202530077622
Fecha Radicado: 2025-02-26 11:00:17

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

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

Respuesta a solicitud con radicado No.202510050165 del 14/02//2025
BAHAREQUE
CL 11ª 31ª 118
CBML 14070040025
05 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 Bahareque por parte de Buenos Proyectos S.A.S., identificado con NIT: 901567289, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202230440525. 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.

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

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.

Atentamente,

RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó:	Revisión jurídica:
Nicolas Calderon Meza Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412132916105526922 **Nro Matrícula: 001-67142**

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 08:09:39 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 29-04-1974 RADICACIÓN: 74-018424 CON: DOCUMENTO DE: 29-05-1974
CODIGO CATASTRAL: **AAB0003YWND**COD CATASTRAL ANT: 05001010514060004000400000000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= = = =

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: URBANIZADORA HORIZONTES S.A

A: LEMOS MESA DARIO **X c.c 109.262**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-05-1974 Radicación: 74-018424

Doc: ESCRITURA 2177 del 07-05-1974 NOTARIA 6. de MEDELLIN VALOR ACTO: $92,661.35

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LEMOS MESA DARIO X

A: URBANIZADORA HORIZONTES S.A

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-10-1976 Radicación: 76-042711

Doc: OFICIO 541 del 11-10-1976 JUZGADO 11 C DEL CTO de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO (PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO)

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

DE: URBANIZADORA HORIZONTES S.A

A: LEMOS M DARIO X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-11-1976 Radicación: 76-48128

Doc: OFICIO 605 del 22-11-1976 JUZGADO 11. CIVIL DEL CTO de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION DE EMBARGO SEGUN FOLIO 943/76

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

DE: URBANIZADORA HORIZONTES S.A

A: LEMOS M DARIO X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-12-1976 Radicación: 76-49352

Doc: ESCRITURA 1973 del 19-11-1976 NOTARIA 1. de MEDELLIN VALOR ACTO: $150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LEMOS MESA DARIO

A: ROJAS SANIN FERNANDO **X c.c 3.320.857**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-12-1976 Radicación: 76-50306

Doc: ESCRITURA 4806 del 07-12-1976 NOTARIA 6. de MEDELLIN VALOR ACTO: $92,661.35

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

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

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

DE: URBANIZADORA HORIZONTES S.A

A: LEMOS MESA DARIO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 27-09-1977 Radicación: 77-38129

Doc: ESCRITURA 1337 del 30-08-1977 NOTARIA 1. de MEDELLIN VALOR ACTO: $155,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROJAS SANIN FERNANDO

A: VELEZ DE SIERRA LUCRECIA **X c.c 21.312.060**

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 11-04-1978 Radicación: 78-14332

Doc: ESCRITURA 745 del 31-03-1978 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: VELEZ DE SIERRA LUCRECIA X c.c 21.312.060

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-04-1978 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 745 del 31-03-1978 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: VELEZ DE SIERRA LUCRECIA X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 01-09-1982 Radicación: 82-41887

Doc: ESCRITURA 2585 del 12-07-1982 NOTARIA 15. de MEDELLIN VALOR ACTO: $2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VELEZ DE SIERRA LUCRECIA

A: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO **CC# 8242492 X c.c 8.242.492**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-09-1982 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2585 del 12-07-1982 NOTARIA 15. de MEDELLIN VALOR ACTO: $2,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO CC# 8242492 X

A: VELEZ DE SIERRA LUCRECIA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-09-1982 Radicación: 82-42868

Doc: ESCRITURA 2399 del 26-08-1982 NOTARIA 11 de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,000,000

Se cancela anotación No: 8,9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y ADMINISTRACION

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: VELEZ DE SIERRA LUCRECIA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-02-1983 Radicación: 83-3578

Doc: ESCRITURA 189 del 21-01-1983 NOTARIA 15. de MEDELLIN VALOR ACTO: $2,000,000

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: VELEZ DE SIERRA LUCRECIA

A: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO **CC# 8242492**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 04-02-1993 Radicación: 1993-5885

Doc: RESOLUCION 179 del 14-11-1992 INVAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $150,196.14

ESPECIFICACION: : 999 GRAVAMEN DE VALORIZACION OBRA 358

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN INVAL

A: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO **CC# 8242492** **X**

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-08-1997 Radicación: 1997-53239

Doc: OFICIO 0 del 28-08-1997 INVAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN- INVAL-

A: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO **CC# 8242492** **X**

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 29-08-1997 Radicación: 1997-53240

Doc: ESCRITURA 1307 del 23-06-1997 NOTARIA 8 de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: : 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO CC# 8242492 X

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

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

Certificado generado con el Pin No: 2412132916105526922 **Nro Matrícula: 001-67142**

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 08:09:39 AM

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

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

DE: SIERRA DE MAYA MARIA DE LAS MERCEDES

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 14-08-2015 Radicación: 2015-60086

Doc: OFICIO 2015000940 del 14-08-2015 FONVALMED de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN - FONVALMED **NIT# 9001589290**

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 03-05-2022 Radicación: 2022-29890

Doc: OFICIO 9629 del 29-04-2022 FONVALMED de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION ESTE Y OTROS

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

DE: FONDO DE VALORIZACION DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN-FONVALMED

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 08-07-2022 Radicación: 2022-47899

Doc: ESCRITURA 1645 del 28-02-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 16

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO CC# 8242492 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 08-07-2022 Radicación: 2022-47899

Doc: ESCRITURA 1645 del 28-02-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $1,300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO CC# 8242492

A: BUENOS PROYECTOS S.A.S. **NIT# 9015672893 X**

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 08-07-2022 Radicación: 2022-47899

Doc: ESCRITURA 1645 del 28-02-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

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

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

DE: BUENOS PROYECTOS S.A.S. **NIT# 9015672893 X**

A: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO **CC# 8242492**

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 24121329161055269 22 **Nro Matrícula: 001-67142**

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 08:09:39 AM

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

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

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 06-09-2022 Radicación: 2022-64353

Doc: CERTIFICADO 1129 del 24-08-2022 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 21

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

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

DE: MAYA RESTREPO MANUEL LEOBARDO CC# 8242492

A: BUENOS PROYECTOS S.A.S. **NIT# 9015672893 X**

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 13-09-2024 Radicación: 2024-58337

Doc: RESOLUCION 50092318 del 10-11-2023 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS CONFORME LA PRESENTE RESOLUCION Y CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL NRO 100029659940731 DEL 22/08/2024, EL AREA DEL INMUEBLE ES DE 620M2

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN-SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARIA DE CATASTRO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *23*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

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

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

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

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

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

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

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 08:09:39 AM

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

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

= = = =

DACIÓN EN PAGO.

OTORGADAS POR: BUENOS PROYECTOS S.A.S.

A FAVOR DE: *(CLIENTE)*

****

Comparece el señor **JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF** colombiano, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía **98.667.858** actuando en su calidad de Representante Legal de la sociedad **BUENOS PROYECTOS S.A.S.**, sociedad comercial debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, con domicilio en la ciudad de Medellín e identificada con **NIT 901.567.289-3**; representación legal que consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que se adjunta para su protocolización, quien en adelante se denominara **LA DEUDORA;** por otra parte comparece ***CLIENTE,*** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de ***CIUDAD***, identificado con la cedula de ciudadanía número ***CÉDULA*** de estado civil ***ESTADO CIVIL***, quien en el presente acto se denominará **EL(LOS) ACREEDOR(ES);** y manifestaron:----------

CLAUSULA PRIMERA: Que la sociedad **BUENOS PROYECTOS S.A.S.,** adeuda a ***CLIENTE***, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de ***CIUDAD***, identificado con la cedula de ciudadanía número ***CÉDULA***, de estado civil ***ESTADO CIVIL***, quien obra, la suma de **___ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL ($000.000.000).** ----------

CLAUSULA SEGUNDA: Que la sociedad **BUENOS PROYECTOS S.A.S.** transfiere a título de **DACION EN PAGO** en favor de ***CLIENTE***, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de ***CIUDAD*****,** identificado con la cedula de ciudadanía número ***CÉDULA***, quien adquiere al mismo título el derecho de dominio y la posesión material sobre los derechos del cien por ciento (100%) sobre los siguientes inmuebles: ----------

Apartamento ____ Nivel ___ Situado en la ciudad de Medellín, sector el Poblado, pertenece al edificio **BAHAREQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL,** que está situado en la Calle 11A N° 31A-118 en el piso____(...) Su perímetro está delimitado por los

puntos____(...) ----------

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-_____ de Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

Código Catastral: _____----------

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la anterior mención de la cabida, la dación en pago se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a ningún reclamo posterior por ninguna de las partes. ----------

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente dación en pago incluye los coeficientes de copropiedad en los bienes de dominio común de la propiedad horizontal que le corresponden a los bienes objeto de esta escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO BAHAREQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL.** ----------

PARÁGRAFO TERCERO: La sociedad **BUENOS PROYECTOS S.A.S.,** manifiesta que los inmuebles objeto de esta dación en pago, no han sido enajenados por acto anterior al presente y se encuentran libres de limitaciones, gravámenes al dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, con excepción de los inherentes al régimen de propiedad horizontal al cual están sometidos.----------

---

La sociedad **BUENOS PROYECTOS S.A.S.**, asume la responsabilidad que pueda derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a los bienes aludidos, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. ----------

CLAUSULA TERCERA: El **EDIFICIO BAHAREQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL** está situado en esta ciudad de Medellín, y se distingue en su puerta de entrada conforme el certificado de nomenclatura NC-1553/2023 de fecha diez (10) de agosto de dos mil veintitrés (2023), expedido por la Unidad de Nomenclatura y estratificación de la Subsecretaria de Catastro así: **VIVIENDA** en la Calle 11A # 31A -108 (0201, 0301, 0401, 0501, 0601); **LOCAL**, en la Calle 11A # 31A -108 (0101)

todos los anteriores de la nomenclatura urbana oficial del Municipio de Medellín.----
PARAGRAFO PRIMERO: El **EDIFICIO BAHAREQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, está construido sobre el siguiente lote: ----------
Un lote de terreno situado en el Mpio, de Medellín en la manzana a, de la urbanización La Loma, distinguido con el # 6. y que linda: por el frente o sur, en extensión de 26.00 mts con la calle 13. por atrás o norte, en extensión de 20.00 mts con el lote # 12. de propiedad de urbanizadora Horizontes S.A; por el occidente en extensión de 29.00 mts con 93 centímetros con el lote # 5 de propiedad de los señores Gabriel y Juan Guillermo Jaramillo Ochoa; y por el oriente, en extensión de 24.00 mts con 71 centímetros, con el lote # 7, de propiedad del señor Luis Carlos Posada correa; el lote tiene una superficie de 620.00 mts cuadrados pero no obstante la expresión de cabida, la venta se hace como cuerpo cierto.- conforme la resolución 202350092318 del 10/11/2023 y certificado plano predial catastral nro 100029659940731 del 22/08/2024, el área del inmueble actualizada es de 620m2.
A los anteriores inmuebles les corresponde la matrícula inmobiliaria No. 001-67142 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur. ----------
Código Catastral: 05001010514060004000400000000. ----------
CLAUSULA CUARTA: El **EDIFICIO BAHAREQUE - PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, reglamento que fue elevado según consta en la Escritura Pública _____ del ___ De _____ De ____ De La Notaria _____ De Medellín, debidamente registrada.
CLAUSULA QUINTA: el Inmueble que se entrega en pago, al interior del **EDIFICIO BAHAREQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se entrega con acabados. ----------
CLÁUSULA SEXTA: El (los) inmueble(s) materia de la presente dación en pago fue(ron) adquirido(s) así: ----------
1. La construcción por haberla levantado con los recursos propios. ----------
2. El lote de terreno sobre el cual se construye el **EDIFICIO BAHAREQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL,** fue adquirido por **BUENOS PROYECTOS S.A.S.** a título de compraventa, según consta en la Escritura Pública número 1.645 del

veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo de Medellín, todas, debidamente registradas en los folios de matrículas inmobiliarias **001- 67142** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur. ----------

CLÁUSULA SÉPTIMA: A partir de la fecha de la presente escritura y desde que se realizó la entrega material, han venido siendo de cargo de **EL(LOS) ACREEDOR(ES)** los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., por concepto de impuesto predial y todas las contribuciones de valorización que se derramen sobre el(los) inmueble(s) transferido(s), ya sea por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o estatal. ----------

CLÁUSULA OCTAVA: A la fecha de firma de la presente escritura, **BUENOS PROYECTOS S.A.S.**, ya ha hecho entrega real y material a **EL(LOS) ACREEDOR(ES)** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente Dación en Pago. **EL(LOS) ACREEDOR(ES)** declara haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados. ----------

CLÁUSULA NOVENA: La totalidad de los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y los gastos de inscripción en la Oficina de Registro a que dé lugar esta escritura pública en razón la dación en pago, serán cubiertos en exclusiva por **EL(LOS) ACREEDOR(ES).** ----------

CLÁUSULA DÉCIMA: BUENOS PROYECTOS S.A.S. manifiesta que los inmuebles que por este acto se transfieren, están dotados de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas, asumiendo **BUENOS PROYECTOS S.A.S.** la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente manifiesta que en el **EDIFICIO BAHAREQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) cuyos derechos de dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Curaduría Primera Urbana del Municipio de Medellín. ----------

LEY 675 DE 2001- ARTÍCULO 29: La Notaría solicitó paz y salvo de las contribuciones de las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad, el cual no le fue presentado como tampoco la solicitud del mismo. Manifiesta el enajenante que no aporta el paz y salvo por tratarse de un inmueble nuevo y que a la fecha no se han causado cuotas de administración. No obstante, en cumplimiento a la disposición legal la Notaría deja constancia de la solidaridad legal que se genera para el(los) nuevo(s) propietarios por la deudas que existan con la copropiedad. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Que la dación en pago se hace por un valor de **_____ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL ($__.000.000).** ----------

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse de la presente dación paga, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: La sociedad **BUENOS PROYECTOS S.A.S. (LA DEUDORA)** presentó para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el artículo 71 de la ley 962 del 8 de julio de 2005, como consta en el oficio radicado No. 202310350334 expedido por el Municipio de Medellín, el día 20 del mes de octubre de 2023. ----------

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: Por medio de la presente escritura pública los intervinientes hacen las siguientes declaraciones: ----------

1- **POR PARTE DE EL(LOS) ACREEDOR(ES)**: ----------

A. Declaran en paz y a salvo a la sociedad **BUENOS PROYECTOS S.A.S.** por concepto de las acreencias y/o intereses existentes, las que por medio de la dación en pago quedan extinguidas en su totalidad. ----------

B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la **DACIÓN EN PAGO** sobre el inmueble (s) que por medio de esta se hace en su favor. ----------

C. Que tiene(n) recibidos real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta dación, y que ha(n) recibido de manos de **BUENOS PROYECTOS S.A.S. EL MANUAL TÉCNICO PARA EL COPROPIETARIO**, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. ----------

D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el **EDIFICIO BAHAREQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. --------

2- **POR PARTE DE BUENOS PROYECTOS S.A.S.**: ----------

A. Que acepta la presente escritura en todas sus partes, obligándose expresamente en lo en ella contemplado. ----------

CONSTANCIA: Para dar cumplimiento a la Ley 2010 de 2019 Artículo 61 que modificó el artículo 90 del Estatuto Tributario LEY DE CRECIMIENTO ECONÓMICO: Declaro(amos) bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en la presente dación en pago es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaro(amos) que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del Notario. ----------

Afectación A Vivienda Familiar: Indagada la parte Adquirente por la Notaría acerca de su estado civil y si afecta o no a vivienda familiar el apartamento adquirido, dijo: Mi estado civil ESTADO CIVIL. No se dan los parámetros para el cumplimiento de la ley 258 De 1996, Reformada por la 854 De 2003. ----------

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.- **Leída que fue esta escritura por los comparecientes la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en prueba de su asentimiento, junto**

con el suscrito Notario quien en esta forma la autoriza. Se legalizó conforme a minuta presentada. Se advirtió el registro dentro del término legal. El Suscrito Notario Quince autorizó a los Representantes Legales para firmar fuera del despacho Notarial, Artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983.- ----------

DERECHOS NOTARIALES $ _____ I.V.A. $ _____

AVALUO $ _____

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO y CUENTA ESPECIAL DE NOTARIADO $ _____.- RESOLUCION No. 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022.-

SE ELABORO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CODIGOS DE BARRA Nos. _____

ANEXOS----------

De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, "cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recae en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal".

----------FIRMAS----------

CORRESPONDE A LA ESCRITURA DE DACIÓN EN PAGO

OTORGADAS POR: BUENOS PROYECTOS SAS

A FAVOR DE: *(CLIENTE)*

****

CONTRATO DE PROMESA INVERSIÓN ASOCIATIVO AL COSTO, PARA EL PROYECTO INMOBILIARIO EN EL FUTURO EDIFICIO "BAHAREQUE P.H."

Entre los suscritos a saber: JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF, ciudadano mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la CC 98.667.858, obrando en calidad de representante legal de la sociedad BUENOS PROYECTO S.A.S, constituida mediante documento privado del 11 de febrero de 2022, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 18 de febrero de 2022 bajo el número 4733 del Libro IX del registro mercantil, identificada con el Numero de Nit 901.567.289-3, quien para los efectos del presente contrato se denominará *"EL PROMITENTE PROMOTOR"*, de una parte, y de la otra parte, *NOMBRE DEL ASOCIADO*, identificado con la cédula de ciudadanía número *NUMERO DE DOCUMENTO*, obrando en calidad de representante legal de la sociedad *NOMBRE DE LA SOCIEDAD* identificada con NIT *NUMERO DE DOCUMENTO*; quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará indistintamente " (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO", se ha celebrado el presente contrato denominado "*CONTRATO DE PROMESA DE INVERSION"* para adquirir como asociado, inmuebles futuros, contenido en las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas, se regirá por las normas jurídicas vigentes sobre la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: EL PROMITENTE PROMOTOR ha estructurado el proyecto un inmobiliario mixto, integrado con viviendas y un local, bajo un esquema de tipo asociativo y al costo, el cual constará de una (1) torres con semisótano y seis (6) plantas, denominada "BAHAREQUE"

Se construirá en un (1) lotes de terreno identificado más adelante.

SEGUNDA: "*Al Costo"* significa que los (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, se vincula con el pago en proporción a la participación al inmueble que adquiere con los costos directos e indirectos totales del proyecto, y asume los riesgos totales del mismo. Asume así mismo, los riesgos en su proporción por los mayores valores que el costo final arroje a la terminación del proyecto. Tendrá así mismo derecho a los excedentes para que le reembolsan como un menor valor del precio, si los hubiere.

En virtud de lo anterior, (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, manifiesta conocer, que el precio inicial de la presente PROMESA DE INVERSIÓN, está fundamentado en un presupuesto inicial que es suscrito con este contrato denominado "PYG PROYECTADO – PROYECTO BAHAREQUE" que suscriben las partes y forma parte de esta promesa de inversión.

Es claro que puede sufrir variaciones durante su ejecución y superar el valor inicialmente estimado, modificando el valor final del valor final a desembolsar, para efectos del desarrollo

exitoso y completo del Proyecto, obligándose de este modo a realizar los aportes adicionales en caso de ser necesario y que sean requeridos por el PROMINTENTE PROMOTOR para la terminación exitosa del mismo.

Parágrafo: (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, manifiesta(n) expresamente conocer, el alcance y los riesgos asociados a un esquema inmobiliario asociativo al costo, y por ende los derechos y obligaciones que como tal se adquieren dentro del proyecto.

TERCERA: Todos los (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, han adelantado recursos para la compra de los lotes de terreno que se han aportado a la sociedad de la cual forman parte. Estos recursos se usarán como "cuenta por pagar" al asociado del proyecto, para lo cual, si no se cumplen las condiciones, se efectuará la devolución de los recursos aportados en especie, representado en un porcentaje en comunidad y proindiviso sobre los inmuebles adquiridos.

Las cláusulas que rigen LA PROMESA DE INVERSIÓN, son las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO: EL PROMITENTE PROMOTOR se obliga a transferir a (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, quien a su vez se obliga a adquirir de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión del(los) siguiente(s) inmueble(s) futuros:

- Nº Inmueble: Apartamento *NUMERO DE APARTAMENTO* (De acuerdo con el plano firmado en acuerdo de separación)
    - Área Escriturada: *ÁREA mt2 (Incluida terraza)*
- 2 parqueaderos.
- 1 cuarto útil

No obstante, la mención de la cabida y linderos, la trasferencia de dominio, se hace como cuerpo cierto.

A este(os) inmueble(s), le(s) corresponderá(n) la(s) matrícula(s) que le(s) sea(n) asignada(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur, con la resolución asignada por catastro, una vez sea registrado el reglamento de propiedad horizontal del edificio "BAHAREQUE".

Así mismo, los linderos y/o descripción indicados en la presente cláusula, pueden ser objeto de ajustes o cambios mínimos, en la redacción, al momento de constituir el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Futuro Bahareque PH. situado en el Municipio de Medellín – Antioquia en el sector del Poblado.

PARÁGRAFO: Los parqueaderos y cuarto útil serán sorteados en asambleas en presencia de todos los socios o delegados.

SEGUNDA: PRECIO O VALOR DEL NEGOCIO: El precio de los inmuebles descritos en la presente PROMESA DE INVERSION asociativa al costo, depende del valor final ejecutado de obra o costo final de obra, por tratarse de un proyecto al costo, para tal efecto, tienen previsto de mutuo acuerdo, el valor del presupuesto inicial.

Este presupuesto puede sufrir variaciones a favor o en contra, que deben ser aportadas por todos los (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, del proyecto inmobiliario futuro al costo, en proporción a su participación al área adquirida.

Las unidades inmobiliarias individualmente considerada y basado en el presupuesto inicial, arroja un valor al costo, por la suma inicial de: *VALOR TOTAL DE LAS PROPIEDADES*

TERCERA. FORMA DE PAGO. Se pagará según lo acordado en el documento anexo a este contrato denominado "REPORTE O PLAN DE PAGO". Los soportes de dichos giros, deben ser remitidos al PROMITENTE PROMOTOR para su asiento contable a titulo de "cuenta por pagar".

Los pagos que efectúe (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, se harán por trasferencia a la cuenta de Ahorros de Bancolombia No. 00600003990 a nombre de la sociedad BUENOS PROYECTOS SAS con Nit 901.567.289-3 y serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

PARAGRAFO PRIMERO: A partir de la firma de este contrato las partes se obligan a ponerse al día en las cuotas atrasadas en un periodo no superior a 30 días calendario.

PARAGRAFO SEGUNDO: La mora en el desembolso del dinero por parte del EL(LA)(LOS) (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO superiores a treinta días calendario, causan intereses a una tasa correspondiente al uno punto dos por ciento nominal mensual (1,2%) y si la mora supera los noventa (90) días calendario, es decir tres (3) cuotas o mas, causará intereses a la tasa máxima moratoria vigente, debido al perjuicio que ocasiona al proyecto asociativo.

CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: El(Los) inmueble(s) que es(son) objeto de este contrato, serán construido conforme a los planos que se aprueben por las distintas autoridades municipales o metropolitanas competentes y entidades de servicio público y se entregan en obra gris.

La licencia de construcción del proyecto es la C1 - 0909 de 6 de diciembre de 2022, de la curaduría 1 de la ciudad de Medellín. Cualquier adición, modificación o prorroga, se entenderá que forma parte de este contrato en forma automática, si llega a ser expedida

El material promocional del proyecto, los planos ambientados del proyecto, se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por las autoridades competentes, pero se deja constancia de que el mobiliario y los demás elementos complementarios y decorativos son a manera de ilustración y no se incluyen en la negociación. Se hace constar que las unidades habitacionales y los locales, se entregan en obra gris.

Con este contrato de promesa de inversión, las partes firman en relación con los apartamentos un listado de especificaciones básicas para la entrega en obra gris, el listado servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, tiene derecho a exigir y lo que EL PROMITENTE PROMOTOR está obligada a entregar siempre que los asociados desembolsen los recursos para dicho costo. Se deja constancia que las especificaciones de construcción pueden ser objeto de modificaciones por exigencias formuladas por los asociados del proyecto, según conste en actas de los comités o de las autoridades municipales competentes o por situaciones imprevistas generadas en el suministro y disponibilidad en el mercado de los materiales, que obliguen a cambios por otros que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.

PARÁGRAFO PRIMERO: No se podrá realizar acabados en ninguno de los inmuebles, sino una vez sea entregado y/o escriturado el inmueble a su respectivo titular asociado, previo el pago del costo total, quien las realizará por separado, bajo su exclusiva cuenta y riesgo. Se podrán acordar reformas de la obra negra, según el manual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

-. Seguridad: La estructura se diseñará para soportar cada edificio de acuerdo con los cálculos estructurales indicados en los planos que se acompañarán para el otorgamiento de la licencia de construcción. Los cimientos, muros, losas y techos de igual forma serán diseñados por profesionales y deben cumplir las normas para este tipo de construcción

-. Salubridad: Los vacíos, ventanas y buitrones para la ventilación, luz y aire del proyecto, tendrán las dimensiones normales (según la normativa).

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE PROMOTOR advierte expresamente que en el presente contrato se incluye las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, más no el derecho a la línea y al aparato telefónico, y el servicio de gas cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO.

Los demás servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado etc., serán prestados por la empresa de servicios públicos domiciliarios de acuerdo a los planos y especificaciones aprobados por esta.

QUINTA: INMUEBLES DONDE SE DESARROLLA EL PROYECTO:

"Un lote de terreno situado en el Mpio, de Medellín en la manzana a, de la urbanización La Loma, distinguido con el # 6. y que linda: por el frente o sur, en extensión de 26.00 mts con la calle 13. por atrás o norte, en extensión de 20.00 mts con el lote # 12. de propiedad de urbanizadora Horizontes S.A; por el occidente en extensión de 29.00 mts con 93 centímetros con el lote # 5 de propiedad de los señores Gabriel y Juan Guillermo Jaramillo Ochoa; y por el oriente, en extensión de 24.00 mts con 71 centímetros, con el lote # 7, de propiedad del señor Luis Carlos Posada correa; el lote tiene una superficie de 620.00 mts cuadrados pero no obstante la expresión de cabida, la venta se hace como cuerpo cierto.- conforme la resolución 202350092318 del 10/11/2023 y certificado plano predial catastral nro 100029659940731 del 22/08/2024, el área del inmueble actualizada es de 620m2."
A los anteriores inmuebles les corresponde la matrícula inmobiliaria No. 001- 67142 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur

SEXTA: TITULO DE ADQUISICIÓN: Los inmuebles de mayor extensión fueron adquiridos, así:

El lote de terreno sobre el cual se construye el EDIFICIO BAHAREQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue adquirido por BUENOS PROYECTOS S.A.S. a título de compraventa, según consta en la Escritura Pública número 1.645 del veintiocho (28) de febrero de dos mil veintidós (2022), otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo de Medellín, todas, debidamente registradas en los folios de matrículas inmobiliarias 001- 67142 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín-Zona Sur.

SEPTIMA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE PROMOTOR, garantiza que los inmuebles que promete se encuentran libres de todo tipo de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, contratos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias que puedan afectar el dominio y registro por demandas civiles. Salvo por la hipoteca abierta que fue constituida a favor de Alonso Peña y Jorge Bustamante, en el respectivo.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, aceptan y autorizan expresamente a EL PROMITENTE PROMOTOR a constituir gravámenes y/o limitación al dominio sobre el lote de mayor extensión en el que se construye el proyecto, necesarias para el desarrollo del EDIFICIO, solo en caso de ser necesario, para garantizar el pago a los dueños del lote, o por mora en los aportes de los demás asociados al costo para no afectar el normal desarrollo del proyecto asociativo. Este gravamen será objeto de cancelación en la misma escritura que dé cumplimiento a la presente PROMESA DE INVERSION de inmueble asociativo al costo. Este gravamen corre por cuenta de los asociados que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia que EL PROMITENTE PROMOTOR queda facultada para constituir en favor de Empresas Públicas de Medellín E.S.P y/o cualquier entidad pública, sobre parte del lote en el cual se construye el PROYECTO BAHAREQUE, la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigidas por dicha entidad. Para todo lo relacionado con esta(s) servidumbre(s) se atenderá a lo dispuesto en la escritura pública por la cual se constituya(n). Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituidas aún después de transferirse los bienes de dominio particular que conforman el proyecto.

OCTAVA: ENTREGA MATERIAL: La fecha en la cual le hará la entrega real y material es de treinta (30) meses contados a partir de la fecha del presente COTRATO DE PROMESA DE INVERSIÓN. EL PROMITENTE PROMOTOR avisará con quince (15) días comunes de anticipación, mediante carta enviada a la dirección registrada o por correo electrónico por (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO.

No obstante, la fecha acordada EL PROMITENTE PROMOTOR dispondrá de un plazo de gracia de ciento veinte (120) días calendario más, para efectuar dicha entrega. Dicho plazo se hará extensivo por treinta (30) días calendario más adicionales a los primeros, en caso de ser necesario por, marchas, paros, medidas de distanciamiento, retrasos derivados de la construcción, suministros y/o entrega, sin compensaciones económicas, multas o intereses, para lo cual consideran un simple retardo que no ocasiona incumplimiento. Estos plazos adicionales se consideran retardo, mas no incumplimiento.

La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado para la obra gris si es que aplica, y que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga EL PROMITENTE PROMOTOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o de pagar oportunamente los dineros adeudados por (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, por cualquier concepto; pero queda entendido que si aquel, no comparece en la fecha señalada en la carta de aviso a recibir los bienes, EL PROMITENTE PROMOTOR tendrá derecho a considerar que tales inmuebles han sido recibidos a satisfacción por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A), habiendo cumplido EL PROMITENTE PROMOTOR con la obligación de entregar, y desde este momento serán de cargo de (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, todos los gastos, servicios públicos, administraciones, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material y quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de EL PROMITENTE PROMOTOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia que EL PROMITENTE PROMOTOR podrá abstenerse de hacer entrega real y material de los inmuebles a (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, en la fecha aquí establecida para ello, si (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, no ha cumplido con los pagos estipulados en esta promesa y con los valores asociados a los costos definitivos y finales del proyecto al que se asocia mediante este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogar o anticipar la fecha indicada para el otorgamiento de la escritura pública y/o para la entrega. Así mismo en caso de existir reformas durante la ejecución de la obra, el tiempo de entrega se entenderá prorrogado por el mismo lapso que implique la ejecución de las mismas y el pago total de las mismas.

PARÁGRAFO TERCERO: No habrá incumplimiento en la entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa, si terminados estos, radicados los documentos para el recibo de la obra ante las autoridades municipales o competentes, no han expedido los certificados correspondientes para conectar los servicios públicos, haciendo imposible por dicha razón el cumplimento de esta obligación a (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, por impedírselo el hecho de un tercero. Tampoco habrá incumplimiento si no se pudiera realizar la entrega o la firma de la escritura, debido a la falta de la expedición de algún trámite o del paz y salvo de impuesto predial y valorización por parte de las autoridades municipales.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará enajenación del derecho de dominio sobre los inmuebles que prometen vender y comprar, se otorgará en la Notaría Quince (15) de Medellín, a las cuatro de la tarde (4:00 P.M.), en un plazo de diez (10) meses contados desde el registro del reglamento de propiedad Horizontal, para lo cual EL PROMITENTE PROMOTOR avisará a (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, la fecha de calificación y registro y por tal motivo la fecha precisa de firma de escritura. La escritura de realizará a título de dación en pago, como consecuencia de los dineros anticipados como asociado al costo y que se contabilizan como una cuenta por pagar a favor de aquel (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO.

EL PROMITENTE PROMOTOR avisará como mínimo, con ocho (8) días calendario de anticipación, mediante carta enviada a la dirección registrada por (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, o por correo o cualquier otro medio electrónico, la fecha en la cual le hará escritura pública.

PARAGRAFO: Se hace constar de manera expresa que EL PROMITENTE PROMOTOR podrá no otorgar la escritura pública de compraventa, si (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, no está al día en los pagos convenidos, las reformas y los gastos de trasferencia de dominio. La escritura pública que da cumplimiento al presente contrato será otorgada previo a la entrega material del inmueble prometido en venta.

DECIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El EDIFICIO BAHAREQUE será sometida al régimen de propiedad horizontal, según lo previsto por la ley 675 de 2001, tal como constará en la escritura pública respectiva, y de ser necesario, se hará la constitución de EDIFICIO en los términos de la ley incorporando las áreas públicas y reservándose el o los lotes para el proyecto.

PARÁGRAFO: DESTINACIÓN: Los inmuebles materia de este contrato se destinarán así: Los locales a comercio, a actividades comerciales que no sean bares o discotecas, los apartamentos para vivienda exclusivamente; el parqueadero a estacionamiento de vehículos; el cuarto útil (en caso de que estos últimos existieren) para el almacenamiento de objetos.

DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: A partir de la fecha de la entrega material, o del día en el cual se entienden entregados los inmuebles, de acuerdo con la cláusula de la entrega, serán de cargo de EL(LA)(LOS) (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, el pago de los servicios públicos, tales como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc. y el pago del impuesto predial; igualmente serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los impuestos de Valorización que se derramen sobre los inmuebles a partir de la fecha de suscripción de la presente promesa, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

Si con posterioridad a la entrega de los inmuebles las Empresas Públicas de Medellín o el Municipio de Medellín facturan a cargo de EL PROMITENTE PROMOTOR alguna suma por estos conceptos, por no haber descargado a nombre del nuevo propietario o no haberse realizado la escritura de venta, los pagos serán de cargo de (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, y serán reembolsados por está a EL PROMITENTE PROMOTOR.

De la misma manera se procederá, en caso de liquidarse algún tipo de impuesto distinto al predial, alguna tasa distinta a la de aseo, o derrames de valorización por obras nuevas o por reajustes anteriores, o cualquier otro tipo de contribución y/o gravamen que sea decretado, derramado o establecido por las leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emitidos por entidades públicas o entidades oficiales y que recaigan sobre el inmueble objeto de este contrato.

Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la correspondiente Oficina de Catastro de (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al (a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, EL PROMITENTE PROMOTOR se ve obligados a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

DÉCIMA SEGUNDA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN: Será de cargo (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, a partir de la fecha de la entrega material o la fecha en que estuviere obligado a recibir los inmuebles objeto de esta PROMESA DE INVERSION, las cuotas de administración bien sea provisional o la definitiva o que devenga del cobro de cuotas ordinarias o extraordinarias y las que se fijen por concepto de la puesta

para puesta en funcionamiento del conjunto residencial, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento del **(LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO,** de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al diez por ciento (10%) del total del precio establecido en el documento "REPORTE O PLAN DE PAGO" adjunto a este contrato, a título de pena, sin perjuicio que adicionalmente quien cumpla pueda pedir el cumplimiento o la resolución del contrato más indemnización de perjuicios; suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio.

Si existieren saldos a favor de **(LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO,** este autoriza expresamente a **EL PROMITENTE PROMOTOR** para compensar con cargo a este saldo cualquier suma que eventualmente llegue a adeudar por concepto de clausula penal.

En caso de incumplimiento EL PROMITENTE PROMOTOR requerirá a **(LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO** para que dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de la comunicación proceda a cumplir o a justificar probadamente las razones de su retardo, si no cumple con dicha obligación se podrá dar aplicación a la sanción convenida

En caso de resolver el contrato, se procederá a devolver, sin intereses las sumas recibidas como "cuenta por pagar", previa deducción de los gastos administrativos ocasionados en el proceso de enajenación a un tercero, tales como honorarios legales, comisiones a terceros, impuestos. Así mismo no se reconocen mejoras

Loa dineros solo serán reintegrados una vez se encuentre un nuevo inversionista que le reemplace para la adquisición de la misma unidad inmobiliaria y gire los recursos para reintegrar las "cuenta por pagar".

Si **(LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO,** no comparecen a recibir las sumas a restituir, éstas serán consignadas discrecionalmente en el Banco Agrario de Colombia o en la cuenta Bancaria de la que ha girado los recursos.

DECIMA CUARTA: GASTOS DE CONTRATOS: Los gastos notariales y el impuesto de registro departamental (o boleta de rentas) a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos en su totalidad por el cliente asociado o **(LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO**, por tratarse de un esquema en modalidad asociativa.

DECIMA QUINTA: CESIÓN DE DERECHOS: No esta permitida. salvo previa aceptación expresa y escrita de EL PROMITENTE PROMOTOR.

No obstante si se permite la cesión, todos los derechos que surjan del presente contrato para (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, podrán ser cedidos, no obstante quedaran cedente y cesionario solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado por el costo final de la obra.

En el evento que se presenten cesiones por parte del (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, se generará un costo de tres salarios mínimos mensuales legales vigentes (3 SMMLV) a favor de EL PROMITENTE PROMOTOR para cubrir los costos administrativos que demanda la cesión y ajuste de documentos.

DECIMA SEXTA: PROHIBICIÓN EXPRESA: No esta permitido que el presente negocio sea usado como garantía mobiliaria, prendaria o de ninguna índole con ningún acreedor, para lo cual y en caso tal, requerirá visto bueno escrito y expreso de EL PROMITENTE PROMOTOR.

Ceder o pignorar los derechos del presente contrato sin autorización, da lugar a la terminación inmediata del contrato por incumplimiento de parte del (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, para lo cual proceden las clausulas de incumplimiento acordadas y el cobro de la clausula penal.

DECIMA SEPTIMA: GARANTÍA LEGAL: EL PROMITENTE PROMOTOR atenderá la garantía legal del(los) inmueble(s) con los recursos que aportarán todos los asociados al costo del proyecto, de acuerdo a las disposiciones del Estatuto del Consumidor y su Decreto reglamentario 735 de 2013, obligándose a hacer las reparaciones que le correspondan por hechos que sean de su responsabilidad. (LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO, está obligada al cumplimiento de las indicaciones de mantenimiento y cuidados establecidos en el MANUAL que le sea entregado una vez reciba su(s) inmueble(s).

DÉCIMA OCTAVA: MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

DÉCIMA NOVENA: VALIDEZ: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, puesto que aquí se consigna el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad. Para tal efecto el acuerdo de separación se incorpora a este contrato, prevaleciendo las normas del presente documento en caso de contradicción.

VIGESIMA: OBJETO ADICIONAL – CLAUSULA ESPECIAL: Las partes acuerdan que si alguno de los negocios se desiste o se deshace durante el curso del proyecto, los costos

inicialmente serán asumidos en común y proindiviso entre todos **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ASOCIADO AL COSTO,** de conformidad con el mismo presupuesto inicial que se distribuye en proporción a lo prometido.

El o los inmuebles serían enajenados a terceros interesados, durante el desarrollo del proyecto al costo, para lo cual, en caso de llegar un interesado a vincularse, cesaría la obligación especial de adquirir o pagar este porcentaje en comunidad y proindiviso y los dineros que eventualmente se hayan girado se anticiparán a las cuotas futuras.

En caso que no se enajene, quedarán dichos inmuebles, en comunidad y proindiviso y su propiedad será distribuido entre los demás asociados en comunidad y proindiviso.

VIGESIMA PRIMERA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES DEL CONTRATO Y COMUNICACIONES:

Dirección de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) PROMOTOR(A)(ES)** recibirá notificaciones y comunicaciones en la siguiente:
Dirección: Calle 11 C No. 31 -79 Of 301. Ed Manigua PH
Mail: proyectos@oblicuo.co
Tel.: 604 5832361

Dirección de **(LOS) PROMITENTE(S) INVERSIONISTA(S) ASOCIADO(S) AL COSTO,** recibirá notificaciones y comunicaciones en la siguiente dirección:
Dirección: *DIRECCIÓN DEL ASOCIADO*
Mail: *CORREO DEL ASOCIADO*
Tel.: *TELEFONO DEL ASOCIADO*

En caso de cambio de dirección, se genera la obligación de informarlo por escrito o vía electrónica a la otra parte.

Para constancia se firma por las partes en dos ejemplares de un mismo tenor en Medellín, el día _____ de _____ 202___.

EL PROMITENTE PROMOTOR,

JORGE SALDARRIAGA ESCAF
CC 98´667.858
BUENOS PROYECTO S.A.S
Nit. 901.567.289-3

NOMBRE DEL ASOCIADO
TIPO Y NUMERO DE DOCUMENTO

ACTA DE ENTREGA

PROYECTO: BAHAREQUE
APARTAMENTO: _____

En el municipio de Medellín, el día ____ de _____ del _____, nos reunimos los suscritos, _____ Con C. C _____ quien en adelante se denominará el **PROPIETARIO**, _____ identificado con C.C _____ quien en adelante se denominará representante del **CONSTRUCTOR**, con el fin de hacer entrega real y material del **APARTAMENTO N° _____, CUARTO UTIL _____** y **PARQUEADERO(S)** _____. Ubicados en los niveles N°____, que hacen parte integrante del proyecto **BAHAREQUE.** Identificado con la nomenclatura Calle 11A N° 31A-118.

Recorrido e inspeccionado detenida y cuidadosamente el inmueble tanto interna como al exterior (linderos y cerramientos), y verificando el normal funcionamiento de las redes internas de acueducto y energía eléctrica. Así mismo el recibo de la red interna de gas por parte de Empresas Públicas de Medellín, de funcionamiento de ventanas, chapas, etc. Se deja expresa constancia que en la fecha se ha hecho entrega real y material de los referidos inmuebles al PROPIETARIO y que los mismos se ajustan en todo a los planos de ubicación y especificaciones de construcción.

EL PROPIETARIO declara recibir materialmente los inmuebles a entera satisfacción, exceptuando el listado de detalles anexo a esta acta; los cuales serán atendidos por la sociedad constructora en el menor tiempo posible, conforme al procedimiento de atención de garantías indicado posteriormente.

A partir de la fecha de esta acta de entrega, EL PROPIETARIO, asume todos los riesgos sobre los inmuebles y todos los gastos que demande el sostenimiento de este y/o subsanar aquellas imperfecciones o detalles en acabados o funcionamiento propio de las construcciones nuevas, que sean originados por hechos de responsabilidad de la sociedad constructora.

Los siguientes plazos se contarán a partir de la fecha de entrega:

ENTREGA Y GARANTIA MATERIAL DEL INMUEBLE.

Una vez entregados los inmuebles y si no están relacionados en el acta de entrega, no se atenderán garantías, debido al uso dado por el adquierente al inmueble, por los siguientes items:

- Pintura de muros y puertas (Solo aplica para la puerta contraincendios).
- Perfiles y vidrios en ventanería en general.
- Carpintería de madera: muebles, marcos, alas y zócalos.
- Filetes en general.
- Aparatos sanitarios.
- Alambrado eléctrico.

Se aceptan garantías dentro del mes (1) Siguiente a la fecha de entrega, por:

- Ajustes y/o cerramientos de puertas y ventanas.
- Ajustes en chapas.
- Instalaciones Hidráulicas: fugas y obstrucciones en desagüe, abastos y grifería.
- Instalaciones eléctricas y suiches, tomas y breakers **(SOLO APLICA TABLERO DE BREAKERS).**

Se aceptan garantías dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha, por:

- Goteras o filtraciones en techos, terrazas, balcones y ventanas.

Se aceptan garantías en los términos del estatuto del consumidos dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de entrega, por:

- *Humedad en muros y losas*
- *Fisuras en muros, diferentes al asentamiento normal del inmueble.*
- *Acabados de obra por defectos de construcción*

Se advierte de la garantía decenal contada desde la firma del acta de entrega por parte del interesado para temas estructurales.

Se atenderán las garantías anotadas siempre y cuando EL PROPIETARIO no haya intervenido el inmueble o realizado reparaciones o reformas que originen el evento en reclamación o haya dado mal uso al inmueble o no haya cumplido con el manual de usuario suministrado para el mantenimiento del activo y sus elementos que lo integran.

- La sociedad constructora no atiende garantías por reformas, suministros, aplicaciones y /o equipos contratados directamente por EL PROPIETARIO o por sus propios contratistas ajenos al proyecto.

Desde la entrega material asumirá EL PROPIETARIO O LA PERSONA DESIGNADA, el pago de la administración, ordinarias y extraordinarias, las cuales serán provisional hasta tanto se entregue el 50 más 1 % del total de los inmuebles que integran la copropiedad, a partir de este momento se citará a Asamblea de Copropietarios, se hará entrega de las zonas comunes a los órganos designados, se aprobará el presupuesto y se iniciara cobros individuales.

Desde la entrega material a EL PROPIETARIO O LA PERSONA DESIGNADA, el adquirente asumirá, el pago de administración, mantenimientos, servicios impuesto predial y valorización. Se aclara que el cobro depende del Municipio de Medellín, se hace constar que a la entrega del apartamento se encuentra en paz y salvo. El desenglobe depende del municipio y el descargue se hace con vigencia del año _____ y no es nuestra responsabilidad.

Pagará las cuentas de servicios domiciliarios o su prorrata desde la entrega material.
Desde la entrega material se obliga AL PROPIETARIO a cumplir con las obligaciones estipuladas en el Reglamento de propiedad Horizontal, y en manual de convivencia, el cual se encuentra sometida la copropiedad, el cual declara conocer y aceptar.

Se obliga a responder por cualquier actividad o suceso de su parte, de sus empleados dependientes o contratistas, arrendatarios, usuarios o cualquier personal relacionado directa o indirectamente con EL PROPIETARIO. Por lo tanto, BUENOS PROYECTOS SAS queda exonerada de toda responsabilidad a partir de la firma de la presente acta por robos, daños causados al cliente, a los bienes comunes o unidades de dominio privado de la copropiedad. Se obliga a no modificar o afectar de alguna forma.

Se obliga a no modificar, intervenir o afectar de ninguna forma, cualquier elemento estructural o común de los inmuebles, como columnas, muros estructurales, losas, instalaciones, redes de cualquier tipo o a las fachadas de las edificaciones. Se obliga a cumplir y hacer cumplir a los contratistas y a todo su personal en obra, y a quienes ocupen sus inmuebles, con políticas de seguridad y salud que se observen en la obra. No podrá tomar o usar energía eléctrica de las zonas comunes o de otras unidades privadas, para realizar sus actividades de adecuación y reforma, salvo autorización por escrito por parte del constructor o de la copropiedad, quien se encargará de manipular y operar las acometidas eléctricas para dicho fin. Los escombros y basuras procedentes de las reformas llevados a término por EL PROPIETARIO deben ser dispuestos por su cuenta y riesgo. Los seguros y pólizas del proyecto no tienen ningún amparo después de la entrega del PROPIETARIO.

No se responderá por garantías indicadas en esta acta cuando EL PROPIETARIO o los usuarios de los inmuebles entregados hagan mal uso de los mismos, uso indebido, modificaciones o reparaciones con terceros, lo mismo en caso de no atenderse las recomendaciones y advertencias del Manual de propietarios, rutinas de mantenimiento, cuidado, recomendaciones; siendo deber del PROPIETARIO leer detenidamente dicho documento y consultar las inquietudes que dé él se deriven al personal de post venta o servicio al cliente.

No se reconocen garantías por materiales suministrados directamente por EL PROPIETARIO o instaladas por este con personal ajeno de BUENOS PROYECTOS SAS.

Junto con este documento se hacen entrega de los siguientes anexos:

ANEXO 1: Observaciones.
ANEXO 2: Entrega de planos digitales del apartamento (USB).
ANEXO 3: Manual de propietarios.

Como constancia de esto se firma la presente acta acta, en Medellín a los ___ días del mes de _____ del _____.

FIRMA PROPIETARIO:

_____
Propietario o Representante.
Nombre: _____
C.C: _____

FIRMA REPRESENTANTE CONSTRUCTOR:

_____
Nombre: _____
C.C: _____
Cargo: _____
BUENOS PROYECTOS SAS

OBSERVACIONES

PROYECTO: BAHAREQUE

APARTAMENTO: _____

Luego de inspeccionado el inmueble se tienen las siguientes observaciones:

Como constancia de esto se firma el presente listado de observaciones, en Medellín a los ____ días del mes de _____ del _____.

FIRMA PROPIETARIO:

_____
Propietario o Representante.
Nombre: _____
C.C: _____

FIRMA REPRESENTANTE CONSTRUCTOR:

_____
Nombre: _____
C.C: _____
Cargo: _____
BUENOS PROYECTOS SAS

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL
Fecha de expedición: 13/12/2024 - 8:14:07 AM

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0027477431 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: idieTniocbahbMCP

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social:	BUENOS PROYECTOS S.A.S.
Sigla:	No reportó
Nit:	901567289-3
Domicilio principal:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.:	21-718576-12
Fecha de matrícula:	18 de Febrero de 2022
Último año renovado:	2024
Fecha de renovación:	12 de Marzo de 2024
Grupo NIIF:	GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal:	Calle 11 C 31 79 OF 301
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico:	administracion@oblicuo.co
Teléfono comercial 1:	6045172732
Teléfono comercial 2:	3024090267
Teléfono comercial 3:	No reportó
Página web:	No reportó

Dirección para notificación judicial:	Calle 11 C 31 79 OF 301
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación:	administracion@oblicuo.co
Teléfono para notificación 1:	6045172732
Teléfono para notificación 2:	3024090267
Teléfono para notificación 3:	No reportó

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

Recibo No.: 0027477431 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: idieTniocbahbMCP

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

Administrativo

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 11 de febrero de 2022 de los Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de febrero de 2022, con el No.4733 del Libro IX, se constituyó la Sociedad de naturaleza Comercial denominada BUENOS PROYECTOS S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto social la realización de cualquier acto lícito. La sociedad podrá realizar la construcción de todo tipo de edificios residenciales y la reforma o renovación de estructuras residenciales. Igualmente, podrá realizar la compra, venta, administración de bienes inmuebles propios o arrendados.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO

Valor	:	$100.000.000,00
No. de acciones	:	10.000,00
Valor Nominal	:	$10.000,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor	:	$10.000.000,00
No. de acciones	:	1.000,00
Valor Nominal	:	$10.000,00

CAPITAL PAGADO

Valor	:	$10.000.000,00
No. de acciones	:	1.000,00
Valor Nominal	:	$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

El gerente de la sociedad, quien es su representante legal, no tiene

---

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

---

restricciones ni limitaciones en sus atribuciones. Este podrá celebrar y ejecutar todos los actos y contratos tendientes al cumplimiento del objeto social, y que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad, según las orientaciones de la asamblea de accionistas.

El cargo de Representante Legal Suplente, es creado por este instrumento.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

FUNCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL: De acuerdo con lo ordenado en los artículos 17 y 26 de la ley 1258 de 2008, toda vez que en el acto de constitución no se encuentra estipulación estatutaria sobre las facultades del representante legal, se entenderá que todas las funciones de administración estarán a cargo del representante legal y que este podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 11 de febrero de 2022, de los Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de febrero de 2022, con el No.4733 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL - GERENTE	JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF	C.C. 98.667.858
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	ALEJANDRO MOLINA OSORIO	C.C. 70.562.521

REFORMAS DE ESTATUTOS

Que hasta la fecha la Sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento

Recibo No.: 0027477431 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: idieTniocbahbMCP

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

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111
Actividad secundaria código CIIU: 6810

TAMAÑO DE EMPRESA

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

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria $0.00

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0027477431 Valor: $00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: idieTniocbahbMCP

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

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

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

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
Vicepresidente de Registros

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	BUENOS PROYECTOS SAS					
Nombre representante legal:	JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF					
Identificación representante legal:	98.667.858					
Identificación o NIT:	901.567.289-3					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	X	NO		No. De Radicdo:	202210337127
Dirección de correspondencia:	CALLE 11 C 31 79 OF 301					
Correo electrónico:	asisproyectosalemol@gmail.com , proyectos2@oblicuo.co					
Teléfono y/o móvil:	(604) 5017530 y 3024090267					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	BAHAREQUE					
Dirección del proyecto:	CALLE 11 A # 31 A - 118					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	**No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:**		5 viviendas y 1 local	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	5 viviendas y 1 local
Tipo de viviendas:	**VIP**: SÍ_____ NO__X__ **VIS**: SÍ_____ NO__X__					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	X	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	feb-25
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	X	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro. 1.645	Fecha:	28/02/2022		Notaría:	QUINCE	MEDELLIN
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	X	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiducario No:	Fecha:			Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
__x__	____	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__	____	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
__x__	____	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
____	__x__	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: BUENOS PROYECTOS S.A.S.

Balance General Al: 30 de Noviembre	**De: 2024**
Registro No.	
Elaborado Por: Sebastián Lujan	**Día _11__ Mes _12_ Año __2024__**

ACTIVO

	ACTIVO CORRIENTE	
	EFECTIVO	
1	CAJA	11.695.198
2	BANCOS	100.757.862
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	**TOTAL (1 - 7)**	112.453.060
	CUENTAS POR COBRAR	
9	DEUDORES CLIENTES	
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	173.251.268
12	DEUDORES VARIOS	2.344.727
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	**TOTAL (9 - 13)**	175.595.995
	INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	
17	**TOTAL (15 - 16)**	
	INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18	INVENTARIO MATERIALES	
19	TERRENOS PARA LA VENTA	
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21	TERRENOS URBANIZADOS	
22	TERRENOS NO URBANIZADOS	-
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	6.631.592.545
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	**TOTAL (18 - 28)**	6.631.592.545
	ACTIVOS FIJOS	
	COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1	EDIFICIOS	
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHÍCULOS	
5	**TOTAL (1 - 4)**	
	OTROS ACTIVOS	
1	BONOS Y CEDULAS	
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	**TOTAL (1 - 3)**	
	TOTAL ACTIVOS	6.919.641.600
	CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO

	PASIVO CORRIENTE	
	OBLIGACIONES POR PAGAR	
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	450.000.000
5	**TOTAL (1 - 4)**	450.000.000
	CUENTAS POR PAGAR	
6	PROVEEDORES	10.207.710
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8	CONTRATISTAS	127.695.666
9	GASTOS POR PAGAR	19.234.589
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	5.855
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	3.903.563
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14	INTERESES POR PAGAR	
15	**TOTAL (6 - 14)**	161.047.383
	LARGO PLAZO	
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17	ANTICIPO A OBRAS	
18	ACREEDORES VARIOS	6.296.768.944
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	**TOTAL (16 - 21)**	6.296.768.944
	OTROS	
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	
27	**TOTAL (23 - 26)**	-
	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28	CAPITAL AUTORIZADO	10.000.000
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	1.619.996
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	184.751
32	**TOTAL (28 - 31)**	11.804.747
	RESERVAS Y UTILIDADES	
33	RESERVA LEGAL	20.526
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	**TOTAL (33 - 35)**	20.526
	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	**TOTAL (37 - 38)**	
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	6.919.641.600
	CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

REVISOR FISCAL

N/A
NOMBRE Y APELLIDO

N/A
FIRMA

N/A
MATRICULA No

CONTADOR

SEBASTIAN LUJAN R.
NOMBRE Y APELLIDOS

Sebastian Lujan R.
FIRMA

T.P 281164-T
MATRICULA No

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: BUENOS PROYECTOS SAS (PROYECTO ASOCIATIVO)

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Enero 2024 a Noviembre 2024

VENTAS BRUTAS:	$ 0
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	$ 0
(1) VENTAS NETAS	$ 0
(2) COSTOS DE VENTAS	$ 0
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	$ 0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	$ 0
MENOS: GASTOS DE VENTAS	$ 0
UTILIDAD NETA EN VENTAS	$ 0
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	$ 0
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	$ 0
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	$ 0
MAS: OTROS INGRESOS.....	$ 1.631.573
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	$ 0
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	$ 0
MENOS: OTROS EGRESOS.....	$ 11.577
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	$ 0
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	$ 0
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	$ 1.619.996

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF — **Nombre** — FIRMA 

REVISOR FISCAL N/A — **Nombre** — FIRMA

MATRICULA PROFESIONAL N/A — **Nombre**

CONTADOR SEBASTIAN LUJAN R. — **Nombre** — FIRMA Sebastian Lujan R.

T.P 281164-T — **Matrícula No**

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: BUENOS PROYECTOS SAS **Expediente Número:**

Proyecto

☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto BAHAREQUE
Dirección CALLE 11 A # 31 A - 118 **Número de unidades** 5 viviendas y 1 local
Ciudad MEDELLIN
Costo del proyecto $ 11.371.588.445
Venta total del proyecto No es venta, es un proyecto asociativo al costo
Valor por unidad: $ 1.895.264.741

FINANCIACION		VALOR ($)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		$	
Cooperativas		$	
Créditos	Proveedores	$	
	Particulares	$	
	Socios	$	
Recursos propios		$	
Preventas	Encargo Fiduciario	$	
	Patrimonio Autónomo	$	
Otros	Especificar: Préstamos socios	$ 11.371.588.445	100
		$	
TOTAL		$ 11.371.588.445	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan $ 1.800.000.000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan $ 1.800.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	$		Al mes de:	
	Proveedores	$		Al mes de:	
	Particulares	$		Al mes de:	
	Socios	$	8.244.907.784	Al mes de:	nov-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 75% Al mes de: nov-24
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 75% Al mes de: nov-24

Sebastian Lujan R.
Firma Contador

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

SEBASTIAN LUJAN R
Nombre del Contador:

LORENA HINCAPIÉ AGUDELO
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: T.P 281164-T

Matrícula Número: A26172019-1035435999

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

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
BAHAREQUE		CALLE 11 A # 31 A - 118	
PRECIO DE VENTA:	0	ÁREA TÍPICA:	215,7
VALOR CUOTA INICIAL:	0	PORCENTAJE:	0
SALDO A FINANCIAR:	0		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	N/A		

Información de los Proyectos Asociativos

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

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:		1.895.264.741		
Valor aportes socios:		1.895.264.741		
Área típica:	215,7	Porcentaje:	100	%

OBSERVACIONES:	**Proyecto asociativo sin financiación**
Cuotas iguales a 24 meses	

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF

FIRMA

Fecha de elaboración: 16/12/2024

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

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: BAHAREQUE **Dirección:** CALLE 11 A # 31 A - 118

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha Ene-23 a Mar-23	Fecha Abr-23 a Jun-23	Fecha Jul-23 a Sep-23	Fecha Oct-23 a Dic-23	Fecha Ene-24 a Mar-24	Fecha Abr-24 a Jun-24	Fecha Jul-24 a Sep-24	Fecha Oct-24 a Dic-24	Fecha Ene-25 a Mar-25	
1. BANCOS										
2. COOPERATIVAS										
3. CRÉDITOS PROVEEDORES										
4. CRÉDITOS PARTICULARES										
5. CRÉDITOS SOCIOS										
6. RECURSOS PROPIOS										
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO										
8. OTROS (APORTES SOCIOS)	576.701.985	576.701.985	1.031.565.523	1.145.281.408	1.315.855.234	1.429.571.119	1.486.429.061	1.876.312.093	1.933.170.037	11.371.588.446
TOTAL	576.701.985 -	576.701.985 -	1.031.565.523 -	1.145.281.408 -	1.315.855.234 -	1.429.571.119 -	1.486.429.061 -	1.876.312.093 -	1.933.170.037 -	11.371.588.446

Contador SEBASTIAN LUJAN R.
NOMBRE Y APELLIDOS

Sebastian Lujan R.
FIRMA

Matricula No T.P 281164-T

Representante Legal JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF
NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

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

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: BUENOS PROYECTOS SAS — Registro No:

Representante Legal: JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF — Licencia No: C1-0909

Nombre del Plan: — Fecha:

Localización: CALLE 11 A # 31 A - 118

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	$ 231.174.069			
2	CIMENTACIÓN	$ 339.557.666			
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 139.823.446			
4	ESTRUCTURA	$ 1.221.782.548			
5	MAMPOSTERÍA	$ 391.799.295			
6	ALISTADO PISOS	$ -			
7	CUBIERTA	$ 116.574.060			
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y GAS	$ 315.730.952			
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	$ 110.141.919			
10	IMPERMEABILIZACIÓN	$ 85.967.870			
11	REVOQUES	$ 255.610.406			
12	ESTUCO	$ -			
13	PINTURA	$ 7.807.411			
14	CIELOS RASOS	$ 35.000.000			
15	ENCHAPADOS	$ 21.793.329			
16	ACABADO DE PISOS	$ 141.140.296			
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	$ 234.769.475			
18	VIDRIOS	$ 380.841.766			
19	CERRADURAS Y HERRAJES	$ -			
20	APARATOS SANITARIOS	$ 17.008.000			
21	INSTALACIONES ESPECIALES	$ 251.283.129			
22	OBRAS EXTERIORES	$ 17.903.613			
23	OBRAS DE URBANISMO	$ 91.320.418			
24	VARIOS (Aseo-otros-formaletas-Gastos administrativos)	$ 792.252.063			
SUB -TOTAL		$ 5.199.281.731			
25	IMPREVISTOS	$ 274.919.611			
26	COSTOS INDIRECTOS	$ 3.765.284.544			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	$ 332.102.559			
SUB -TOTAL		4.372.306.714			
28	TERRENO URBANIZADO	$ 1.800.000.000			
TOTAL		11.371.588.445			
OBSERVACIONES:					

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No A26172019-1035435999

NOMBRE: LORENA HINCAPIE AGUDELO

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0024 de 2025
(Enero 14)
Trámite 05001-1-24-0152

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA N. C1-0909 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto Municipal No. 0407 de Marzo 26 de 2020, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-24-0152 de Marzo 14 de 2024, BUENOS PROYECTOS S.A.S, con Nit. 901.567.289-3, representada por JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF, con cédula de ciudadanía N. 98.667.858, solicitó MODIFICACIÓN DE LICENCIA CON RESOLUCION N. C1-0909 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-67142, ubicado en la Calle 11A No. 31A - 118.
2. Que demuestra propiedad según copia de Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula Inmobiliaria Nº 001-67142.
3. La licencia de construcción con Resolución N. C1-0909 del 06 de diciembre de 2022, se encuentra vigente hasta el 08 de diciembre de 2025.
4. Que presenta Planos Arquitectónicos firmados por el Arquitecto SANTIAGO ALFONSO ARANGO LARGACHA, con matrícula profesional N. A15112013-80086122.
5. Que presentó copia de la certificación estructural con la propuesta de intervención firmado por el Ingeniero Civil CARLOS MARIO GOMEZ ROJAS, con matrícula profesional N. 05202176939.
6. Que el constructor responsable es el ingeniero civil ALEJANDRO MOLINA OSORIO, con matrícula profesional N. 0520231647.
7. Que se constató la propuesta de intervención estructural, por parte de la Curaduría, mediante oficio, firmado el ingeniero civil CARLOS EDUARDO ARANGO RESTREPO con matrícula profesional N. 17202184497.
8. Que se acoge al parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y presentó todos los documentos exigidos por el mismo Decreto.
9. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 6.
10. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana y sobretasa bomberil según cuenta de cobro N. 91202744, por un valor de $ 5.763.550.
11. Que el proyecto debe cumplir con las disposiciones sismorresistentes establecidas en la Ley 400 de 1997 - NSR 10 y sus Decretos Reglamentarios.
12. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos en la resolución 1025/2021, para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_CN5_17, categoría de uso del suelo Áreas de baja mixtura - Residencial

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

Scanned with CamScanner

predominante, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar MODIFICACIÓN DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA CON RESOLUCIÓN N. C1-0909 DEL 6 DE DICIEMBRE DE 2022, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a BUENOS PROYECTOS S.A.S, con Nit. 901.567.289-3, representada por JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF, con cédula de ciudadanía N. 98.667.858, en el predio ubicado en la Calle 11A No. 31A - 118, identificado con matrícula inmobiliaria 001-67142.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:
Frente del lote: Variable
Fondo del lote: Variable
Área del Lote: 620.00 m^2
Área de modificación: 541.50 m2
Área de ampliación:124.27 m2
Número de pisos por ampliación: (1) piso
Uso de la edificación: Vivienda y comercio
Tipología del proyecto: Multifamiliar-comercial
Número de destinaciones generadas: (3) celdas de parqueadero privadas motos.
Número de destinaciones que se anulan: (1) celda de parqueadero carro privada, (2) celdas de parqueadero carros visitantes.
Actualización Índice de Ocupación: 28.47%
Actualización Índice de Construcción proyecto; 1.20
Obligación por zonas verdes para esta actuación: No genera
Obligación por construcción de equipamientos para esta actuación: No genera
Actualización de obligaciones urbanísticas:
Obligación por zonas verdes: 620.00 m2*18%= 111.60 m2
Obligación por construcción de equipamientos: 744.00m2*1%=7.44 m2

CUADRO DE ÁREAS GENERAL ACTUALIZADO:
Área construida 1° piso: 176,50 m^2
Área libre primer piso: 443,50 m^2
Área construida semisótano: 484,08 m^2
Área construida pisos superiores: 980,20 m^2
Área total construida: 1640,78 m^2
No. total de pisos: (7) piso y (1) sótano
Destinaciones totales: (1) local, (5) viviendas, (8) parqueaderos carros privados, (3) parqueaderos motos privadas.

Nomenclatura específica según lo asignado por la Subsecretaria de Catastro – Medellín

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9
Scanned with CamScanner

****INFORMATIVO PARA OBLIGACIONES URBANISTICAS (Cesiones y Construcción de equipamientos):**
En todo caso y según los Decretos 883 de 2015 (artículo 345°, numeral 11 y artículo 346°, numeral 8) y Decreto 1152 de 2015, es la Secretaria de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, la encargada de liquidar las compensaciones correspondientes por este concepto.

ARTÍCULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.

ARTÍCULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución C1-0909 de diciembre de 2022.

ARTÍCULO SEXTO: Contra la presente providencia proceden los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Catorce (14) días del mes de Enero del año Dos mil veinticinco (2025).

MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA
Curador Urbano Primero de Medellín
Decreto 0407 de 2020

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Resolución No. C1-0024
Fecha: 14-ene.-2025
Radicado No. 05001-1-24-0152
Fecha Notificación: 24-ene.-2025

NOTIFICADO:
JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF
CC. 98667858

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA

Resolución No. C1-0024/2025
Fecha: 14-ene.-2025
Radicado No. 05001-1-24-0152
Fecha Notificación: 24-ene.-2025
Fecha en Firme: 10-feb.-2025
Vigente hasta: ---

Curador Urbano
VBP

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

Scanned with CamScanner

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0909 de 2022
(Diciembre 6)
Trámite 05001-1-22-0324

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto Municipal No. 0407 de Marzo 26 de 2020, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 400 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-22-0324 de Julio 28 de 2022, JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF, con cédula de ciudadanía N. 98.667.858, actuando en calidad de Representante Legal de BUENOS PROYECTOS S.A.S, con Nit. 901.567.289-3, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-67142, ubicado en la Calle 11A No. 31A - 118.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 29 de julio de 2022.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015.
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto SANTIAGO ALFONSO ARANGO LARGACHA con matrícula profesional N. A15112013-80086122.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil CARLOS MARIO GOMEZ ROJAS con matrícula profesional N. 05202176939.
7. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil ANDRES NARANJO LOPEZ, con matrícula profesional N. 05202127504.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA, con matrícula profesional N. 0520271685.
9. Que el constructor responsable es el ingeniero civil ALEJANDRO MOLINA OSORIO con matrícula profesional N. 0520231647.
10. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
11. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 6.
12. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 11 A	7.00	1.50	1.00	12.00	3.00

Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 del borde interior de anden existente. (hilo de urbanización)

Proyecto Nro.:	Radio de Ochave:

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

Observaciones:
Otros retiros según normas y planos aprobados.

13. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91017473, por un valor de $ 51.398.000.
14. 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 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_CN5_17, categoría de uso del suelo Áreas de baja mixtura - Residencial predominante, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, a JORGE ALBERTO SALDARRIAGA ESCAF, con cédula de ciudadanía N. 98.667.858, actuando en calidad de Representante Legal de BUENOS PROYECTOS S.A.S, con Nit. 901.567.289-3, en el predio ubicado en la Calle 11A No. 31A - 118, identificado con matrícula inmobiliaria 001-67142.
ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:
Frente del lote: Variable
Fondo del lote: Variable
Área del Lote: 620.00 m²
Área de demolición total: 256.40 m2
Área total aprobada obra nueva: 1,680.03 m2
Uso de la edificación: Vivienda-comercio
Tipología del proyecto: Multifamiliar-comercial
Número de pisos generados: (6) pisos y semisótano
Número de destinaciones generadas: (5) viviendas, (1) local
Número de estacionamientos generados: (9) celdas parqueo de carros privados, (2) celdas de parqueo carros visitantes.
Índice de Ocupación proyecto (norma 60%): 28.64%
Índice de Construcción proyecto (norma 1.20): 1.20
Obligación por zonas verdes: 620.00 m2*18%= 111.60 m2
Obligación por construcción de equipamientos: 744.00m2*1%=7.44 m2

CUADRO DE ÁREAS GENERAL
Área construida 1° piso: 177.49 m²
Área libre primer piso: 442,51 m²
Área construida sótano: 498,76 m²
Área construida pisos superiores: 1,003.78 m²
Área total construida: 1,680.03 m²
No. total de pisos: (6) pisos, semisótano
Destinaciones totales: (5) viviendas, (1) local (9) celdas parqueo de carros privados, (2) celdas de parqueo carros visitantes.
Nomenclatura específica según lo asignado por la Subsecretaria de Catastro – Medellín

****INFORMATIVO PARA OBLIGACIONES URBANISTICAS (Cesiones y Construcción de equipamientos):**
En todo caso y según los Decretos 883 de 2015 (artículo 345°, numeral 11 y artículo 346°, numeral 8) y Decreto 1152 de 2015, es la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín, la encargada de liquidar las compensaciones correspondientes por este concepto.

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5_CN5_17 y los Decretos 0471 de 2018.
Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.
Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas aprobadas por hilo de urbanización.
ARTÍCULO TERCERO. Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.
ARTÍCULO CUARTO: Son obligaciones del titular de la licencia las establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (Modificado. Decreto 1203 de 2017, Art. 11), por tanto, deberá acatarlas y cumplirlas.
ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua, según NTC-1500 o la norma que la sustituya o complemente.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. 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, sistemas de ventilación y extracción de aire 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
9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo estipulado en el 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.
ARTÍCULO SÉPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.
ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente providencia proceden los Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación consagrados en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, los cuales podrán ser presentados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.
ARTÍCULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía administrativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Seis (6) días del mes de diciembre del año Dos mil veintidós (2022).

MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA
Curador Urbano Primero de Medellín
Decreto 0407 de 2020

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN

Resolución No. **C1-0909**
Fecha: **06-dic.-2022**
Radicado No. **05001-1-22-0324**
Fecha Notificación: **07-dic.-2022**
Renuncia a Terminos: **Si**

NOTIFICADO: **JORGE A. SALDARRIAGA**
CC. 98667858

NOTIFICADOR: **CLAUDIA MARCELA BUILES CASTRILLÓN**

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA

Resolución No. **C1-0909/2022**
Fecha: **06-dic.-2022**
Radicado No. **05001-1-22-0324**
Fecha Notificación: **07-dic.-2022**
Fecha en Firme: **09-dic.-2022**
Vigente hasta: **08-dic.-2025**

Curador Urbano
MCMT

Calle 45 # 53 - 50 Oficina 0917 | Centro Comercial Gran Plaza | Tel. 314 591 78 60
www.curaduria1medellin.com | Nit. 71.692.667-9