documentos y registros del negocio, condición financiera, operaciones según lo requiera de vez en cuando **EL BANCO**. 3) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre cualquier litigio, arbitramiento, demanda, requerimiento administrativo o decisión en contra que pueda llegar a afectar su habilidad para manejar sus negocios, pagar sus obligaciones o cumplirle al **BANCO**. 4) Notificar inmediatamente al **BANCO** sobre

cualquier eventualidad (incluyendo pero sin limitarse a, cualquier responsabilidad u obligación con un tercero), sobre la cual se entere y que pudiere resultar en un cambio adverso o afectar el cumplimiento de sus obligaciones para con **EL BANCO**.

h) Cumplir con las normas y reglamentos vigentes en en materia ambiental. i) **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**declara(n) en nombre personal y de las compañías que administra o controla que, en cuanto sea aplicable, ha cumplido y se obliga a seguir cumpliendo o hará que sus subsidiarias, controladas, o administradas cumplan con todas las obligaciones tributarias, directas o indirectas, de orden Nacional, Departamental o Municipal, obligaciones tributarias internacionales y cualquier otra impuesta por normas o por autoridad competente; que ha hecho y se obliga a hacer todas las declaraciones, informes, retenciones pagos, etc., que le corresponda, a efectuar los cobros y/o retenciones y a consignarlos oportunamente, a entregar información por los medios previstos en las normas legales y que su contabilidad e información comercial y financiera aportada al Banco es coherente con la realidad de sus activos, pasivos, declaraciones e informes fiscales. **PARÁGRAFO.-**Repetición: Cada una de las declaraciones y obligaciones enumeradas en el presente ordinal se tienen por incorporadas a cualquier otro acto o negocio celebrado en desarrollo del presente contrato y en particular cuando **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** realice(n) cualquier operación con **EL BANCO**, o adquiera(n) obligaciones para con el mismo, suscriba(n) títulos de deuda, contratos, otorgue(n) otras garantías o suscriba(n) cualquier otro documento a favor del **BANCODE xxxxxx S.A.****LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** se obliga(n) a mantener indemne al BANCO por condenas o por los perjuicios que le pueda causar la inexactitud o incumplimiento con las declaraciones y obligaciones adquiridas con **EL BANCODE xxxxxx**.-----

**DÉCIMO.- SEGUROS.-****LA PARTE HIPOTECANTE**se compromete(n) a mantener asegurado(s) contra riesgo de incendio y terremoto la(s) construcción(es) HIPOTECADA(S) (Art. 1 Decreto 145 de 2000) por todo el tiempo de la duración de esta garantía, por una suma no inferior al 100% del valor comercial de la parte destructible del bien en caso de ser mayor este último; y a entregar debidamente expedida o cedida a favor del **xxxxxxx S.A.** la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización subrogue a la construcción HIPOTECADA, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1101 del Código de Comercio. **LA PARTE HIPOTECANTE** se compromete a actualizar anualmente los avalúos de acuerdo con lo indicado más adelante y, el seguro del bien hipotecado de forma anual de manera que el seguro pactado no sea inferior en ningún momento al valor comercial de la parte destructible del mismo. Si no se cumpliere con esta obligación, se conviene que desde ahora queda autorizado **EL BANCO** para contratar dicho seguro por la suma que lo estime conveniente, por cuenta de los

**HIPOTECANTES** y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica obligación ni responsabilidad para **EL BANCO** en caso de que no haga uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual **EL BANCO** bien puede no hacer uso, de conformidad con el artículo 101 numeral 3º del Decreto 663 de 1993. En todo caso, si **EL BANCO** requiere contratar o renovar estos seguros, informará previamente al cliente las condiciones de los mismos según las disposiciones legales aplicables.

**UNDÉCIMO.- AVALÚOS.-** Para establecer el valor del(los) bien(es) hipotecado(s) en el tiempo, las partes están de acuerdo en llevar a cabo el siguiente procedimiento de valoración: Tratándose de inmuebles nuevos o con una antigüedad menor a un año, el valor del avalúo será el de adquisición; para aquellos inmuebles con una antigüedad mayor a un año, el valor comercial será obtenido mediante avalúo técnico. El valor comercial del inmueble así obtenidos, tendrán una vigencia máxima de un (1) año, a menos que **EL BANCO** decida realizar un nuevo avalúo técnico al inmueble según lo pactado más adelante. Al finalizar dicho periodo de tiempo, **EL BANCO** actualizará anualmente el valor del mismo, aplicando los siguientes mecanismos de actualización, según corresponda: **i.** Para inmuebles ubicados en xxxxx D.C., se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Inmobiliaria Urbana y Rural (IVIUR) adoptado por la Alcaldía Mayor de Bogotá para la vigencia fiscal y el estrato residencial correspondiente; **ii.** Para inmuebles ubicados en Armenia, Barranquilla, Bucaramanga, Cali, Cartagena, Cúcuta, Florencia, Ibagué, Manizales, Medellín, Montería, Neiva, Pasto, Pereira, Popayán, Quibdó, Riohacha, Santa Marta, Sincelejo, Tunja, Valledupar y Villavicencio: Se aplicarán los valores de reajuste anual del Índice de Valoración Predial (IVP) publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) para la ciudad respectiva; **iii.** Inmuebles ubicados en lugares distintos a los señalados en los ordinales i) y ii), se aplicarán los valores de reajuste anual del IVP para el total nacional.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante lo anterior, **EL BANCO** previa solicitud escrita, podrá solicitar al **HIPOTECANTE** un nuevo avalúo técnico, cuando medien circunstancias especiales que razonablemente justifiquen producirlo, tales como: Afectaciones sobre los inmuebles hipotecados por efectos del POT, normas urbanísticas, administrativas, agrarias, rurales, urbanas o ambientales, afectaciones viales, expropiaciones, divisiones, segregaciones, planes parciales, procesos de adquisición total o parcial por parte entes nacionales, territoriales, descentralizados y/o cualquier otro acto de autoridad o por cualquier acto de transferencia, gravamen total o parcial, servidumbres sobre cualquiera del(los) bien(es) gravados, cuando así se requiera por efecto de los seguros correspondientes que deben constituirse sobre los inmuebles hipotecados. En este caso, si **LA PARTE HIPOTECANTE** no

presenta el avalúo requerido o no efectúa el pago de los honorarios del perito, dicho evaluador podrá ser contratado por EL BANCO y sus honorarios pagados por éste y, de no ser reembolsados dichos honorarios por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** a **EL BANCO**, este tendrá autorización para cargar a cualquier cuenta o depósito individual, conjunto o alternativo que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** posea(n) en el Banco o de incluirlo dentro del pago de las cuotas del crédito; así mismo se conviene que dichos gastos causarán intereses de mora desde el día en que **EL BANCO** los asuma y hasta cuando el **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** los reintegre. **PARAGRAFO SEGUNDO.-** Lo anteriormente determinado se pacta sin perjuicio del derecho del **BANCO** de inspeccionar los bienes hipotecados, caso en el cual, se conviene en que los costos que ocasione dicha visita también serán asumidos por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** de acuerdo a los términos antes señalados. **PARAGRAFO TERCERO.-** Mientras esté vigente la garantía, **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** se compromete a entregar a el **BANCO** dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, copia del recibo del pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior.

**DUODÉCIMO.- COSTOS Y GASTOS.-** Serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** el estudio de títulos, el estudio crediticio, el valor de los avalúos, seguros y todos los gastos, impuestos, honorarios, derechos notariales, derechos de beneficencia y registro y demás emolumentos que ocasione el otorgamiento de esta escritura y de todas aquellas que la ratifiquen, aclaren, modifiquen, amplíen, así como los de cancelación cuando sea oportuno y de la actualización periódica de los certificados de tradición. Lo mismo que cualquier costo, gasto, impuesto o prima de seguros que **EL BANCO** decida pagar para proteger, defender, administrar o conservar los bienes gravados, sin que éste asuma la obligación de hacerlo. Igualmente, asume **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)**, las costas y gastos de cobro si diere lugar a ello en los términos de la ley. -----

**DÉCIMO TERCERO.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR Y/O PATRIMONIO DE FAMILIA.-****EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** declaran que sin perjuicio de las indagaciones legales y de la facultad que tienen para constituir patrimonio de familia inembargable o afectación a vivienda familiar, ninguno de estos le será oponible al **BANCO**. -----

**DÉCIMO CUARTO.-****LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** conviene(n) en que cualquier desembolso amparado con la presente garantía hipotecaria estará sujeto a: (i) La firma de los títulos de deuda, documentos y/o pagarés correspondientes; (ii) A que la hipoteca se encuentre debidamente perfeccionada mediante su registro y a que la misma reciba la revisión final del **BANCO**, y se hayan aportado los documentos igualmente exigidos por **EL BANCO**,

según el caso; (iii) A que se verifique que el monto aprobado por **EL BANCO** no exceda los límites máximos exigidos por las normas legales; (iv) La contratación del seguro contra incendio y terremoto; (v) A que no se haya presentado una desmejora o cambio material adverso en la condición económica del **HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o de sus garantes; (vi) Al no fallecimiento del cliente y/o de sus garantes antes del desembolso del crédito; (vii) Que el inmueble ofrecido en garantía se encuentre libre de cualquier gravamen o limitación al dominio con excepción de la hipoteca aquí constituida; (viii) Que ni el **HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** y/o sus garantes se encuentren o aparezcan involucrados en noticias sobre lavado de activos o por delitos contra el patrimonio económico o fe pública. Esta condición será también aplicable a todas las personas naturales y/o jurídicas que formen parte de la tradición del inmueble ofrecido en garantía; (ix) Que toda la información entregada al BANCO se encuentre completa, sea consistente y verdadera; y (x) Que no se presente cualquier otra causa legal que impida el desembolso. -----

**DÉCIMO QUINTO.-** LA PARTE HIPOTECANTE y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) ha(n) sido advertido(s) que puede(n) prepagar total o parcialmente el crédito otorgado bajo la modalidad de la Ley 546 de 1999, bajo el entendido que cualquier prepago que sea inferior a la cuota subsiguiente, se abonará como pago parcial de la misma. Cuando el prepago sea mayor o igual al valor de una cuota, éste se aplicará a capital y deberá(n) indicar de forma clara si el mismo se destina a disminuir el valor de la cuota o el plazo de la obligación. -----

**DÉCIMO SEXTO.-** EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES) declaran que el(los) bien(es) gravado(s) es(son) utilizado(s) actualmente por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** según el uso natural del(los) mismo(s), conservando éstos la tenencia de los mismos. En virtud de lo anterior, las partes acuerdan que **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** podrá(n) continuar con el uso y/o explotación de los bienes dados en garantía de conformidad con el uso natural de los mismos, con las obligaciones y responsabilidades del depositario remunerado, debiendo atender con la diligencia y cuidado ordinarios la custodia, reparación, conservación y mantenimiento de dichos bienes, debiendo responder hasta de la culpa leve. Las partes acuerdan que los bienes o elementos adicionales derivados de mantenimientos, reparaciones, mejoras o modificaciones forman parte integrante de la garantía. **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o EL(LOS) DEUDOR(ES)** declara(n) que el(los) bien(es) no hace(n) parte del giro ordinario de sus negocios y por ello se conviene que no podrá transformar, arrendar, vender, permutar, gravar, ceder y/o transferir a cualquier título el(los) bien(es) gravado(s) y/o los créditos o cuentas por cobrar derivados de la venta, permuta o arrendamiento de los mismos bienes, así como deshacerse

del(los) bien(es) por cualquier medio o entregarlo(s) a un tercero para su tenencia o explotación, sin la autorización escrita, expresa y previa de **EL BANCO**. Teniendo en cuenta que los bienes gravados no son indispensables para la continuidad de los negocios del HIPOTECANTE(S) y además, que es su voluntad que la garantía goce de los privilegios concernientes en lo que corresponda, según el contenido, privilegios y facultades previstas en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013 y demás normas concordantes, así como el capital y los intereses garantizados. Es voluntad expresa de las partes que en caso de proceso concursal y/o universal, sean aplicables por el acreedor cualquiera de los mecanismos de ejecución señalados en la Ley 1676 de 2013 conforme a lo pactado expresamente en el presente contrato de hipoteca o según lo indiquen las normas que los regulen de manera particular.-----

**DÉCIMO SÉPTIMO.-LA PARTE HIPOTECANTE** y/o **EL(LOS) DEUDOR(ES)** manifiesta(n) que ha(n) leído y revisado todos y cada uno de los ordinales del presente contrato y de los documentos de deuda correspondientes, en los cuales consta la cuantía, plazo, tasa, forma de pago, etc., del respectivo crédito, y que conoce(n) y comprende(n) su contenido, cuáles son sus deberes, obligaciones, riesgos, derechos, las condiciones, los costos y gastos inherentes a la operación de crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo y la presente garantía, y sus consecuencias legales en virtud de la Ley 546 de 1999 y las demás normas que la complementen o adicionen, y, así mismo, declara(n) conocer que las demás condiciones se encuentran contenidas en el respectivo pagaré o documento de deuda, y mediante la suscripción del mismo junto con sus garantías, acepta(n) su contenido en su integridad.-----

PRESENTE, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación del **xxxxxxx S.A.**, persona jurídica constituida como establecimiento bancario de acuerdo con la Ley 45 de 1923 y concordantes, con domicilio principal en Bogotá, en su carácter de apoderado especial del mismo, tal como consta en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) otorgada en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, que se protocoliza con esta escritura para que forme parte de ella y se inserte en las copias de que de la misma se expidan y dijo: a) Que en el carácter ya indicado, acepta para dicha entidad la hipoteca que por esta escritura se constituye y las declaraciones que en ella constan a favor del **xxxxxxx S.A.**, advirtiendo que **EL BANCO** se reserva el derecho de disminuir el monto de los créditos a que se refiere este instrumento o de abstenerse de otorgarlos si cuando se presente cierre de cartera,

o se dicten disposiciones que impiden tramitar o suspendan el otorgamiento de crédito o si ha cambiado la condición económica del deudor(es) o de sus gerentes, o cuando la situación de tesorería del **BANCO** lo haga necesario. b) Así mismo que, en nombre y representación de la entidad acreedora, y para dar cumplimiento al artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y demás normas legales concordantes, y para los efectos legales pertinentes, nos permitimos informales que el primer desembolso con cargo al cupo o crédito para vivienda, será hasta por la cantidad de

**PESOS**

(\$ \_\_\_\_\_) **MONEDA CORRIENTE.** -----

## ACTA DE ENTREGA REAL Y MATERIAL

**PROYECTO EDIFICIO KLASSIO**

**APARTAMENTO No.** \_\_\_\_\_

**COMPRADOR(ES):** \_\_\_\_\_

**APODERADOS O AUTORIZADOS** \_\_\_\_\_

En el Municipio de Medellín, a los XXXX días del mes de XXXX de XXXXX, siendo las XXXX horas, se reunieron en el **PROYECTO EDIFICIO KLASSIO**, ubicado en la calle 41 #78-22, de una parte el señor XXXXXX

\_\_\_\_\_ en representación de CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS, y de la  
otra cosa los señores

\_\_\_\_\_ identificado (a,os) con la (s) cédula (s) de ciudadanía número (s) XXXXXXXX actuando en su propio nombre, con el objeto de realizar la entrega real y material los primeros y recibir el (la, los) segundo (a, os) el bien inmueble, lote de terreno No. XXXXXXXX con su correspondiente casa de habitación, del XXXXXX o, dando cumplimiento de esta manera al contrato de compraventa celebrado entre las mismas partes.

De conformidad con lo expresado LOS COMPRADORES, declaran (n), haber recibido de CASTILLO VILLA CONSTRUCTORE SAS, a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento, el inmueble con todo su amueblamiento ofrecido y redes de servicios públicos, así como las llaves y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario de entrega, el cual forma parte integrante de esta acta.

**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS.**, deja constancia escrita en esta acta de haber informado a **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** que la estructura portante de las casas del

**PROYECTO EDIFICIO KLASSIO** consiste en muros de carga de ladrillo limpio, construido en mampostería estructural, es decir ninguno de los muros con que inicialmente se entrega la vivienda, pueden ser retirados o desplazados parcial o totalmente en ningún sentido; por lo tanto, quién lo hiciera perderá automáticamente la garantía de estabilidad sobre su inmueble, por lo cual cualquier modificación previamente autorizada por las autoridades de planeación municipal y por el órgano de la copropiedad competente debe tener en cuenta esta información con el fin de evitar que se genere algún riesgo en la estabilidad, quedando **CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.**, exonerada de toda responsabilidad en caso de contravención u omisión en la aplicación información.

**EL (LA, LOS) COMPRADORES (A, ES)**, se compromete(n) a cumplir con el Reglamento de Propiedad Horizontal, en especial con las limitaciones en las modificaciones y usos de los bienes privados y comunes, en cuanto a las especificaciones del tipo de Apartamento, cerramientos, parqueaderos cubiertos, y en general con todas las normas y parámetros contenidos en el citado reglamento, en el manual de convivencia y en la escritura pública de compraventa.

El inmueble entregado tendrá una garantía de atención en post venta por un año en sus acabados y líneas vitales de servicios públicos, contados a partir de la entrega del inmueble. Esta garantía no cubre los resultados por usos indebidos y/o mal manejo, fuerza mayor o caso fortuito, ni por reformas, ampliaciones o construcciones nuevas que el propietario (a, os) realice con posterioridad a la entrega real y material del inmueble.

Cualquier solicitud de posventa deberá ser enviada por escrito en los formatos diseñados para tal efecto y el propietario no deberá por su cuenta realizar ninguna intervención.

Si el comprador no va a habitar su vivienda, por favor realice visitas periódicas a esta, pues su periodo de POS VENTA corre a partir de la fecha de la entrega del Apartamento.

Después de transcurrido el año mencionado no se prestará ningún servicio de posventa relacionado con el inmueble, salvo el establecido por la ley para la estabilidad.

Se anexan el inventario, los manuales del propietario.

Para constancia se firma la presente acta de entrega, por todas las personas que intervinieron en ella, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20\_\_\_\_\_.

---

**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS**

---

**PROPIETARIO**

**C. C. #**

## EDIFICIO KLASSIO

APARTAMENTO No. \_\_\_\_\_

FECHA DE ENTREGA: \_\_\_\_\_

### CONSTANCIA

**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS** deja constancia sobre la información dada al Propietario el día de la entrega del Apartamento con relación al Sistema Constructivo de la misma y que los muros no deben modificarse, ni demolerse por ninguna circunstancia. La anterior información está consignada en la Promesa de Compraventa, Escritura y Manual del Propietario.

En caso de alguna modificación que implique compromiso de la Mampostería, ésta debe hacerse solo bajo la Asesoría y responsabilidad de un Ingeniero Calculista quién deberá dejar por escrito las recomendaciones, con la licencia expedida por la autoridad competente en cuyo trámite de indispensable debe actuar sus vecinos colindantes como lo establece las normas legales vigente.

**RECIBE:**

---

**PROPIETARIO**  
**C. C. #**

**ACTA DE ENTREGA REAL Y MATERIAL**

**EDIFICIO KLASSIO**

**APARTAMENTO:** \_\_\_\_\_

**FECHA:** \_\_\_\_\_

**PROPIETARIO:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

<b>FACHADA:</b>
-
-
-

<b>SALA COMEDOR:</b>
-
-
-

<b>COCINA:</b>
-
-
-

<b>ZONA DE ROPA:</b>
-
-
-

---

<b>BAÑO SOCIAL:</b>
-
-
-

<b>ALCOBAS:</b>
-
-
-

<b>BAÑO DE ALCOBAS:</b>
-
-
-

<b>BAÑO ALCOBA PRINCIPAL:</b>
-
-
-

<b>OTROS:</b>
-
-
-

---

**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS**

---

**PROPIETARIO**  
**C. C. #**

**DOCUMENTOS QUE SE ENTREGAN**

**EDIFICIO KLASSIO**

**LISTADO DE PLANOS**

- A. PLANOS ARQUITECTÓNICOS**
- B. PLANOS ESTRUCTURALES**
- C. PLANOS HIDROSANITARIOS**
- D. PLANOS ELÉCTRICOS**
- E. REGLAMENTO DE PROPIEDAD CD**
- F. Llaves: Entrada Principal**
- G. Manual Ascensor**

**Entrega:**

---

**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS**

---

**PROPIETARIO  
C. C. #**

**EDIFICIO KLASSIO**

**APARTAMENTO No.\_\_\_\_\_**

**FECHA ENTREGA: \_\_\_\_\_**

**INFORMACIÓN SOBRE SERVICIOS PÚBLICOS**

1. Número medidor de Energía \_\_\_\_\_
2. Lectura medidora de Energía \_\_\_\_\_
3. Número medidor de agua \_\_\_\_\_
4. Lectura medidora de agua \_\_\_\_\_
5. Número de contador de gas \_\_\_\_\_
6. Lectura contador de gas \_\_\_\_\_

**FECHA DE ENTREGA AL PROPIETARIO \_\_\_\_\_**

**Se sugiere que con la primera factura de servicios que se reciba, revisar los números de contadores y medidor y sus lecturas.**

**ENTREGA:**

\_\_\_\_\_  
**CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES SAS**

\_\_\_\_\_  
**PROPIETARIO**  
**C. C. #**

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 71229922

CASTILLO VILLA  
APELLIDOS

ALEJANDRO DE JESUS  
NOMBRES

Alejandro Castillo

FIRMA



Solo para trámite Permiso Ventas Proyecto Ed. Klassio



INDICE DE DEDO

FECHA DE NACIMIENTO 12-ABR-1978

BELLO  
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

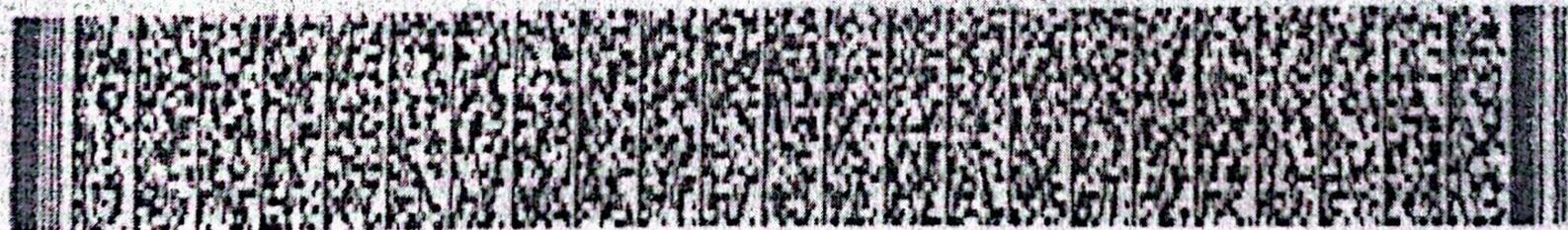
1.67  
ESTATURA

O+  
G.S. RH

M  
SEXO

15-MAR-2000 BELLO  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Ivan Duque Escobar*  
REGISTRADOR NACIONAL  
IVAN DUQUE ESCOBAR



P-0104900-14079451-M-0071229922-20000517

0174500139H 01 081499946



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

Certificado generado con el Pin No: 230307181873361068

Nro Matrícula: 001-375451

Pagina 1 TURNO: 2023-98371

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 10:06:17 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-02-1985 RADICACIÓN: 85-2934 CON: DOCUMENTO DE: 01-02-1985

CODIGO CATASTRAL: AAB0019OLWECOD CATASTRAL ANT: 050010104111100060002901019999

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SEGUNDO PISO APTO #201, LINDEROS DE LA ESCRITURA #1860 DE 11-05-82 DE LA NOTARIA 6.DE MEDELLIN.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.-ADQUIRIO MARIA JUDITH ZAPATA DE ATEHORTUA, EL INMUEBLE OBJETO DE REGLAMENTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL, POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL CELEBRADA CON SU ESPOSO AURELIO ATEHORTUA, SEGUN LOS TERMINOS DE LA ESCRITURA N. 369, DE 31 DE ENERO DE 1970, DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21 DE MARZO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO 1. IMPARES, SERIE B., TOMO 4, AL FOLIO 281, BAJO EL N. 1155, ACTUALMENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0334890.-2.- LO ADQUIRIO EL CONYUGE AURELIO ATEHORTUA IBARDO, EL EDIFICIO POR HABERLO CONSTRUIDO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO, POR COMPRA A URBANIZADORA NACIONAL S.A., SEGUN LA ESCRITURA N. 2260, DE 1 DE JULIO DE 1949, DE LA NOTARIA 2. DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 4 DE AGOSTO DEL MISMO A/O, EN EL LIBRO RESPECTIVO Y ACTUALMENTE AL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N. 001-0334890. O SEA TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 41 # 78 - 22 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 41 78-22 .....SEGUNDO PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 334890

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-01-1985 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1860 del 11-05-1982 NOTARIA 6. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 360 CONSTITUCION EN PROPIEDAD HORIZONTAL REGLAMENTO

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

DE: ZAPATA DE ATEHORTUA MARIA JUDITH

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-05-1985 Radicación: 85-24085



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

**Certificado generado con el Pin No: 230307181873361068**

**Nro Matrícula: 001-375451**

Pagina 2 TURNO: 2023-98371

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 10:06:17 AM

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

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

Doc: OFICIO 393 del 16-04-1985 JUZGADO 1. CIVIL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 410 DEMANDA PROCESO ORDINARIO

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

DE: ZAPATA DE ATEHORTUA MARIA JUDITH

X

**A: VILLAMIZAR GARCIA CAMILO ABEL**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 03-11-1987 Radicación: 87-81087

Doc: OFICIO 1162 del 20-10-1987 JUZ.1.C.CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 800 CANCELACION DE LA DEMANDA

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

DE: ZAPATA DE A. MARIA JUDITH

X

**A: VILLAMIZAR G. CAMILO ABEL**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 14-04-1988 Radicación: 88-17214

Doc: ESCRITURA 707 del 11-03-1988 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,748,155

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ZAPATA DE ATEHORTUA MARIA JUDITH

**A: GARCES VALENZUELA ANGEL FLAVIANO**

**CC# 8260583 X**

**A: RAMIREZ DE GARCES MARTA DE JESUS**

**CC# 32411107 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 02-02-1996 Radicación: 1996-6184

Doc: ESCRITURA 135 del 22-01-1996 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$62,558,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: GARCES VALENZUELA ANGEL FLAVIANO

CC# 8260583

DE: RAMIREZ DE GARCES MARTA DE JESUS

CC# 32411107

**A: CASTA/O OROZCO MIGUEL**

**CC# 3606238 X**

**A: ZULUAGA BERTA FABIOLA**

**CC# 43027208 X**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-08-2001 Radicación: 2001-44665

Doc: ESCRITURA 1783 del 27-08-2001 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR ESTE Y OTRO

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

DE: CASTA/O OROZCO, MIGUEL ANGEL

C.C.#3.606.238

DE: ZULUAGA BERTA FABIOLA

CC# 43027208



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

Certificado generado con el Pin No: 230307181873361068

Nro Matrícula: 001-375451

Pagina 3 TURNO: 2023-98371

Impreso el 7 de Marzo de 2023 a las 10:06:17 AM

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

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

A: CASTA/O ZULUAGA CLAUDIA PATRICIA

CC# 43595260 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 04-03-2022 Radicación: 2022-15713

Doc: ESCRITURA 591 del 01-03-2022 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,000,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTROS

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

DE: CASTA/O ZULUAGA CLAUDIA PATRICIA

CC# 43595260

A: CASTILLO VILLA CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9011166759 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

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: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-98371

FECHA: 07-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

[Handwritten signature]

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



**Alcaldía de Medellín**

## **4TO ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “KLASSIO”**

Medellín, 04 de agosto de 2023

**Análisis de Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles.**

**En el anterior observado se solicita lo siguiente:**

No es viable otorgar el Radicado de Ventas, toda vez que no ha sido aportada la Minuta de Contrato de Compraventa o escritura pública.

Aportar Modelo de Contrato de Compraventa o Modelo de Escritura Pública.

**Es aportada la siguiente documentación:**

Mediante documento con radicado No. 170009310194 (12 folios) se aporta Minuta de Compraventa y Leasing, la entidad financiera BANCOLOMBIA compra los apartamentos y realiza contrato de Leasing a su vez con personas que vivirán en éstos inmuebles con la opción de compra. Se encuentra conforme a derecho.

**Conclusión.**

Desde el punto de vista Jurídico es viable otorgar el Radicado de ventas.

Cordialmente,

**Camilo Arbeláez Osorio**  
Abogado/ Contratista  
Subsecretaría Control Urbanístico

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

