



202530507138

Fecha Radicado: 2025-10-17 14:50:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Respuesta a solicitud con radicado Mercurio No. 202510332943 del 01/10/2025

SELVA TORRE 3

CL 49 GB 97 30 CBML 60970010179
198 Unidades De Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Decreto Distrital 341 de 2018, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del Proyecto Selva Torre 3, promovido por parte de CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. con NIT 890942766 registrada en esta dependencia como enajenador de vivienda con radicado No. 202030294162 del 14 de Septiembre de 2020. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente Autorización de Ocupación de Inmuebles, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Página 1 de 2



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



CO17/7740



202530507138

Fecha Radicado: 2025-10-17 14:50:31



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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


Cordialmente,

RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó: Alejandro Restrepo Gomez Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
---	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.				
Nombre representante legal:	JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ				
Identificación representante legal:	71.680.487				
Identificación o NIT:	890.942.766-4				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicdo:
Dirección de correspondencia:	TRANSVERSAL 34A #74A-23				
Correo electrónico:	jfmontoya@cmonserrate.com contactocc@cmonserrate.com				
Teléfono y/o móvil:	3164473646				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	SELVA TORRE 3					
Dirección del proyecto:	CALLE 49GB #97-30					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	4	No. de Torres Totales del proyecto:	4	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	192	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	576	
Tipo de viviendas:	VIP: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> VIS: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	AÑO 2027
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Escritura Nro.	2346	Fecha:	24/06/2021	Notaría:	SEXTA	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiducario No:		Fecha:		Vigencia:		


RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	<input 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.
X	<input 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, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
X	<input type="checkbox"/>	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
X	<input 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:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Oficina de Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

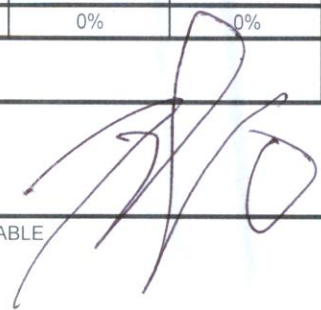
Solicitante: Constructora Monserrate de Colombia SAS Registro No: _____
 Representante Legal: Juan Esteban Franco Licencia No: _____
 Nombre del Plan: Selva Torre 3 Fecha: 11-ago-25
 Localización: CII 49GB #97-30


PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	321.731.882	0	0%	0%
2	EXCAVACIONES, LLENOS Y FILTROS	842.902.903	0	0%	0%
3	FUNDACIONES	2.726.344.943	0	0%	0%
4	ESTRUCTURA	10.809.053.752	0	0%	0%
5	MAMPOSTERIA	1.940.702.372	0	0%	0%
6	IMPERMEABILIZACIONES	164.849.406	0	0%	0%
7	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	884.465.453	0	0%	0%
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	2.759.911.247	0	0%	0%
9	INSTALACIONES DE GAS	333.934.750	0	0%	0%
10	CUBIERTAS Y CIELOS	115.220.649	0	0%	0%
11	REVOQUES Y ENCHAPES	830.128.312	0	0%	0%
12	PISOS	1.240.113.283	0	0%	0%
13	CARPINTERIA METALICA	1.368.697.675	0	0%	0%
14	CARPINTERIA EN MADERA	931.929.394	0	0%	0%
15	ESTUCOS Y PINTURAS	1.177.197.064	0	0%	0%
16	INSTALACIONES RED INCENDIO	793.368.038	0	0%	0%
17	APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS	642.062.577	0	0%	0%
18	MESONES Y APARATOS DE COCINA	77.756.258	0	0%	0%
19	EQUIPOS ESPECIALES	1.021.274.470	0	0%	0%
20	RESANES Y ASEO	604.867.084	0	0%	0%
21	EQUIPO Y HERRAMIENTA	779.771.894	0	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	1.253.783.454	0	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	2.393.586.594	0	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	0	0	0%	0%
SUB -TOTAL		34.013.653.454	0,00	0%	0%
25	IMPREVISTOS	0	0	0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS	11.830.502.264	0	0%	0%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	3.106.765.382,46	0,00	0%	0%
SUB -TOTAL		14.937.267.647	0	0%	0%
28	TERRENO URBANIZADO	6.371.184.651	0	0%	0%
TOTAL		55.322.105.752	0	0%	0%
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Departamento de</small> <small>Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	


BALANCE GENERAL


Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA SAS	
Balance General Al: 31 DICIEMBRE	De: 2024
Registro No.	
Elaborado Por:	Día <u>22</u> Mes <u>04</u> Año <u>2025</u>


ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO	
1 CAJA	\$ 8.100.000
2 BANCOS	\$ 10.379.873.467
3 CORPORACIONES	\$ -
4 TÍTULOS VALORES	\$ 17.322.484.987
5 VALORES MOBILIARIOS	\$ 12.843.458.797
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	\$ 29.879.000
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	\$ -
8 TOTAL (1 - 7)	\$ 40.583.796.251
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	\$ 18.369.170.996
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ 2.397.186.551
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	\$ 19.735.682.170
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	\$ 40.502.039.717
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	\$ -
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	\$ 1.424.114.681
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	\$ 55.276.756.379
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	\$ 77.366.569.963
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	\$ 2.330.099.643
29 TOTAL (18 - 28)	\$ 136.397.540.666
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	\$ 7.160.036.535
2 MAQ. Y EQUIPO	\$ 183.029.246
3 MUEBLES Y ENSERES	\$ 82.796.932
4 VEHÍCULOS	\$ 204.197.500
5 TOTAL (1 - 4)	\$ 7.630.060.213
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES, Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	\$ 19.400.396.845
3 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	
4 TOTAL (1 - 3)	\$ 19.400.396.845
TOTAL ACTIVOS	\$ 244.513.833.693
CUENTAS DE ORDEN	


PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	\$ 18.041.320.516
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	\$ 83.296.948.432
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 TOTAL (1 - 4)	\$ 101.338.268.948
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	\$ 2.673.464.974
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	\$ -
8 CONTRATISTAS	\$ 5.919.492.252
9 GASTOS POR PAGAR	\$ -
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	\$ 47.643.000
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	\$ 98.563.000
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ 453.032.000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	\$ 473.637.630
14 INTERESES POR PAGAR	\$ -
15 TOTAL (6 - 14)	\$ 9.665.832.855
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	\$ -
17 ANTICIPO A OBRAS	\$ -
18 ACREEDORES VARIOS	\$ 1.707.344.198
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	\$ -
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	\$ -
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	\$ -
22 TOTAL (16 - 21)	\$ 1.707.344.198
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	\$ 83.411.457.712
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	\$ 516.290.872
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	\$ 11.116.719
26 SOCIOS	\$ -
27 TOTAL (23 - 26)	\$ 83.938.865.303
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	\$ 500.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 13.212.829.328
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	-\$ 2.264.446.481
32 TOTAL (28 - 31)	\$ 11.448.382.848
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	\$ 250.000.000
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	\$ 36.165.139.540
36 TOTAL (33 - 35)	\$ 36.415.139.540
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES, Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAICES	
39 TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 244.513.833.693
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	<u>JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ</u> NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	<u>YEIDY PEREA MESA</u> NOMBRE Y APELLIDO
	<u>178432-T</u> MATRICULA No
CONTADOR	<u>LUISA FERNANDA RESTREPO DURANGO</u> NOMBRE Y APELLIDOS
	<u>137307-T</u> MATRICULA No


FIRMA


FIRMA


FIRMA

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Distrito de</small> Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

6

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024

VENTAS BRUTAS:	\$	25.544.520.536
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	-
(1) VENTAS NETAS	\$	25.544.520.536
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	585.885.853
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	24.958.634.683
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	5.947.469.908
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	19.011.164.775
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	6.647.725.406
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	12.363.439.370
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	-
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	4.900.022.540
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	17.263.461.909
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	620.380.679
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	2.635.037.902
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	14.008.043.328
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$	795.214.000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$	13.212.829.328

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRIGUEZ

FIRMA



Nombre

REVISOR FISCAL

YEIDY PEREA MESA

FIRMA



Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

178432-T

Nombre

CONTADOR

LUISA FERNANDA RESTREPO DURANGO

FIRMA



Nombre

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

Selva T3

Dirección:

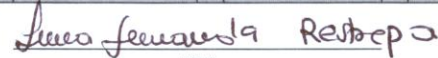
CII 49GB #97-30

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SÉPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DÉCIMO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	
1. BANCOS	\$ 2.400.000.000	\$ 2.400.000.000	\$ 4.400.000.000	\$ 4.400.000.000	\$ 6.600.000.000	\$ 6.600.000.000	\$ 6.600.000.000	\$ 4.400.000.000	\$ 4.400.000.000	\$ 2.300.000.000	\$ 44.500.000.000
2. COOPERATIVAS											
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	\$ 300.000.000										\$ 300.000.000
4. CRÉDITOS PARTICULARES											
5. CRÉDITOS SOCIOS											
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 103.158.761										\$ 103.158.761
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	\$ 6.371.184.651										\$ 6.371.184.651
8. OTROS (Indicar)	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 857.707.084	\$ 8.577.070.843
TOTAL	\$ 10.032.050.496	\$ 3.257.707.084	\$ 5.257.707.084	\$ 5.257.707.084	\$ 7.457.707.084	\$ 7.457.707.084	\$ 7.457.707.084	\$ 5.257.707.084	\$ 5.257.707.084	\$ 3.157.707.084	\$ 59.851.414.255

Contador

Luisa Fernanda Restrepo Durango

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

Matrícula No

137307-T

Representante Legal

Juan Esteban Franco Rodríguez

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

OBSERVACIONES

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



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

RESOLUCIÓN
Nº C2-20-0066
de 8 de enero de 2020
TRÁMITE Nº 05001-2-19-2693
COE-2-20-0335

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA

El Curadora Urbana Segunda de Medellín (P), según Decreto de nombramiento 0004 de 2020 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, así como los Decretos Nacional 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios o aquellos que los modifique o sustituyan y

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-2-19-2693 de 27 de junio de 2019, la **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de **JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ** identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, solicitó **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA** de la ETAPA 1 - URBANIZACIÓN SELVA- LOTE No 8 DE LA U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (DCTO No 397/07) edificación ubicada en la Carrera 96B N° 50-12, con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473134, Barrio San Cristóbal.
2. Que el trámite quedó radicado en Legal y debida forma el 27/06/2019.
3. Que atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se procedió a realizar publicación en el periódico El Colombiano el día 18 de diciembre de 2019.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según Decreto 1077 de 2015 y circular 46 de 2013.
5. Que presenta copia de las licencias anterior
 - Resolución No. C3-0896 del 13 julio de 2018 Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo para la U.A.U. No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ - URBANIZACIÓN RESERVA SERRAT - 15 LOTES
 - Resolución No. C2-19-3567 del 8 de octubre de 2019 donde se aprueba Modificación a la licencia No C3-0896 del 13 julio de 2018.
6. Que la presente solicitud conto con la ampliación de plazo por complejidad según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.1 del decreto 1077 de 2015, tal como consta en oficio del día 20 de agosto de 2019.
7. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmada por el arquitecto **JUAN CARLOS CARVAJAL** con matrícula profesional No. 0570053951, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.
8. Que presenta diseños estructurales con sus respectivos planos y memorias de firmados por el ingeniero civil **DIEGO JOSE CASTRO BARRIENTOS** con matrícula profesional No. 05202-106303, diseño de los elementos no estructurales firmados por **DIEGO JOSE CASTRO BARRIENTOS** con matrícula profesional No. 05202-106303 y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil **ALEJANDRO VELASQUEZ ALVAREZ** con matrícula profesional 05202095940.
9. Que el constructor responsable es **ALEJANDRO GUTIÉRREZ**, con matrícula profesional No. 0520202519.
10. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No.90788289, por un valor de \$ 166.449.000.
11. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado este último por el Decreto 1547 de 2015, para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2010, Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 397 de 2007 (Plan Parcial Altos de Calasanz) y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
12. Que el inmueble pertenece a la U.A.U No 6 del Plan Parcial Altos de Calasanz Decreto 397 de 2007.
13. 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.
14. Que se verifico que el predio objeto se solicitud no se encuentra en zona de alto riesgo.
15. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría 4, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con la NIT. No. 890.942.766, en calidad de propietaria, a través de **JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ** identificado con Cédula de ciudadanía No 71.680.487 como representante legal, **LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA DE ETAPA 1 - URBANIZACIÓN SELVA- LOTE No 8 DE LA U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ (DCTO No 397/07)** edificación ubicada en la Carrera 96B N° 50-12, Barrio San Cristóbal Vivienda estrato 4, identificado con matrícula inmobiliaria N° 01N-5473134, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

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



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

RESOLUCIÓN
 N° 02-20-0066
 de 8 de enero de 2020
 TRÁMITE N° 05001-2-19-2693
 COE-2-20-0335

URBANISMO U.A.U No 6 PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ			
Frente del lote:	Vble	Fondo del lote:	Vble
Área del lote:	16.284,23 m ²	Área neta del lote	16.284,23 m ²
Índice de construcción permitido	0,94	Índice de construcción aprobado	0,17
Índice de ocupación permitido:	167.831,00 m ²	Índice de ocupación aprobado:	29.940,48 m ²
Número de etapas	40%	Número de torres de vivienda	29,54 %
Número de pisos	6.513,69 m ²	Número de viviendas por torre	3
	6		192
Número total de Viviendas	24 pisos	Número de parqueaderos	576 Parq. vehículo privado 58 Parq. vehículo visitante 14 Parq. vehí personas con movilidad reducida 26 Parq. bicicletas 25 Parq. motos visitantes
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Decreto 397/07:	Cesión de suelo para áreas verdes recreacionales y equipamiento (Vivienda): 2.260,75 m ² (16,5 mt ² de suelo por cada 100 m ² construidos)	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Decreto 397/07:	Equipamientos (Vivienda): 576 m ² (1 m ² por vivienda)
<p>* Nota: Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas de contribución especial y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia. En caso de requerirse entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. El titular de la licencia está en la obligación de solicitar dicha diligencia de inspección. En ambos casos el pago se realizará una vez sea finalizada la obra.</p>			
<p>NOMENCLATURA ESPECÍFICA: Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro-Medellín</p>			

CUADRO GENERAL DE AREAS PROYECTO SELVA ETAPA 1			
	NORMA	PROYECTO SELVA	ETAPA 1
AREA DEL LOTE N° 8 PROYECTO SELVA		16284,23	
FRENTE LOTE (IRREGULAR)		180 MT/L APROX	
FONDO LOTE (IRREGULAR)		150 MT/L APROX	
AREA DE ETAPAS			3022,63
AREA TOTAL DE ETAPAS		16284,23	
AREA DE ANTEJARDIN		1172,25	192,61
INDICE DE CONSTRUCCION (167831 m ² - 0,94 PARA LA UNIDAD DE ACTUACION N° 6)	0,94	0,17	
EDIFICABILIDAD m ² PARA VIVIENDA SEGUN ARTICULO 39 DEL DECRETO 397 DE 2007 PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ALTOS DE CALASANZ	167831,00	29940,48	
EDIFICABILIDAD EN VIVIENDA POR DESARROLLAR EN OTROS PROYECTOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION N° 6 = 157831 m ² - 29940,48 (PROYECTO SELVA) - 23528,24 (PROYECTO ORIGEN) =	114262,28		
INDICE DE OCUPACION ART. 40 DEL DECRETO 397 DE 2007 (40 %) 16284,23x 40 % = 6513,69 m ²	6513,69	4430,08	697,35
PORCENTAJE INDICE DE OCUPACION PROYECTO SELVA	40%	29,54%	

EDIFIQUEMOS LA PAZ
 Parque Berrio - Edificio del Café, piso 5º,
 Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 514 11 44 - e-mail curador@curadunasegunda.com.co
 www.curadunasegunda.com.co
 Medellín - Colombia



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

RESOLUCIÓN
 N° C2-20-0066
 de 8 de enero de 2020
 TRÁMITE N° 05001-2-19-2693
 COE-2-20-0335

9

AREAS CONSTRUIDAS			
AREA DE APARTAMENTOS			
AREA TOTAL CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS DE 57.95 M2			8344,80
AREA TOTAL CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS DE 46.33 M2			2223,84
AREA TOTAL CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS POR ETAPA			10568,64
AREA TOTAL CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS PROYECTO SELVA		31705,92	
AREA DE PARQUEADEROS			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS PISO 1			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS PISO 2			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS PISO 3			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS PISO 4			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS PISO 5			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS PISO 6			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS PISO 7 PISO DESCUBIERTO			
AREA TOTAL CONSTRUIDA PARQUEADEROS		13572,00	
AREA CONSTRUIDA DE PUNTOS FIJOS		8244,00	2748,00
AREA DE ZONAS COMUNES			
AREA PORTERIA (LOBBY, BAÑOS, CASILLEROS, ADMINISTRACION ETC)			150,00
AREA SALON SOCIAL			
AREA SALON MULTIPLE (GIMNASIO, JUEGOS)			
AREA DE CUARTOS TECNICOS (TANQUES Y BOMBAS)		450,00	110,00
AREA CUARTOS DE BASURA		90,79	56,93
AREA CUARTOS TECNICOS PISO 26		204,00	68,00
AREAS TOTALES ZONAS COMUNES		1134,79	384,93
PARQUEADEROS			
PARQUEADEROS VIVIENDA			
PARQUEADEROS PRIVADOS VIVIENDA SEGUN NORMA (17 VIVIENDAS) DEL PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ	82	576	192
PARQUEADEROS VISITANTES SEGUN NORMA (110 VIVIENDAS) DEL PLAN PARCIAL ALTOS DE CALASANZ	57,6	58	20
TOTAL DE PARQUEADEROS (PRIVADOS + VISITANTES)		634	
PARQUEADEROS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA	13	14	
PARQUEADEROS BICICLETAS	N/A	26	26
PARQUEADEROS MOTOS VISITANTES	N/A	25	25
AREA TOTAL CONSTRUIDA DE APARTAMENTOS (SIN BALCON PARA EDIFICABILIDAD)		29940,48	9980,16
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN APARTAMENTOS (INCLUYE BALCON)		31705,92	10568,64
AREAS TOTAL CONSTRUIDA			13701,57
NOTAS: ESTE CUADRO DE AREAS SE DEFINIO SEGUN REGULAMENTACION DEL DECRETO N° 197 DEL 6 DE MARZO DE 2007 POR EL CUAL SE ADOPTA EN SU PLENO DE EXPANSION URBANA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ALTOS DE CALASANZ.			
CADA UNO DE LOS APARTAMENTOS TIENE EL CUADRO DE RESERVA DE 22 M2 CADA UNO, UBICADOS EN LA PLANTA DE CUBIERTA (PISO 26) Y EN LA PLANTA COMUN QUE CUMPLEN LOS REQUISITOS SEGUN EL ARTICULO 233 DEL DECRETO 473 DE 2010 Y SEGUN LA NORMA TECNICA COLOMBIANA (CONTEC 1500).			

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



CURADURIA SEGUNDA

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

RESOLUCIÓN
Nº C2-20-0066
de 8 de enero de 2020
TRÁMITE Nº 05001-2-19-2693
COE-2-20-0335

PARÁGRAFO 1: Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4_DE 3, como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 062 de 1999 y delimitado en la parte gráfica de la ficha del Acuerdo 23 de 2000, categoría de uso Residencial cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Decreto 397 de 2007 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias de construcción

PARÁGRAFO 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

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

ARTICULO TERCERO: 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
8. 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.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
11. La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en las normas complementarias del Acuerdo 062 de 1999 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia de elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable.

ARTICULO CUARTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 582 de 1996, del árbol urbano. Se le recuerda al titular de la licencia que el Componente arbóreo es un elemento de uso común que brinda variedad de beneficios ecológicos y ambientales a toda la comunidad y a diferentes especies de animales principalmente aves, por lo que merece y debe ser considerada en los diseños del proyecto Constructivo; por tal motivo, si es del caso se deberá contar para el inicio de la obra con el aval de la entidad competente para su remoción o traslado.
2. Todo proyecto deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote y dar cumplimiento al Decreto 0113 de 2017 Manual del Espacio Público de Medellín y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión serán independientes de las de energía y estas últimas cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento según se establece en el RETIE. Las canalizaciones para las redes de telecomunicaciones se regirán por lo establecido en el Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL, la implementación de este tipo de elementos para la conexión y redes al interior de las edificaciones estará a cargo del desarrollador del proyecto o del titular de la respectiva licencia urbanística.
4. Se deberá garantizar que su atracción y generación vehicular no afecta negativamente los niveles de servicio de las vías cercanas existentes, ni los niveles de seguridad vial, porque minimiza los posibles conflictos que se puedan generar entre los actores de la vía (modos no motorizados y motorizados) y no afecta la accesibilidad a los predios vecinos, así mismo, deberá garantizar que los impactos ambientales por ruido y emisiones de material particulado generados por su demanda vehicular, no superan en ningún momento los límites permisibles.
5. Las fachadas semi - cerradas, sobre vacíos interiores o fachadas posteriores, contarán con ventanas con vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, estarán ubicadas a una altura mínima de un metro con ochenta (1,80), tomada desde el nivel de piso acabado interior, a partir de esta altura, se diseñarán de tal forma que se garantice la ventilación natural.
6. Los muros laterales, posteriores (culatas) y las fachadas de toda edificación, se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final, con revestimiento, pintura o murales que se exigirá para el recibo de las obras por parte de la entidad competente, por lo tanto, tendrán un acabado final en obra blanca, es decir

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



CURADURIA SEGUNDA

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

RESOLUCIÓN
N° C2-20-0066
de 8 de enero de 2020
TRÁMITE N° 05001-2-19-2693
COE-2-20-0335

- en materiales que impermeabilicen, aislen y mejoren el aspecto de estas. No se posibilitará la estructura de la edificación a la vista.
7. En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificios con uso residencial -vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.
 8. En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificaciones con uso diferente al residencial estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 12% de la población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro lo establecido en la NSR 10 o aquella norma que la complemente modifique o sustituya.
 9. En caso de contar con ascensores, el número total requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma EN-81, o aquella que la modifique, complemente o sustituya.
 10. En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929- 2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos), la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.
 11. Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antideslizantes y anticombustibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional.
 12. Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros.
 13. Las edificaciones de más de tres (3) pisos, así como aquellas que congreguen público como los equipamientos, edificaciones de usos comerciales y de servicios y edificaciones con diferentes usos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística; así como el tamaño de éste y la capacidad de usuarios.
 14. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -Contec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.
 15. El Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, de la gerencia general de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. establece: "las edificaciones de cuatro (4) o más pisos, deberán contar con un sistema interior de bombeo y tanques auxiliares".
 16. Las edificaciones multifamiliares, industriales, dotacionales, comerciales, de servicios y aquellas que alberguen diferentes usos, así como los proyectos con uso residencial desarrollados a través de procesos de urbanización, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y maniobra para el personal encargado. Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.
 17. Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidables para su elaboración. Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones:
Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.
Su sección interior será constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.
Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios.
Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de maniobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sísmo resistente NSR 10 o la norma que la modifique complemente o sustituya.
Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.
Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.
La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente. Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.
 18. Las celdas de estacionamientos de vehículos tienen como única finalidad el estacionamiento o parqueo de estos, y en estas áreas no se podrán realizar construcciones adicionales como cerramientos, mezanines y similares.
 19. Las celdas para personas con movilidad reducida serán ubicadas cercanas al acceso principal y estarán señalizadas conforme con el Manual de Señalización Vial y la norma que lo modifique, complemente o sustituya.



20. Cada celda de estacionamiento tendrá dos tope llantas.
21. En lo referente a la visibilidad y maniobrabilidad las puertas no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.
22. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillado que permitan un buen drenaje, evitando la inundación de este.
23. A efectos de la señalización y otras disposiciones, se cumplirá con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, o la norma que lo modifique sustituya.
24. Los parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos deberán contar con sistemas de ventilación y extracción de aire.
25. En relación con la protección contra incendios se cumplirán con lo establecido en la norma Sismo Resistente NSR_10 título J. Requisitos de Protección Contra Incendios en Edificaciones y su título K: Requisitos Complementarios.
26. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos y privados de grandes superficies y equipamientos, se colocará una luz intermitente que indique la existencia de este y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos y colocar sistema de aviso de cantidad de celdas de parqueaderos para evitar demoras en el tiempo de estacionamiento del usuario.
27. Los retiros laterales y de fondo, en caso de existir, se podrán destinar para sótanos de estacionamiento de vehículos siempre y cuando éstos no sobrepasen el nivel original del terreno, ni presenten alturas mayores que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes; cuando dicho retiro corresponda a retiros a quebradas, éstos no se podrán ocupar con estacionamiento de vehículos ni en el subsuelo ni en superficie.
28. Los muros de cierre en las fachadas deben ser resistentes al impacto de los vehículos e instalarán elementos de seguridad que minimicen la posibilidad de desprendimiento de elementos hacia el vacío, sin ir en detrimento de las dimensiones de voladizos y condiciones para fachadas y anteojardines establecidos en el Acuerdo 062 de 1999 y el Decreto 397 de 2007.
29. Para la implementación de infraestructura de recarga eléctrica en estacionamientos se utilizarán pedestales o cajas de recarga ancladas a los muros del estacionamiento, sin ir en detrimento de la accesibilidad y circulación peatonal del mismo y se aplicará lo estipulado en la norma Técnica colombiana NTC 2050 o las normas que la modifiquen complementes o sustituyan.
30. La instalación y control del módulo de recarga eléctrica, se realizará por personal calificado perteneciente a la compañía operadora de este servicio público domiciliario.
31. Las edificaciones nuevas y existentes con uso residencial y edificaciones que cuenten con locales u oficinas podrán tener conexión eléctrica derivada desde el medidor de energía –contador- de cada vivienda, local u oficina, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. Únicamente con el fin de garantizar la conexión eléctrica posterior para la recarga de vehículos eléctricos.
32. En edificaciones nuevas y existentes, se podrá autorizar un medidor –contador- adicional al de la vivienda, local u oficina, únicamente cuando sea para uso exclusivo de recarga de vehículos eléctricos y cuando el operador del servicio mediante concepto técnico defina que no es posible realizar la conexión eléctrica desde el medidor de energía –contador- existente, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. En tal caso, el medidor –contador-adicional, tendrá numeración y color diferencial al de la vivienda, local u oficina, según especificaciones del operador del servicio y estará asociado a la celda de estacionamiento correspondiente. En ningún caso, se autorizará el cambio de uso del medidor –contador-, y en caso de que se realice un cambio de uso de este por parte del usuario, el operador del servicio efectuará el retiro de dicho medidor –contador-.
33. 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 iluminación tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
34. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
35. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
36. En el evento de que la licencia ampare construcción de piscina y áreas complementarias, se deberá dar cumplimiento a la Ley 1209 de 2008 reglamentada por el Decreto 0544 de 2015, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
37. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrio – Edificio del Café, piso 5º

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellin – Colombia



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

RESOLUCIÓN
 N° C2-20-0066
 de 8 de enero de 2020
 TRÁMITE N° 05001-2-19-2693
 COE-2-20-0335

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

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

ARTICULO SEPTIMO: 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.

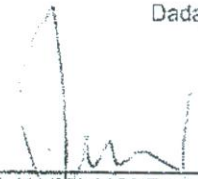
ARTICULO OCTAVO: La vigencia de la presente licencia de construcción será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretenda revalidar y cumpliendo los términos expresados en el artículo 6 del decreto 1197 de 2016, el cual modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

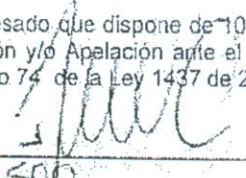
Dada en Medellín a los ocho (8) días del mes de enero del año 2020

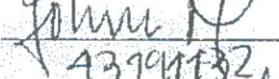

ADRIANA MARIA MONTOYA BUSTAMANTE
 Curadora Urbana Segunda de Medellín (P)
 Decreto 0004 de 2020
 Interventor: **ADRIANA MARIA MONTOYA BUSTAMANTE**
 122-12.4-10.1

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy 24 ENE, 2020 siendo las 4:00pm se notifica el contenido de la presente Resolución a Daniela Carolina Lombardi con cedula de ciudadanía No. 1037616500 y se le entrega copia auténtica de la misma.

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

EL NOTIFICADO: 
 c.c: 1.037.616.500
 Nombre: Daniela Carolina Lombardi
 Dirección: CNE 73 A N° 39-78
 Teléfono: 320 780 74 55

EL NOTIFICADOR: 
43994132
Yohenni Montoya



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

Certificado generado con el Pin No: 2508155793119497701

Nro Matrícula: 001-1482855

Pagina 1 TURNO: 2025-360619

12

Impreso el 15 de Agosto de 2025 a las 03:14:53 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-08-2022 RADICACIÓN: 2022-32579 CON: ESCRITURA DE: 05-08-2022

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 3 ETAPA CONSTRUCTIVA 3 CON AREA DE LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CON UN AREA DE 5930,00 M2 CON COEFICIENTE DE CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO. 4239 DE FECHA 11-10-2021 EN NOTARIA 6 DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2021

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE SELVA EL INMUEBLE OBJETO DE CONST ITUCION DE URBANIZACION, POR TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FID UCIA MERCANTIL DE CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. SEGUN ESCR ITURA 2346 DEL 24/06/2021 DE LA NOTARIA 6 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 30 /06/2021 EN EL FOLIO DE MATRICULA 01N-5473134. ADQUIRIO: CONSTRUCTORA M ONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S., EL INMUEBLE OBJETO DE LOTE, EN DOS LOTES O PORCIONES, COMPRA A INVERSIONES LOS PISQUINES S.A. EN LIQUIDACION (A NTES LTDA Y CIA S. EN C.), SEGUN ESCRITURA PUBLICA 3544 DE 27/06/2008 D E LA NOTARIA 29 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 06/10/2008 EN LOS INMUEBLES CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5100013 Y 01N-5100014. PARAGRAFO: POR ME DIO DE LA ESCRITURA PUBLICA 1681 DE 28 DE DICIEMBRE DE 2018 DE LA NOTAR IA 31 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 08/02/2019, CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S, ENGLOBA LOS INMUEBLES CON FOLIO DE MATRICULA 01N-51000 13 Y 01N-5100014, ORIGINANDOSE EL INMUEBLE CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5 473126, EL CUAL ES HOY OBJETO DE ESTUDIO. * ADQUIRIO: INVERSIONES LOS PISQUINES LTDA Y CIA EN COMANDITA SIMPLE, POR COMPRA A CONSTRUCTORA MO NSERRATE LTDA EN LIQUIDACION, SEGUN ESCRITURA PUBLICA 1078 DE 30/06/19 95 DE LA NOTARIA 8 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 15/09/1995 EN LOS INMUEBL ES CON FOLIO DE MATRICULA 01N-5100013 Y 01N-5100014, O SEA POR TITULO A NTERIOR A LOS 20 AOS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 3

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1482852

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-10-2021 Radicación: 2021-46163

Doc: ESCRITURA 4199 del 08-10-2021 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2508155793119497701

Nro Matrícula: 001-1482855

Pagina 3 TURNO: 2025-360619

Impreso el 15 de Agosto de 2025 a las 03:14:53 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-360619

FECHA: 15-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

NOTARIA SEXTA DE MEDELLÍN

ESCRITURA NÚMERO: XXXXXX

FECHA DE OTORGAMIENTO: XX DE XXXX DE 2025. -----

NATURALEZA DE LOS ACTOS: DESAFECTACIÓN, TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL, HIPOTECA. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-XXXXXX. -----

DIRECCIÓN: Calle 49GB No. 97-30 del Municipio de Medellín, CONJUNTO RESIDENCIAL SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL.

VALOR DEL ACTO DE TRANSFERENCIA: \$XXXXXXXXXXXXXXXXXX

OTORGADA POR: ALIANZA FIDUCIARIA S.A., obrando única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE SELVA NIT 830.053.812 – 2.

A FAVOR DE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con C.C. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HIPOTECAN A: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SI ____ NO ____.

CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: SI ____ NO ____.

=====

En el Municipio de Medellín (Distrito Especial De Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín), Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los () días del mes de XXXX del año dos mil veinticinco (2025), ante mí, XXXXXXXXXXXX, Notario Sexto del Círculo Notarial de Medellín, compareció

ACTO No. 1

DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN

Presente ANA MARIA PALACIO BEDOYA, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 43.271.350, manifestó que:

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A. NIT. 890.903.938-8** (para todos los efectos EL ACREEDOR), según se acredita con el poder especial conferido por escritura pública No. 871 del 27 de octubre de 2022, otorgado en la Notaría 30 de Medellín,

de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. ----

SEGUNDO: Que, obrando en la calidad indicada, **DESAFECTA** la hipoteca abierta sin límite de cuantía en mayor extensión, constituida por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE SELVA** en favor de **BANCOLOMBIA S.A.**, mediante la Escritura Pública cuatro mil ciento noventa y nueve (#4.199) del ocho (08) de octubre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada en la Notaría Sexta del círculo de Medellín y ratificada por medio de escritura pública número cuatro mil doscientos treinta y nueve (#4.239) del once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2.021) de la misma Notaría, debidamente registrada, en lo que respecta al (los) siguiente(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO NÚMERO XXX. el citado inmueble hace parte integrante del **CONJUNTO RESIDENCIAL SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Calle 49GB No. 97 – 30, Etapa 3, Torre 3 de la ciudad de Medellín – Antioquia. Identificado con matrícula (s) inmobiliaria (s) nro.(s). 001-xxxxxxx. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona sur, cuya descripción consta en la cláusula PRIMERA de la transferencia de dominio que se celebra con la presente escritura como acto posterior. -----

PARQUEADERO NÚMERO XXX. el citado inmueble hace parte integrante del **CONJUNTO RESIDENCIAL SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicada en la Calle 49GB No. 97 – 30, Etapa 1 de parqueaderos de la ciudad de Medellín – Antioquia. Identificado con matrícula (s) inmobiliaria (s) nro.(s). 001-xxxxxxx. de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona sur, cuya descripción consta en la cláusula PRIMERA de la transferencia de dominio que se celebra con la presente escritura como acto posterior.-----

PARÁGRAFO ÚNICO: Es obligación de la sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.** hacer entrega del certificado expedido por **BANCOLOMBIA S.A.** a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el **FIDEICOMISO LOTE SELVA** tiene con la mencionada entidad y que recae sobre la(s) unidad(es) privada(s) previamente descrita(s).

TERCERO: Que la presente **DESAFECTACIÓN** no implica modificación ni novación de las obligaciones contenidas en la escritura mencionada, la que continúa en su integridad vigente. ---

CUARTO: Que para los efectos previstos en el artículo 22 del Decreto 1681 de 1996 se deja expresa constancia que la presente desafectación tiene una proporción equivalente a **XXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXX,00)**, en relación con la cuantía total de la hipoteca. -----

PARÁGRAFO: Que, para los efectos previstos, con el presente acto se da cumplimiento a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de Ley 675 de 2001 y por la Instrucción

Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro.

=====

15

**SEGUNDA PARTE. TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL**

Comparecen, de una parte: **JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Medellín e identificado con la cédula de ciudadanía número 71.680.487 expedida en Medellín y declaró que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en las siguientes calidades:

1.- Como apoderado especial, según poder adjunto, de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, según acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexan para su protocolización, en ejercicio del poder especial que le confirió el Suplente del Presidente, **CATALINA POSADA MEJÍA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.733.043, documento que debidamente reconocido ante Notario Público anexa para su protocolización y de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE SELVA** con NIT. 830.053.812-2, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma y del **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS** identificado con el NIT. 830.053.812-2, en nombre y por cuenta del Fideicomiso y por tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **LOS FIDEICOMISOS**; y

2.- Como primer Suplente del Representante Legal y por lo tanto en nombre y representación de la sociedad denominada **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, identificada con NIT. 890.942.766 – 4, con domicilio principal en Medellín, constituida mediante escritura pública número siete mil ochocientos ochenta y ocho (#7.888) del diecisiete (17) de diciembre de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima Quinta (15ª) del Círculo de Medellín, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el día veintitrés (23) de diciembre de mil novecientos ochenta y seis (1.986) bajo el número nueve mil setecientos noventa y cuatro (#9.794) del Libro IX, con matrícula mercantil número 21-104251-12, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, del **FIDEICOMISO LOTE SELVA** y del **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS**.

También comparece(n) _____, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en esta ciudad, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ expedida(s) en _____ de estado civil _____ quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y manifestó(aron) que celebra(n) la presente Transferencia de Dominio a Título de Beneficio en Fiducia Mercantil contenida en las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIÓN PRIMERA: Mediante documento privado de fecha 26 de abril de dos mil veintiuno (2.021) modificado por el Otrosí No. 1 del cuatro (04) de agosto de dos mil veintiuno (2.021), la sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** celebraron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO LOTE SELVA** con NIT. 830.053.812 – 2, el **FIDEICOMITENTE** conforme a instrucción irrevocable suscrita el 06 de agosto de 2021 cedió la totalidad de los derechos fiduciarios al **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS**, sobre los lotes donde se desarrolla la Etapa 3, Torre 3 y Etapa 1 de parqueaderos. Y por documento privado del 03 de marzo de 2021, se constituyó el **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS**, del cual es **FIDEICOMITENTE-BENEFICIARIO** la sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE COLOMBIA S.A.S.-**

CONSIDERACIÓN SEGUNDA: En el Contrato de Fiducia anteriormente mencionado, la Sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.** fue la encargada de llevar a cabo las labores de gerencia y construcción del proyecto **SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL**

CONSIDERACIÓN TERCERA: El Contrato de Fiducia Mercantil **FIDEICOMISO LOTE SELVA** y el **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS** tienen por objeto que **ALIANZA FIDUCARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a título de fiducia mercantil, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, es decir, la **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.** y los **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, de igual modo que sobre los inmuebles que conforman el **FIDEICOMISO LOTE SELVA** permita que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** bajo su única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, responsabilidad desarrolle del **PROYECTO** denominado **SELVA**, y transfiera las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos y una vez cumplidos los requisitos de que trata el citado contrato fiduciario.

cedula catastral de mayor extensión XXXXXXXXXXXXXXX

Se anexa para que haga parte del protocolo el alcance a la certificación técnica de ocupación, la cual fue debidamente protocolizada mediante Escritura Pública No. 2352 del 03 de junio de 2025, otorgada en este misma Notaría.

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

PARÁGRAFO SEGUNDO – CUERPO CIERTO: No obstante, la mención de área, cabida y linderos del inmueble, la transferencia del mismo se hace como cuerpo cierto. De tal forma que, cualquier eventual diferencia que pueda resultar no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: El (los) inmuebles que se transfiere (n) al (a los) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es (son) el único beneficio al que éste (os) tiene(n) derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del Patrimonio Autónomo, tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos del **FIDEICOMISO**.

CLÁUSULA SEGUNDA. – RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el **PROYECTO SELVA** del que forman parte las unidades de propiedad separada objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2.001, según escritura pública número cuatro mil catorce (#4.014) del siete (07) de septiembre de dos mil veintitrés (2.023) de la Notaría Sexta del Circulo de Medellín, aclarada por medio de la Escritura Pública número cinco mil sesenta y cinco (#5065) del ocho (08) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), de la Notaría Sexta del Circulo de Medellín, debidamente registrado en los folios de matrícula inmobiliaria 001-1482853 y 001-1482856, adicionado con la Torre 3 de apartamentos, según Escritura pública 1643 del 23 de abril de 2025, de la Notaría Sexta de Medellín, debidamente registrada en el folio de Matrícula Inmobiliaria 001-1482854, y en los antes mencionados, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, y cuyos linderos son los siguientes:

- a. **LOTE 3, ETAPA CONSTRUCTIVA 3:** Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 2.229,57 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 25 – 26 – 27 – 28 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – y 25 punto de partida del plano de loteo. Matrícula 001-1482854.
- b. **LOTE PARQUEADEROS, ETAPA CONSTRUCTIVA 4:** Situado en el municipio de Medellín (Antioquia), con un área de 5.052,61 metros cuadrados. Su área y linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 20 – 21 – 22 – 23 – 24 – 25 – 26 – 27 – 28 y 12 punto de partida del plano de loteo. Matrícula 001-1482856.

CLÁUSULA TERCERA. – TRADICIÓN:

a) Que los inmuebles objeto de este contrato le pertenecen a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE SELVA**, de conformidad con transferencia de dominio que a Título de Fiducia Mercantil que le hiciera **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, mediante la escritura pública número dos mil trescientos cuarenta y seis (#2.346) del veinticuatro (24) de junio de dos mil veintiuno (2.021) de la Notaría Sexta del Círculo de Medellín, debidamente registrada bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-1482852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín.

b) La construcción del proyecto **SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL, TORRE 3, ETAPA 3 DE APARTAMENTOS Y ETAPA 1 DE PARQUEADEROS**, en los lotes del **FIDEICOMISO LOTE SELVA** por levantarla la sociedad **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.**, en su condición de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** con sujeción a la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva emitida por medio de Resolución C2-221897 del siete (07) de septiembre de dos mil veintidós (2.022); prorrogada por la Resolución C2-0773 DEL 01 DE AGOSTO DE 2024; Resolución C2-1300 del 27 de diciembre de 2024, aprobación de planos, corregida por la Resolución C2-0095 del 18 de febrero de 2025 de la Curaduría Urbana Segunda de Medellín; así como la C2-22-1236 del 01 de julio de 2022, licencia construcción parqueaderos; expedida por la misma entidad y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por LOS FIDEICOMISOS, en virtud de lo cual el representante legal compareciente en esta escritura, declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa, utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de dicho Patrimonio Autónomo, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS**.

c) Por escritura pública número cuatro mil doscientos treinta y nueve (#4.239) del once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2.021) de la Notaría Sexta del Círculo de Medellín se realizó el declaraciones de constitución de urbanización sobre el lote de mayor extensión identificado con Matrícula Inmobiliaria número 001-1482852 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Medellín, surgiendo entre otros, el lote denominado **LOTE 3, ETAPA CONSTRUCTIVA 3**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-1482855, sobre el cual se construyó la Torre 3 de apartamentos del proyecto inmobiliario **SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL** y, el lote denominado **LOTE PARQUEADEROS, ETAPA CONSTRUCTIVA 4**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 001-1482856, sobre el cual se construyó la Etapa 1 destinada a parqueaderos del proyecto inmobiliario **SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

CLÁUSULA CUARTA. – VALOR DE LOS APORTES: Los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** se obligó a entregar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE SELVA** y del **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS**, en

17

virtud del encargo fiduciario celebrado, ascienden a la suma de _____ M.L. (\$ _____), cantidad que EL FIDEICOMISO recibe así:

1) La suma de _____ M.L. (\$ _____) que entregó (entregaron) a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE SELVA y del FIDEICOMISO SELVA RECURSOS y ésta declara recibida a satisfacción. ---

2) La suma de _____ M.L. (\$ _____) que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le(s) otorgará el BANCOLOMBIA S.A. Sobre esta suma EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA reconocerá (n) y pagará (n) a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble (s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa máxima permitida.

PARAGRAFO PRIMERO: El FIDEICOMISO LOTE SELVA obrando a través de su vocera ALIANZA FIDUCIARIA S.A por exclusiva cuenta, riesgo y responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, y EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA autoriza(n) expresa e irrevocablemente a BANCOLOMBIA S.A. para que el desembolso del crédito de vivienda sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que el FIDEICOMISO SELVA RECURSOS obrando a través de su vocera ALIANZA FIDUCIARIA S.A tenga(n) a su cargo y a favor de BANCOLOMBIA S.A. En caso de no existir obligaciones con saldo vigente, autorizan que dicha suma sea entregada directamente a el FIDEICOMISO SELVA RECURSOS o al tercero que este indique, aceptando que en tal evento se causará el Gravamen a los Movimientos Financieros, conforme a las normas tributarias. Igualmente aceptan que una vez se cumpla(n) los requisitos exigidos por BANCOLOMBIA S.A. para el desembolso, este se efectúe mientras se surte el registro de la escritura (si así lo autoriza BANCOLOMBIA S.A.). La presente autorización modifica cualquier acuerdo entre las partes respecto a la destinación del desembolso, celebrado con anterioridad a la firma de la presente escritura.

PARAGRAFO SEGUNDO : Las partes renuncian al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma de pago y del presente contrato, por lo cual la misma se otorga en forma firme e irresoluble.

PARÁGRAFO TERCERO: Mediante la suscripción del presente instrumento el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO. en calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2.016 y en el contrato de fiducia de una parte, y de otra, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, manifiestan bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE, respectivamente; iv. que el precio incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, v. que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de

esta escritura pública; vi. que la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE SELVA y del FIDEICOMISO SELVA RECURSOS que transfiere y como sociedad de servicios financieros, no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

CLAUSULA QUINTA. CONDICION RESOLUTORIA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble.

CLÁUSULA SEXTA. – LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE SELVA y del FIDEICOMISO SELVA RECURSOS en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

PARÁGRAFO ÚNICO: Según lo establecido en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE SELVA y del FIDEICOMISO SELVA RECURSOS, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, esto es, la CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el PROYECTO SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL y a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: EL FIDEICOMISO LOTE SELVA y el FIDEICOMISO SELVA RECURSOS manifiestan que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de la fecha en que se efectúe la entrega real y material de los mismos.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, esto es, la CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. DEL PROYECTO SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL concurrirá a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra éstos si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S. quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman el PROYECTO SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL ante el Departamento Administrativo de Catastro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, lo anterior EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiera(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a partir de la fecha en que se efectúe la entrega real y material de los mismos.

CLÁUSULA OCTAVA. – ENTREGA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO hace entrega real y material de los inmuebles a EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA. La entrega constara en ACTA suscrita por EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s), serán de cargo de este(os) los pagos que se causen por servicios públicos, por concepto de impuesto predial, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, las contribuciones de valorización que fueren derramadas sobre el(los) inmueble(s), participaciones en plusvalía, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad, bien sea del orden municipal, departamental o nacional.

PARÁGRAFO ÚNICO: No obstante, la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

CLÁUSULA NOVENA. – AUTORIZACIÓN PARA EL EJERCICIO DE LA ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN: La Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito de Medellín otorgó mediante radicado No. 202130367870 del 26 de agosto de 2021, autorización para el ejercicio de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO.

CLÁUSULA DÉCIMA. – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la

transferencia de dominio a título de beneficio, serán cubiertos por partes iguales entre EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE SELVA y del FIDEICOMISO SELVA RECURSOS; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura y todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste(os).

Presente(s) EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA manifiesta(n) que:

- 1.- Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- 2.- Acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- 3.- Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que se haya(n) sometido(s) los inmuebles y sus modificaciones y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad.
- 4.- Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo a los FIDEICOMISOS LOTE SELVA y SELVA RECURSOS, respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra LA FIDUCIARIA y/o LOS FIDEICOMISOS.
- 5.- Que con el otorgamiento de la presente escritura EL FIDEICOMITENTE, así como ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al FIDEICOMISO SELVA RECURSOS que EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA celebró (aron).
- 6.- Que conoce(n) y acepta(n) que ni EL FIDEICOMISO ni la FIDUCIARIA obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del PROYECTO SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios de las unidades, la entrega de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
- 7.- Que conoce(n) y acepta(n) que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán de EL(LOS) BENEFICIARIO DE ÁREA a partir de la suscripción del instrumento público.
- 8.- Que se declara deudor del FIDEICOMISO SELVA RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE SELVA, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, de la suma de

_____ M.L. (\$_____) la cual pagará(n) con el producto de un crédito que le(s) ha otorgado la entidad de crédito bancaria denominada **BANCOLOMBIA S.A.**

EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA se obliga (n) a realizar, en un plazo de diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por el **BANCOLOMBIA S.A.** para obtener la entrega efectiva y/o desembolso de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE SELVA** y del **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS**, pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma indicada.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO, esto es, la **CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE SELVA** y del **FIDEICOMISO SELVA RECURSOS** manifestó:

- 1.- Que aceptan para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de beneficio que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
- 2.- Que saldrán al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Conjunto en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.
- 3.- Que por lo dicho, declaran que ni **LA FIDUCIARIA** ni **LOS FIDEICOMISOS** obraron en desarrollo del Fideicomiso como Constructores, ni Interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del **PROYECTO SELVA PROPIEDAD HORIZONTAL** y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
- 4.- Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura, y en caso de incumplirlas acepta las respectivas responsabilidades.
- 5.- Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO LOTE SELVA** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

TERCERA PARTE. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

AFECTACIÓN O NO A VIVIENDA FAMILIAR. El(a) suscrito(a) Notario(a) dando cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indagó bajo la gravedad de juramento a (los) adquirente(s) sobre su(s) estado(s) civil(es), si el inmueble que adquiere(n) será su casa de habitación, si tiene o no otro bien afectado a vivienda familiar, quien(es) manifestó(aron):-----

1. Que su estado civil es: casados **entre sí** con sociedad conyugal vigente // casado(a) con sociedad conyugal vigente // casado(a) con sociedad conyugal disuelta y liquidada, /// casado(a) con sociedad conyugal disuelta sin liquidar // soltero(a) sin unión marital de hecho/// soltero(a) con unión marital de hecho// otro: indicar cual // .-----

(Tenga en cuenta: Si el adquirente único aduce como causal para la no afectación a vivienda familiar, la disolución de la sociedad conyugal, deberá protocolizarse con la escritura la prueba de la disolución y aportarse con la escritura para revisión y firma por parte nuestra. La misma regla anterior podrá aplicarse en los casos donde el comprador manifieste unilateralmente su voluntad de no afectar a vivienda familiar el inmueble, por una de las causales consagradas en los demás numerales del mencionado Artículo 4° de la Ley 258 de 1996.)

2. Que el inmueble que adquiere(n) a través del presente instrumento (SI / NO) será su casa de habitación.

(Tenga en cuenta: Si la respuesta es no, y es un único adquirente se deberá protocolizar y aportar para revisión y firma de la escritura por parte del Banco, prueba sumaria de su lugar de residencia o comparecencia del cónyuge manifestando que el inmueble adquirido no será su lugar de residencia// si el comprador manifiesta que reside en otro país o actúa mediante apoderado y en el poder se deja constancia de ello, el Banco acepta esto como prueba de la no destinación del inmueble al lugar de residencia.)

3. Que (SI / NO) tiene otro bien afectado a vivienda familiar.

(Tenga en cuenta: Si la respuesta es SI, de deberá relacionar el inmueble que se encuentra afectado a vivienda familiar, y en ese caso protocolizar y aportar para firma y revisión de la escritura, la copia del certificado de tradición donde conste dicha afectación.)

Dado que (SI / NO) se cumplen todos los requisitos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, el(la) suscrito(a) Notario(a) declara que por ministerio de la ley el Apartamiento objeto de este contrato (SI / NO) queda AFECTADO a vivienda familiar.

Comparece el(la) señor(a) _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en xxxxxxxxx, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____, en calidad de (cónyuge/compañero(a) permanente) de (el/la) comprador(a) y manifiesta que acepta la NO afectación a vivienda familiar contenida en esta escritura.-----

No obstante, el NOTARIO(A) advierte que el acto jurídico que desconozca las normas legales sobre afectación a vivienda familiar quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA.

CUARTA PARTE: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989, adicionado por el artículo 38 de la Ley 3ª de 1.991, EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE ÁREA declara(n) que sobre el (los) inmueble(s) adquirido(s) por virtud de este instrumento __ (NO) __ constituye(n) patrimonio de familia inembargable a favor suyo, _(NI)___ y de sus hijos menores actuales y de los que llegare a tener como lo establece el artículo 2º de la Ley 91 de 1.936. No obstante ser patrimonio de familia inembargable, este podrá ser embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 3 de 1.991.

**QUINTA PARTE. HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DEL
BANCOLOMBIA S.A.S NIT 890.903.938-8**

Compareció(eron) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en XXXXXXXXXXXXX, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) XXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXX, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre (o en su condición de apoderado según el caso, en nombre y representación de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad, domiciliado(s) en XXXXXXXXXXXXX, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) XXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXX, de conformidad con poder especial (o general según el caso), otorgado mediante escritura pública XX del xx de xxxxx de xxxx, otorgada en la Notaría xx de Xxxxx que se protocoliza con el presente instrumento) y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y manifestó(aron):

PRIMERO. OBJETO: Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor de BANCOLOMBIA S.A.; establecimiento de crédito con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento, en adelante se denominará EL ACREEDOR, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el Artículo 2432 y siguientes del Código Civil colombiano: -----

El Apartamento Número XXXX, Parqueadero de carro / moto Número XXX // cuarto útil número xxxxxx identificado(s) con la(s) matricula(s) inmobiliaria(s) Nos. XXX XXXXX, XXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de XXXXXXXXXXX, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la cláusula XXXXXXXX de la transferencia de dominio que se otorga con la presente escritura como acto previo.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención de áreas y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El edificio, conjunto o agrupación del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. 4.014 del 07 de septiembre 2023, otorgada en la Notaría 06 del Círculo de Medellín, aclarada por medio de Escritura Pública No. 5065 del 08 de noviembre de 2023, de la Notaría 06 del Círculo de Medellín, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número XXXXXXXXXXX de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona sur.

SEGUNDO. TITULO(S) DE ADQUISICIÓN: El(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento, fue(ron) adquirido(s) por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, celebrada con ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera y administradora del fideicomiso LOTE SELVA, mediante la presente escritura pública en acto que antecede.

TERCERO. OBLIGACIONES GARANTIZADAS:

- Si el crédito fue otorgado en UVR, deberá utilizarse el siguiente texto: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la cantidad de XXXXX Unidades de Valor Real con XXXX segúnesimas de Unidad de Valor Real (en adelante UVR), que en la fecha de expedición de la carta de aprobación del crédito, equivalen a la suma de XXXXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXX) (indicar el valor en pesos en letras y números) que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) (cifra en letras y en números) años en xxxxx (xxx) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.
- Si el crédito fue otorgado en pesos, deberá utilizarse el siguiente texto: Con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pesos colombianos (\$XXXXXXX) (cifra en letras y números) que será pagada dentro del plazo de XXXXXX (XX) años en XXXXXX (XXX) cuotas mensuales, mes vencido; la primera de las cuales se pagará un mes después del desembolso, y cubre también toda clase de obligaciones que EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), conjunta o separadamente, haya(n) contraído o contraiga(n) en el futuro a favor de EL ACREEDOR.

El siguiente párrafo deberá incluirse, tanto para créditos en pesos, como en UVR:

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta sin límite de cuantía, garantiza a EL ACREEDOR, no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal, o en UVR, o en cualquier otra unidad que la sustituya, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) o de XXXXXXXX (nombre del deudor garantizado, si es del caso), identificado con la cédula de ciudadanía XXXXXXXX, conjunta, separada, o individualmente, y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas; sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas, y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre, o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables, o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente, tarjetas de crédito, o de cualquier otro género de obligaciones; ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito, o

21

en cualquier otro documento comercial o civil girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o por XXXXXXXX (nombre y cédula del garantizado, si es del caso), individual o conjuntamente, con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de EL ACREEDOR directamente, o favor de un tercero, que los hubiere negociado, endosado o cedido a EL ACREEDOR, o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto; esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago, entre otros, y aún sin la intervención o contra la voluntad de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

Cuando la hipoteca sea otorgada por un número plural de personas, deberá incluirse el siguiente párrafo:

PARÁGRAFO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura, actúa(n) para el efecto solidariamente; razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene, lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad. -----

CUARTO. VALOR DEL ACTO: Para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior; valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). Para el efecto, con este instrumento se protocoliza la carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL ACREEDOR, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía. -----

PARÁGRAFO: En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y solo para los efectos tributarios a que haya lugar, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibidos desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca, distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

QUINTO. DECLARACIONES: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) además: a) Que la presente hipoteca comprende sus mejoras, anexidades, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como a las pensiones e indemnizaciones, conforme a las leyes; b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancias que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad; c) que nunca ha(n) sido objeto de despojo o abandono forzado a causa del conflicto armado, y por lo mismo EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) siempre en defensa de EL

ACREEDOR frente a cualquier reclamación que se haga con ocasión de tales conductas, pues al momento de adquirir el(los) inmueble(s), fuero(n) aplicadas por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) las precauciones calificadas para evaluar y estudiar que no se encuentra(n) en una zona que fue o es asentamiento de grupos armados, o fue(ron) despojado(s) del(los) mismo(s) su(s) propietario(s) o poseedor(es), o abandonado(s) a causa del conflicto armado entre 1991 y la actualidad; que cualquier valor o suma que sea reconocida a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) como compensación en el curso de un proceso de restitución de tierras del(los) inmueble(s) hipotecado(s) a través del presente instrumento, será abonada o entregada a EL ACREEDOR para que la misma se aplique a las obligaciones insolutas que tenga(n) a favor de esta entidad, en caso de existir. En todo caso, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; d) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen; los de escrituración y registro, los de cancelación de la hipoteca en su oportunidad, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; e) que se compromete(n) a entregar a EL ACREEDOR la primera copia de esta escritura de hipoteca con mérito ejecutivo y certificado(s) de tradición del(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen hipotecario, a satisfacción de EL ACREEDOR, en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la firma de la presente escritura; f) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura con mérito ejecutivo, EL ACREEDOR a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente facultado para el efecto, solicitará la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones contenidas en esta escritura; todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto-Ley 960 de 1970, el Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso, o las normas que las modifiquen o sustituyan; g) que en caso de enajenación del(los) inmueble(s) que por este instrumento se hipoteca(n), se obliga(n) a notificar previamente a EL ACREEDOR, informándole el nombre e identificación de quien será el nuevo titular del(los) inmueble(s), así como la información adicional que EL ACREEDOR requiera; h) que tiene(n) conocimiento del derecho que le(s) asiste en calidad de deudor(es), de solicitarle a EL ACREEDOR la última calificación y clasificación de riesgo que se le(s) haya asignado, junto con los fundamentos que la justifican; i) que en un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la firma de la presente escritura, adelantará(n) los trámites necesarios para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas que se derivan de la propiedad del inmueble objeto de hipoteca; de este modo, tratándose de lotes con construcciones desarrolladas sobre los mismos, será obligación de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), adelantar el trámite para la obtención de licencia de construcción o de reconocimiento de la existencia de una edificación, y además efectuar la respectiva declaración de construcción, en caso de no contar con ella. Así mismo, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) será(n) responsable(s) de las sanciones urbanísticas o

legales que se generen por la omisión de estas obligaciones. -----

PARÁGRAFO: EL DEUDOR O HIPOTECANTE autoriza a EL ACREEDOR para aclarar o corregir la presente escritura, sin que para ello sea necesaria su comparecencia, en los casos a que hubiere lugar, para resolver cualquier inconsistencia o error en aspectos relacionados con el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, en la medida en que las normas jurídicas lo permitan. -----

SEXTO. SEGUROS: Para amparar los riesgos de incendio y terremoto y demás amparos aplicables a el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de EL ACREEDOR, así como el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), se obliga(n) a contratar los seguros a su cargo, con una compañía de seguros escogida libremente por EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), y a mantener vigentes dichos seguros por el término de la(s) obligación(es) garantizada(s) con la presente hipoteca. En virtud de lo anterior, se obliga(n) a pagar las primas de seguros correspondientes, las cuales son adicionales al pago de la cuota a que hubiere lugar. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de la obligación de pago de las primas de seguros, faculta(n) a EL ACREEDOR para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento, acepta(n) expresamente que dicho valor le(s) sea cargado por EL ACREEDOR, obligándose a reembolsar el pago a su favor. Si al momento de efectuar el pago de cualquiera de las cuotas mensuales de amortización en la fecha respectiva, ha(n) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Sin perjuicio de lo anterior, EL ACREEDOR está facultado, mas no obligado, a contratar y pagar por su cuenta, las primas de los seguros a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), en caso de que no lo haga(n) directamente en los términos de esta cláusula. En ese evento, este(os) se obliga(n) expresamente al pago de las primas de seguros en favor del EL ACREEDOR. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no pagare(n) las primas que le(s) correspondiere(n) por concepto de seguros, no implicará para EL ACREEDOR ninguna responsabilidad, por no hacer uso de la facultad consignada en la presente cláusula. -----

SÉPTIMO. EXTINCIÓN DEL PLAZO: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta (n) con la firma de este contrato y autoriza(n) EL ACREEDOR, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en cualquiera de los siguientes casos, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda: a) Cuando incurra(n) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a su cargo, respaldadas con la presente hipoteca a favor de EL ACREEDOR, derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo, aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), para lo cual se entenderá que

ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; b) Cuando incurra(n) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a su cargo en favor de EL ACREEDOR, para lo cual se entenderá que ha(n) sido notificado(s) de tal consecuencia, en virtud de la firma de la presente hipoteca; c) Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito; d) Cuando haya inexactitud o falsedad en alguno(s) de los documentos presentados a EL ACREEDOR para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito; e) Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros, en ejercicio de cualquier acción legal, o restituidos en virtud de un proceso de restitución de tierras, o cuando sean vinculados a cualquier proceso penal por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, o lavado de activos; f) Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea su causa, de manera tal que, de acuerdo a un avalúo realizado por un perito designado por EL ACREEDOR e inscrito a la Lonja de Propiedad Raíz, se concluya que la garantía no es suficiente para seguridad de la deuda y sus accesorios; g) Cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) no de(n) al(los) crédito(s) otorgado(s) por EL ACREEDOR, la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); h) Cuando: (i) No contrate(n) el seguro de incendio y terremoto o el seguro de vida que deben expedirse a favor de EL ACREEDOR para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s), y el riesgo de muerte de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas, o no los mantenga(n) vigentes por cualquier otra causa, o (iii) no reembolse(n) las sumas pagadas por EL ACREEDOR derivadas de estos conceptos en los eventos en que EL ACREEDOR haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por su cuenta el valor de las primas de los seguros a que está(n) obligado(s); i) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de otorgamiento de esta escritura; j) Cuando incumpla(n) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la(s) cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros, o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso; k) Cuando EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES) o cualquier tercero actuando en su nombre llegare a ser: (i) Condenado por el delito de lavado de activos, los delitos fuente de este, incluidos los delitos contra la administración pública o el delito de financiación del terrorismo o administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o (ii) sancionado administrativamente por violaciones a cualquier norma anticorrupción, o (iii) incluido en listas administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera para el control de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o corrupción en cualquiera de sus modalidades o, (iv) vinculado a cualquier tipo de investigación, proceso judicial o administrativo, adelantado por las autoridades competentes

23

del orden nacional o extranjero, por la presunta comisión de delitos o infracciones relacionadas con el lavado de activos, delitos fuente de lavado de activos, incluidos delitos contra la administración pública, financiación del terrorismo, administración de recursos relacionados con actividades terroristas, o procesos de extinción de dominio; l) Por incumplimiento de cualquier obligación contenida en la presente escritura o en cualquier otro documento, a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) o DEUDOR(ES), adquirida individual, conjunta o separadamente; m) Por incurrir en cualquier otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente, para exigir el pago de las obligaciones a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), amparadas con la presente hipoteca; n) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento, autoriza(n) a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a EL ACREEDOR, el valor de la indemnización, hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera EL ACREEDOR; ñ) Cuando el(los) bien(es) dado(s) en garantía se demerite(n) y deje(n) de ser garantía suficiente por cualquier causa. -----

OCTAVO. VIGENCIA DE LA HIPOTECA: La hipoteca aquí constituida estará vigente hasta que EL ACREEDOR autorice su cancelación y mientras exista a su favor y a cargo de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), cualquier obligación pendiente de pago. -----

NOVENO. AUSENCIA DE NOVACIÓN: La presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de EL ACREEDOR, para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca. -----

DÉCIMO. CESIÓN: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión del(los) crédito(s) amparado(s) con la presente garantía hipotecaria, y de los contratos que celebre en relación con la administración del(los) inmueble(s) objeto de esta garantía hipotecaria, en cuyo caso, adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso, de las pólizas de seguro, tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de EL ACREEDOR, para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). -----

PARÁGRAFO: De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por EL ACREEDOR a EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), sea cedido a otra entidad, a petición de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), EL ACREEDOR autorizará la cesión del crédito y de esta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario. -----

DÉCIMO PRIMERO. CONDICIONES PARA DESAFECTACIÓN DE LA HIPOTECA: EL ACREEDOR desafectará el inmueble gravado con hipoteca, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en las normas legales vigentes, siempre y cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cancelado a EL ACREEDOR el abono o prorrata correspondiente y EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) haya(n) cumplido todas las obligaciones para con EL ACREEDOR, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse, la firma del pagaré, el pago de gastos legales y seguros, entre otros. -----

DÉCIMO SEGUNDO. CONVENIO: En ningún caso, por razón de la constitución de la presente hipoteca, EL ACREEDOR estará obligado con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar ningún tipo de contrato, o a desembolsar recursos a favor de EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S). En desarrollo de lo anterior, EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) reconoce(n) expresamente el derecho del EL ACREEDOR para celebrar a su discreción, cualquier tipo de contrato con EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S), o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo, o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma EL ACREEDOR en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

DÉCIMO TERCERO. PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE: EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) declara(n) que tiene(n) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre la vivienda financiada, en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, EL ACREEDOR le(s) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble; gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a su cargo, represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble. -----

DÉCIMO CUARTO. APLICACIÓN DE PRIVILEGIOS REALES: En ningún caso, el privilegio que se desprende de la presente garantía real hipotecaria, se afectará, disminuirá o cesará, ni aún en aquellos casos cuando EL(LOS) DEUDOR(ES) E HIPOTECANTE(S) sea(n) admitido(s) en un proceso de insolvencia, toda vez que para tales eventos, las partes acuerdan desde este mismo momento, que tal privilegio real se podrá hacer efectivo dentro de los mismos, en los términos que prevé la Ley 1676 de 2013 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, en materia de regulación de garantías en procesos de insolvencia. -----

Incluir el siguiente párrafo en caso que el(la) hipotecante declare ser de estado civil casado(a) con sociedad conyugal vigente o soltero(a) con unión marital de hecho, y el inmueble se esté afectando a vivienda familiar; si compran e hipotecan ambos cónyuges o compañeros permanentes o el inmueble no se está afectando a vivienda familiar, no será necesario incluirlo:

Presentes, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles antes mencionadas, y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en xxxxxxxxxxxx (xxxxxxxxxx), identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. xxxxxxxxxxxx, actuando en su calidad de cónyuge (o compañero(a) permanente) y manifestaron que aceptan y ratifican la hipoteca que en favor de **BANCOLOMBIA S.A.** se constituye por medio de la presente escritura. -----

Presente **ANA MARIA PALACIO BEDOYA**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **43.271.350**, manifestó que: -----

PRIMERO: Para los efectos del presente instrumento, obra en nombre y representación, en su condición de apoderada especial de **BANCOLOMBIA S.A.** (para todos los efectos **EL ACREEDOR**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y poder especial debidamente conferido para el efecto por escritura pública No. 871 del 27 de octubre de 2022 otorgada en la Notaría 30 de Medellín; documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento. ----

SEGUNDO: En la condición antes mencionada, acepta para **EL ACREEDOR** la garantía y demás declaraciones contenidas en la presente escritura, por encontrarse en todo a su entera satisfacción. -----

SE EXTENDIÓ CONFORME A MINUTA PRESENTADA. -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN -----

Los comparecientes manifestaron: Que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura de transferencia del dominio a título de beneficio de área, que constataron estar realmente interesados en el negocio; que la parte **BENEFICIARIA DE ÁREA** verificó de primera mano que la parte **FIDEICOMITENTE** es realmente propietaria del inmueble que por este instrumento se transfiere, pues ellos se lo señalaron material y satisfactoriamente, que además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en certificado de libertad; que fue(ron) advertido(s) que el notario responde por la regularidad formal de la escritura, no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9 del Decreto – Ley 960/70, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura; que esta(n) advertido(s) de la necesidad de inscribir esta escritura pública, registrar este documento dentro de los noventa (90) días siguientes, tal como lo ordena el artículo 28 de la Ley 1579 de 2.012, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo sobre la transferencia del dominio a título de beneficio de área, y la no inscripción de la constitución del patrimonio de familia.

Que conocen de la obligación de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos y de aclarar, modificar o corregir los posibles errores en ella consignados; la firma de la misma, muestra la aprobación total del texto. En consecuencia, el (la) notario(a) no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y de él(la) notario(a). 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 Decreto Ley 960/70).

GASTOS NOTARIALES: Que los gastos notariales y el Impuesto de Rentas (Boleta de rentas) a que dé lugar la presente escritura en razón de la transferencia del dominio a título de beneficio de área, serán cubiertos por mitades entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; los de la hipoteca serán asumidos por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y los de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la transferencia a título de beneficio de área y la hipoteca, serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

NOTA: De acuerdo con el artículo 29 de la Ley 675 de 2.001, el NOTARIO solicitó a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO**, el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, para lo cual manifestó bajo la gravedad de juramento que en dicha copropiedad no se causan dichas expensas, por no haberse enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad y por ser una construcción nueva, por no contarse con dicho paz y salvo manifiesta a su vez **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que se hace(n) solidario(s) por las deudas que existan o puedan existir con la copropiedad.

AUTORIZACIÓN: En cumplimiento a la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013 "*por lo cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales*", se autoriza a la Notaria Sexta de Medellín para hacer el tratamiento de los datos personales que sobre mi reposan en sus bases de datos para usar, circular, registrar, administrar, procesar, confirmar y suprimir la información de carácter personal que he suministrado, o que sobre mi recoja. Esto incluye la consulta en el programa StraDataSearch, la lista Clinton y demás consultas que requieran hacerse para la verificación de mi situación personal y financiera. Así mismo, damos fe de que hemos sido informados de los derechos que de conformidad con la Ley nos asisten como titular de los datos personales.

DOCUMENTOS FISCALES: Paz y salvo de Impuesto predial del inmueble de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 001-1482582 para el APARTAMENTO _____ NÚMERO _____ EXPEDIDO POR EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN EL ____ (__) DE _____ DEL DOS MIL _____ (2.02X) Y VÁLIDOS HASTA EL ____ (__) DE _____ DEL DOS MIL _____ (2.02X), donde se certifica que el predio de mayor extensión con cédula catastral _____, con valor catastral \$_____.

25

Paz y salvo de Impuesto predial del PARQUEADERO identificado con matrícula inmobiliaria 001-XXXXXXXX, NÚMERO XXXXXXXX EXPEDIDO POR EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN EL ____ (__) DE ____ DEL DOS MIL ____ (2.02X) Y VÁLIDOS HASTA EL ____ (__) DE ____ DEL DOS MIL ____ (2.02X), donde se certifica el predio con cédula catastral XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con valor catastral \$XXXXXXX se encuentra a paz y salvo e inscrito en catastro vigente.

Este predio con matrícula 001-XXXXXXXX no presenta cédula catastral ya que no ha sido mutado.

Derechos notariales vivienda nueva \$

IVA: \$

MANIFIESTA EL VENDEDOR QUE NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION POR SER VIVIENDA NUEVA.

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD APARTAMENTO XXXX% Y PARQUEADERO XXXX%.

El suscrito Notario autorizó al representante legal de la sociedad FIDEICOMITENTE y a la apoderada Especial del BANCO _____ para suscribir el presente instrumento fuera del despacho (Art. 12 del Decreto 2148 de 1.983).

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El (los) interesado(s) manifiesta(n) que NO () SI(X) da(n) su consentimiento, el cual se entiende concedido con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público ante la oficina de Instrumentos Públicos; y para el efecto autoriza(n) que sea a través del correo electrónico escrireg@notariasextamedellin.com; todo lo anterior de conformidad con el artículo 15 del decreto 1579 de 2.012 y artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo

Leída por los comparecientes manifiestan que están de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la presente escritura, en consecuencia, la firman en señal de aprobación ante mí el Notario que doy Fe.

Elaborado en las hojas de seguridad números.

LOS COMPARECIENTES,

LOS FIDEICOMISOS

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ

C.C. 71.680.487

APODERADO ESPECIAL DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE SELVA y del FIDEICOMISO SELVA RECURSOS NIT 830.053.812 – 2

26

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DEL PROYECTO

JUAN ESTEBAN FRANCO RODRÍGUEZ

C.C. 71.680.487

REPRESENTANTE LEGAL de CONSTRUCTORA MONSERRATE DE COLOMBIA S.A.S.

NIT. 890.942.766 – 4,

VIENE DE LA HOJA NÚMERO

PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C. C.

TELÉFONO

DIRECCIÓN

OCUPACIÓN

CORREO ELECTRÓNICO

EL ACREEDOR HIPOTECARIO,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXX

Apoderada General/Especial

BANCO _____

NIT. _____

ROBERTO CHAVES ECHEVERRY
NOTARIO SEXTO DEL CIRCULO DE MEDELLÍN

ACTA DE ENTREGA

UNIDAD RESIDENCIAL SELVA TORRE 3 PROPIEDAD HORIZONTAL
Medellín

Fecha: Apartamento: XXXXX

Torre No.: 1

Comprador (es): XXXXXXXX

Hace constar el (los) comprador (es) que recibe (n) a entera satisfacción y en normal estado de funcionamiento los inmuebles mencionados los cuales se encuentran listos para ser habitados y cumplen con las especificaciones ofrecidas. Declara así mismo haber recibido las llaves correspondientes y todos los equipos que figuren en el respectivo inventario, el cual, debidamente firmado por el (los) comprador (es) en señal de aceptación, es incorporado a esta acta y hace parte integrante de la misma.

Se advirtió al (los) comprador(es) que, para efectos de realización de reparaciones a los inmuebles recibidos, debe someterse a los siguientes términos y condiciones:

- a) Si en el inventario suscrito al recibir los inmuebles no figuran las observaciones pertinentes, el vendedor no aceptará reclamos por pintura de cielos, muros o carpintería, cambio de vidrios rotos, cierres de puertas y ventanas, chapas, pisos o enchapes de muros.
- b) La atención de garantías otorgada por la constructora se encuentra en el manual del propietario. El propietario debe indicar por escrito los reclamos correspondientes a su inmueble; las garantías transcurren a partir de la fecha de entrega del mismo.

Vencidas tales garantías, el vendedor solo debe responder por la estabilidad de la construcción, de acuerdo con el Artículo 2060 del Código Civil Colombiano.

En caso de defecto de calidad o funcionamiento de los elementos que conforman el inmueble, el (los) comprador (es) formulará (n) la reclamación consiguiente al fabricante, proveedor o distribuidor, de acuerdo con los términos y condiciones contenidos en los documentos que en la fecha de esta diligencia se le endosan y entregan.

A partir de la fecha de entrega del inmueble EL (LOS) COMPRADOR (ES) – PROPIETARIO (S) asume y queda a su cargo el valor de la cuota o expensas ordinarias de mantenimiento o administración en la proporción



ACTA DE ENTREGA

que corresponda a su inmueble, con base en el presupuesto inicial aprobado y hasta el día en que la Asamblea General de Propietarios lo modifique, de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 24 y 29 de la ley 675 de 2001 y artículos 45 al 47 y 125 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín el día ____ de _____ de 2027.

EL (LOS) COMPRADOR (ES)
C.C.

REPRESENTANTE DEL VENDEDOR
C.C.

TESTIGO
C.C.

TESTIGO
C.C.

Lectura actual del contador de acueducto:
Lectura actual del contador de energía: