



202530419670

Fecha Radicado: 2025-09-02 17:23:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Respuesta a solicitud radicados No. 202510263287- 202508-SRV-1793 Urbamed y
202510269380-202508-SRV-1796 Urbamed

PUERTO BALI LIVING
CR 79 35 79 CBML. 11090320019
10 Unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto inmobiliario denominado PUERTO BALI LIVING, promovido por INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S. con NIT. 901369280, registrado en esta dependencia como enajenador con radicado N° 202430596477 del 26/11/2024. 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 de 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

Página 1 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202530419670

Fecha Radicado: 2025-09-02 17:23:01



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 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 de los Decretos 1077 de 2015 y 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

NOTA FRENTE A LOS NUMERALES 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 de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M² de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M² de área construida y que desde el 1 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Cordialmente,

RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B. INMOBILIARIA HABITAT URBANO SAS. NIT : 901369280 Email: inmobiliariahabitaturbano.sas@gmail.com; Dirección Correspondencia: CR 79 35 79 proyecto Puerto Bali Living en la direccion CR 79 35 con CBML 11090320019 15111010019

Elaboró: Diego Edilson González Cano Administrador Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Apoyo Contable: Jorge Suaza Contador Contratista Subsecretaría de Control Urbanítico	Apoyo Jurídico: Piedad Perez Valencia Abogada Contratista Subsecretaría de Control Urbanítico	Revisó: Diana Marcela Osorio Abogada contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
--	--	---	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 2 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Radicado No. 05001-3-21-1073

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

EL CURADOR URBANO TERCERO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0676 del 18 de agosto de 2021, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado N° 05001-3-21-1073 del 19 de agosto de 2021, la sociedad INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S identificada con Nit. 901369280-9 y representada legalmente por DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ con C.C No. 1.035.833.958, a través de OLGA CECILIA ORTIZ ARIAS con C.C No. 42.790.614 quien actúa en calidad de apoderada, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-116550 y código catastral No. 050010104110900320019000000000, ubicado en la CR 79 No. 35-79.
2. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme indicado en la Resolución N° 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
3. Que el interesado adjuntó a la solicitud el anexo de venta de derechos de construcción y desarrollo, debidamente diligenciado.
4. Que presenta fotografía de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública donde constan los datos de la solicitud, conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y la Circular 46 de 2013 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
5. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 17 de septiembre de 2021.
6. Que los términos para decidir sobre la presente solicitud, estuvieron suspendidos según Resolución No. C3-0656 del 29 de diciembre de 2021, con motivo de la suspensión ordenada por el Municipio de Medellín para la liquidación por concepto de compra de derechos adicionales de construcción, debido al cierre de facturación del año 2021.
7. Que el solicitante presentó el pago correspondiente por concepto de compra de derechos adicionales de construcción, según recibo No. 245013952349 por un valor de \$66.729.627, el 03 de marzo de 2022 y el pago de las expensas al curador urbano, motivo por el cual se reanudaron los términos para decidir sobre la solicitud, en virtud de la suspensión mencionada en el considerando No. 6 de la presente Resolución.
8. Que en atención a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos. (los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite).

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 48 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



9. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto SANTIAGO RAMIREZ CAÑAS, con matrícula profesional No. A29152019-1152214752.
10. Que presentó diseño estructural y de los elementos no estructurales, incluidos el diseño sísmico de estos últimos, junto con sus respectivos planos y memorias de cálculos, firmados por el ingeniero civil WILMAR ALBERTO VELEZ con matrícula profesional No. 0520247399ANT.
11. Que presentó estudio geotécnico firmado por el ingeniero civil JOSE GILBERTO CASTAÑO JARAMILLO con matrícula profesional No. 2450 ANT.
12. Que el constructor responsable es el ingeniero civil SEBASTIAN BERNAL ECHEVERRI con matrícula profesional No. 05202178276 ANT.
13. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4_CN1_15 categoría del uso del suelo Baja Mixtura, área predominantemente residencial, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Decreto 471 del 2018 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
14. Que presenta coordenadas del predio expedido por la Subsecretaria de Catastro según oficio No. 202130269716, en el cual se especifica la cota 1512 m.s.n.m. Para el predio objeto a la presente solicitud.
15. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total público sin antejardín	Antejardín
CR 79	10.00	1.50	1.50	16.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Esta a 3.00 m del borde interior del anden existente.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Otros retiros según normas.					

16. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
17. Que después de estudiado el trámite, se encontró que el interesado aportó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley y con la normativa vigente para este tipo de solicitud.
18. Que el solicitante presentó el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No. 90972673 por un valor de \$57.116.000 y el pago de las expensas al curador urbano.
19. Que se cancelaron los derechos adicionales de construcción según cuenta de cobro N° 245013952349 por un valor de \$66.729.627, motivo por el cual se reanudaron los términos para decidir sobre la solicitud, en virtud de la suspensión mencionada en el considerando No. 6 de la presente Resolución.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL a la sociedad INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S identificada con Nit. 901369280-9, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-116550 y código catastral No.050010104110900320019000000000, ubicado en la CR 79 No. 35-79.

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



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

Área de Demolición total: 556,30 m²
Área de Obra nueva en Vivienda: 2.129,7 m²
Área total a construir: 2686,04 m²

Número de pisos generados: Doce (12) pisos.
Número de destinaciones generadas: 10 Viviendas, 21 Cuartos útiles, 8 celdas de parqueadero privadas para motos, 10 celdas de parqueo privadas para carro y 1 celda común para bicicletas.
Uso de la edificación: Residencial
Tipología del proyecto: Multifamiliar
Estrato: Vivienda estrato 5

Destinaciones actualizadas: 10 Viviendas, 21 Cuartos útiles, 8 celdas de parqueadero privadas para motos, 10 celdas de parqueo privadas para carro y 1 celda común para bicicletas.
Número de pisos actualizados: Doce (12) pisos.

AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m ²)	Área libre(m ²)	Área total (m ²)
Sótano	Celda Moto	CR 79 # 35-83 (98001)	2,00	0,00	2,00
Sótano	Celda Moto	CR 79 # 35-83 (98002)	2,00	0,00	2,00
Sótano	Celda Moto	CR 79 # 35-83 (98003)	2,00	0,00	2,00
Sótano	Celda Moto	CR 79 # 35-83 (98004)	2,00	0,00	2,00
Sótano	Celda Moto	CR 79 # 35-83 (98005)	2,00	0,00	2,00
Sótano	Celda Moto	CR 79 # 35-83 (98006)	2,00	0,00	2,00
Sótano	Celda Moto	CR 79 # 35-83 (98007)	2,00	0,00	2,00
Semisótano	Celda Carro	CR 79 # 35-83 (99001)	11,50	0,00	11,50
Semisótano	Celda Carro	CR 79 # 35-83 (99002)	11,50	0,00	11,50
Semisótano	Celda Carro	CR 79 # 35-83 (99003)	11,50	0,00	11,50
Semisótano	Celda Carro	CR 79 # 35-83 (99004)	11,50	0,00	11,50
Semisótano	Celda Carro	CR 79 # 35-83 (99005)	11,50	0,00	11,50
1°	Celda Carro	CR 79 # 35-81 (01001)	0,00	11,50	11,50
1°	Celda Carro	CR 79 # 35-81 (01002)	0,00	11,50	11,50
1°	Celda Carro	CR 79 # 35-81 (01003)	0,00	11,50	11,50
1°	Celda Carro	CR 79 # 35-81 (01004)	0,00	11,50	11,50
1°	Celda Carro	CR 79 # 35-81 (01005)	0,00	11,50	11,50

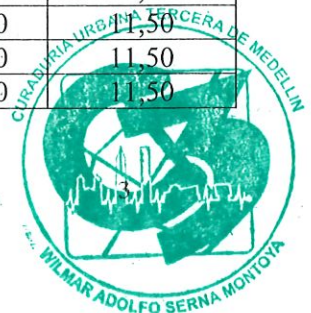
RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 418 0303 - Col. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



1°	Celda Moto	CR 79 # 35-81 (01006)	2,00	0,00	2,00
2°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0201)	93,70	0,00	93,70
2°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (02001)	7,51	0,00	7,51
3°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0301)	90,45	0,00	90,45
3°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (03001)	3,05	0,00	3,05
3°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (03002)	7,51	0,00	7,51
4°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0401)	93,70	0,00	93,70
4°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (04001)	3,05	0,00	3,05
4°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (04002)	7,51	0,00	7,51
5°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0501)	90,45	0,00	90,45
5°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (05001)	3,05	0,00	3,05
5°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (05002)	7,51	0,00	7,51
6°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0601)	93,70	0,00	93,70
6°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (06001)	3,05	0,00	3,05
6°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (06002)	7,51	0,00	7,51
7°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0701)	90,45	0,00	90,45
7°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (07001)	3,05	0,00	3,05
7°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (07002)	7,51	0,00	7,51
8°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0801)	93,70	0,00	93,70
8°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (08001)	3,05	0,00	3,05
8°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (08002)	7,51	0,00	7,51
9°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (0901)	90,45	0,00	90,45
9°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (09001)	3,05	0,00	3,05
9°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (09002)	7,51	0,00	7,51
10°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (1001)	93,70	0,00	93,70
10°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (10001)	3,05	0,00	3,05
10°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (10002)	7,51	0,00	7,51
11°	Vivienda	CR 79 # 35-79 (1011)	90,45	0,00	90,45
11°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (10111)	3,05	0,00	3,05
11°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (10112)	7,51	0,00	7,51
12°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (10121)	3,05	0,00	3,05
12°	Cuarto útil	CR 79 # 35-79 (10122)	7,51	0,00	7,51
TOTAL			1.107,36	57,50	1.164,86
ÁREAS COMUNES					
Frente lote	Variable	Fondo lote	23.6 m	Área lote	318.65 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Circulación común sótano (vehicular, peatonal) + cuarto Bombas		256.51 m ²	Antejardín		40.50 m ²
Circulación común semisótano (vehicular + peatonal)		213.01 m ²	Área Separación Sísmica		12.40 m ²
Circulación y escaleras primer piso		33.50 m ²	Circulación vehicular libre 1° piso		17.06 m ²
Portería		4.00 m ²	Terraza común		65.49 m ²

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



Circulación vehicular primer piso + Rampas de acceso parqueaderos	149.69 m ²	---	---
Circulación Segundo piso	36.49 m ²	---	---
Circulación de 3° a 11° piso (31 m ² cada piso)	279.00 m ²	---	---
Circulación piso 12°	38.18 m ²	---	---
Cuarto tanques Agua	10.00 m ²	---	---
Celda de parqueo bicicleta 1° piso	2.00 m ²	---	---

AREAS GENERALES	
Área construida sótanos	270.51 m ²
Área construida Semisótanos	270.51 m ²
Área construida 1° piso	191.19 m ²
Área libre Primer Piso	127.46 m ²
Área construida pisos superiores	1397.53 m ²
Área construida total	2129.74 m ²
Área IC Norma (3.3)	1051.545 m ²
Área IC Proyecto	1045.86 m ²
Área IO Norma (60%)	191.19 m ²
Área IO Proyecto	191.19 m ²
Número de destinaciones Actualizadas	10 viviendas, 21 Cuartos útiles, 8 celdas de parqueadero privadas para motos, 10 celdas de parqueo privadas para carro y 1 celda común para bicicletas.

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

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

Obligación y cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento - Residencial	Residencial: 168.80 m ² (8viv x 5m ² x 3.47m ²) = 138.8 m ² (5.00 m ² x 6 celdas adicionales Moto) = 30 m ²
Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario público - Residencial	Residencial: 0.08 m ² (8 viv x 1%)

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

La Nomenclatura específica, Será la que otorgue la Subsecretaría de Catastro – Medellín.

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302
Tel. 448 0303- Cel. 301 2115996
Email: info@medellin.co
www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018 y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono Z4_CN1_15

PARÁGRAFO 3: Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta resolución planos arquitectónicos debidamente sellados, así como planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con la adecuada gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición, acorde con lo establecido en la resolución 472 de 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
4. Obtener previa a la ejecución de las obras aquí autorizadas, los permisos, autorizaciones o concesiones ambientales a que haya lugar.
5. Solicitar ante la autoridad competente para ejercer el control urbano, al concluir las obras de edificación autorizadas con este acto y de manera previa a la ocupación de las destinaciones autorizadas, la autorización de ocupación en los términos que establece el artículo 2, 2, 6, 1, 4, 1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones aprobadas con este acto administrativa, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Remitir, por tratarse de un proyecto que requiere supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes.
11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
12. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

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

1. Cumplir con las obligaciones urbanísticas determinadas en el párrafo 1 del ARTÍCULO SEGUNDO del presente acto administrativo, acorde con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1077 de 2015 y en el Decreto 2502 de 2019 por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín.
2. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.
3. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
4. 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.
5. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
6. Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto que se pretende someter al régimen de propiedad horizontal, se debe cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL - contenido en el anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 y demás obligaciones indicadas en la resolución 5405 de 2018, expedidas por la comisión de regulación de comunicaciones - CRC - y la norma que lo modifique y/o complemente.
7. Por tratarse de una edificación para uso multifamiliar, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



8. La edificación deberá proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contenidos en los artículos 227 y 228 del Decreto 471 de 2018, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
9. Por tratarse de una edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del Decreto 471 de 2018.
10. 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.
11. Se deben adoptar todas 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 de distancia en la dirección de máxima emisión.
12. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
13. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

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

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

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de la licencia de construcción será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los ocho (8) días del mes de marzo de dos mil veintidos (2022).

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

Proyectó: Katherine Jiménez Galeano

NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Para Constancia, siendo las 11:10am del día 11-03-22, se notifica la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO:
Firma: [Firma]

Nombre: Olga Cecilia Ortiz

C.C. 42790614

Dirección: Calle 53B + 85-E 31

Email: olgaortizaboguda@hotmail.com

Teléfono: 3125699388

EL NOTIFICADOR:
Firma: [Firma]

Nombre: Angela M. Ramirez

C.C. 42825776

De conformidad con el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, se le informa al interesado que dispone de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y/o el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Renuncia al término para interponer recursos: SI ☒ NO ☐ Fecha: 11-03-22

Firma: [Firma]

CONSTANCIA DE EJECUTORIA.

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedó debidamente ejecutoriado

el día 14-03-22

Fecha certificación 14-03-22

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-0129 DEL 8 DE MARZO DE 2022

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co



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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: INMOBILIARIA HABITAT URBANO **Expediente Número:** _____

☒ Unifamiliar
 ☐ Multifamiliar
 ☐ Lotes

Proyecto

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto PUERTO BALI LIVING

Dirección CRA 79 # 35 -79 **Número de unidades** 10

Ciudad MEDELLIN

Costo del proyecto \$ 6.025.750.038

Venta total del proyecto \$ 6.478.774.300

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	0
Cooperativas		\$	0
Créditos	Proveedores	\$ 602.575.004	10%
	Particulares	\$	0
	Socios	\$ 3.615.450.023	60%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	0
	Patrimonio Autónomo	\$	0
Otros	Especificar: CUOTAS INICIALES COMPRADORES	\$	
		\$ 1.807.725.011	30%
TOTAL		\$ 6.025.750.038	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.119.263.000

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.600.000.000

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

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 80% **Al mes de:** Febrero

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 85% **Al mes de:** Febrero

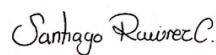


Firma Contador

CLAUDIA FERNANDEZ NEIRA

Nombre del Contador:

Matrícula Número: 221102-T



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

SANTIAGO RAMIREZ CAÑAS

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: A29152019-1152214752

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
PROYECTO PUERTO BALI
APARTAMENTO XXX; PARQUEADERO XXX

PROMITENTES VENDEDOR:
INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S

PROMITENTE COMPRADOR/A:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Entre los suscritos a saber, de una parte: **INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S** identificada con número **NIT 901.369.280 - 9**, con sede principal en Medellín, quien obra a través de su representante legal **DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 1.035.833.958, quien para el presente documento se denominara como **PROMITENTE VENDEDOR**; y por la otra parte, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXX**, domiciliado en el municipio de **XXXXXXXXXX**, quien para los fines y efectos legales del mismo se denominará(n) **PROMITENTE COMPRADOR**, han convenido celebrar un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

- 1. EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentra adelantando por su exclusiva cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario denominado “EDIFICIO PUERTO BALI” (en adelante “El proyecto”), ubicado en el municipio de Medellín, Antioquia, en la actual nomenclatura **Carrera 79 No. 35 – 79**.
- 2.** El proyecto será ejecutado sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 001-116550 de la Oficina de Registros Públicos de Medellín – Zona Sur, o sobre aquellos lotes resultantes de su englobe o subdivisión que a futuro llegaren a identificarse con los folios de matrícula inmobiliaria que les sean asignados por el registrador correspondiente.
- 3.** En virtud de lo anterior, la relación jurídica entre INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S y los interesados a adquirir unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto se fundamenta única y exclusivamente en la suscripción del presente Contrato de Promesa de Compraventa.

CLÁUSULA PRIMERA OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN

1. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de compraventa al **PROMITENTE COMPRADOR**, y éste a su vez se obliga a adquirir a igual título, el derecho de dominio y la posesión sobre el (los) siguientes (s) bien (es) inmueble (s):
 - a. Unidad inmobiliaria identificada con nomenclatura provisional, como apartamento No. **XXX**; parqueadero **XX**, los cuales hacen parte del proyecto “EDIFICIO PUERTO BALI”
 - b. El apartamento contará con un área construida de aproximadamente XXX MT²; el parqueadero contará con un área construida de aproximadamente XXXX MT².
 - c. La nomenclatura actual del proyecto es **Cra 79 No. 35 - 79** de Medellín- Antioquia; la cual podrá variar por disposiciones prediales o catastrales del municipio, sin constituir una variación en el inmueble. En todo caso, la nomenclatura asignada es provisional y está sujeta a verificación de las entidades municipales.

CLÁUSULA SEGUNDA REFORMAS Y ACABADOS

1. **ESTADO DEL INMUEBLE.** El inmueble será entregado únicamente con los acabados de obra gris que se hace constar en el Anexo 1 del presente contrato.
2. En caso de que al **PROMITENTE COMPRADOR** se le entreguen medios informativos como catálogos promocionales, planos ambientados, render o cualquier otro medio escrito de información del proyecto que integra el inmueble, se entenderá que los mismos son ilustrativos y no generan ningún tipo de obligación para las partes.
3. En caso de que el **PROMITENTE COMPRADOR** ejecute reformas o acabados de obra blanca sin cumplir indicaciones o manuales entregados por el **PROMITENTE VENDEDOR** y las normas urbanísticas aplicables, las garantías inmobiliarias, civiles y comerciales expirarán de manera inmediata por destinación o uso indebido del inmueble.

EL PROMITENTE VENDEDOR no otorgará ningún tipo de garantía sobre reformas o acabados de obra blanca que realice el **PROMITENTE COMPRADOR** o dependientes de éste, aun cuando las mismas hayan sido ejecutadas de acuerdo con manuales de uso de la vivienda. **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá modificar o intervenir de ninguna forma fachada o los elementos estructurales de la edificación que contiene el inmueble.

CLÁUSULA TERCERA

RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- 1. REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** El proyecto será sometido al reglamento de propiedad horizontal.
- 2. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR:** El Promitente Comprador se obliga a (I) respetar y acatar el reglamento de propiedad horizontal del edificio (II) pagar desde el momento de la entrega material del inmueble, a cualquier título, todas las obligaciones pecuniarias que sean necesarias para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la copropiedad, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad; y (III) pagar las multas que tengan su origen en dicho reglamento.
- 3. DECLARACION DEL PROMITENTE COMPRADOR:** El Promitente Comprador declara conocer y aceptar que cualquier reforma, modificación, ampliación o ajuste en el inmueble requerirá la aprobación de la asamblea general de propietarios de la urbanización y, eventualmente, generará la reforma al reglamento de propiedad horizontal, lo cual se llevará a cabo bajo el quórum y mayorías impuestas por la Ley 675 de 2001 o la norma que la reemplace. Esto sin perjuicio de las eventuales licencias urbanísticas que se requieran previamente a la ejecución de las obras civiles.

CLÁUSULA CUARTA

PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO

- 1. PRECIO DE VENTA. EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará al **PROMITENTE VENDEDOR**, como precio total de la compraventa, la suma de **XXXXXXXXXXXX M/L (\$XXXX M/L)**, el cual estará compuesto por una cuota inicial y un valor restante, así:

Para estos efectos se calcula que el valor de la cuota inicial es de **XXXXXXXXXXXX M/L (\$XXXX M/L)**.

El valor restante, es decir, la suma de **XXXXXXXXXXXX M/L (\$XXXX M/L)**.

- 2. FORMA DE PAGO: EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá especificar al momento de la firma del presente contrato si pagará la diferencia entre el precio y la cuota inicial, con recursos propios o con la obtención de un crédito hipotecario o leasing habitacional.

Dicha forma de pago será ratificada con seis (6) meses de anticipación a la fecha dispuesta para la firma de la escritura pública, mediante la presentación de la carta de aprobación del crédito o de una carta con presentación personal ante notario donde manifiesta que pagará con recursos propios.

a. EL PROMITENTE COMPRADOR pagará al **PROMITENTE VENDEDOR** la cuota inicial de la siguiente forma:

En dinero en efectivo o cheque, en las fechas que a continuación se indican:

PAGO No.	FECHA (DD/MM/AA)	MONTO
1		

Las fechas indicadas representarán el último día de plazo para el pago, por lo cual, en caso de incumplirse con el pago de alguna de las cuotas, automáticamente se generará: (I) el cobro de intereses de mora a la máxima tasa legal vigente, a partir del día siguiente a la fecha en que ha debido hacerse el pago, los cuales se generarán hasta la fecha efectiva en que se pague el saldo adeudado; (II) pasados noventa (90) días corrientes posteriores al incumplimiento referido en ésta cláusula, se dará por terminado el presente contrato sin necesidad de requerimiento alguno y, se generará y aplicará la cláusula penal pactada más adelante.

b. La suma restante del precio, equivalente a **XXXXXXXXXXXX M/L (\$XXXX M/L)**, se pagará con el producto de un crédito hipotecario o un leasing habitacional otorgado al **PROMITENTE COMPRADOR** por una entidad financiera acreditada o, con recursos propios. De lo cual el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá dejar expresa constancia en el presente contrato:

FORMA DE PAGO	MARQUE LA FORMA DE PAGO (X)	FIRMA DONDE SE ELIGIÓ LA FORMA DE PAGO
Recursos Propios		
Crédito Hipotecario		

Si el **PROMITENTE COMPRADOR** estipula que pagará el precio restante con recursos propios, deberá hacerlo a más tardar treinta (30) días calendario después de la última cuota de pago establecida para finiquitar la cancelación de la suma de dinero correspondiente a la cuota inicial.

- 3. EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar que el pago del valor restante no está sujeto a la entrega material del inmueble, o a la realización de una visita al sitio de obra.
- 4. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS CUOTAS:** El incumplimiento en el pago por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** de cualquiera de las obligaciones pecuniarias contenidas en este contrato, o en cualquier documento que se considere integrado a éste, facultará al **PROMITENTE VENDEDOR** para generar de forma automática (I) el cobro de intereses de mora a la máxima tasa legal vigente, a partir del día siguiente a la fecha en que ha debido hacerse el pago, los cuales se generarán hasta la fecha efectiva en que se pague el saldo adeudado; (II) pasados noventa (90) días corrientes posteriores al incumplimiento referido en ésta cláusula, se dará por terminado el presente contrato sin necesidad de requerimiento alguno y, se generará y aplicará la cláusula penal pactada más adelante.
- 5. IMPUTACION DE PAGOS.** Los pagos que efectúe el **PROMITENTE COMPRADOR**, que cuenten con el debido soporte enviado al **PROMITENTE VENDEDOR** bajo el procedimiento que para el efecto se indique, serán aplicados en primer lugar a los intereses que tenga pendiente de pago y los excedentes se abonarán al precio del inmueble, tal como lo establecen las leyes civiles. Todos los pagos que realice **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberán ser identificados con su cédula de ciudadanía o documento que haga las veces.
- 6. LUGAR AUTORIZADO PARA PAGOS.** Los pagos deberán ser efectuados mediante depósito, transferencia o consignación a la cuenta bancaria asignada al **PROMITENTE COMPRADOR** o al convenio bancario que le indique **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En la obra y en la sala de ventas del proyecto, así como en las sedes o domicilios de las entidades asociadas, o a representantes, empleados o dependientes del **PROMITENTE VENDEDOR**, queda expresamente prohibida la recepción de pagos, cuotas o abonos del precio, ya sea en dinero efectivo o en cheques.
- 7. ACCIONES EN CASO DE INCUMPLIMIENTO.** El incumplimiento en los pagos dará el derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** a exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas junto con sus intereses, así como a la retención de la cláusula penal de las sumas efectivamente pagadas, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercer contra el **PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA QUINTA CRÉDITO HIPOTECARIO

- 1. SOLICITUD DEL CRÉDITO.** El **PROMITENTE COMPRADOR** será el exclusivo encargado de adelantar los procedimientos para la obtención de un crédito en la entidad financiera.

EL PROMITENTE COMPRADOR solicitará un crédito de vivienda ante una entidad financiera o prestaría de dinero, junto con toda la documentación requerida por la entidad dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la presente promesa de compraventa. En caso de que así no lo hiciera, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá manifestarlo por escrito, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar con recursos propios y de contado el valor diferencial entre el precio y la cuota inicial, modificando así lo manifestado en el presente contrato.

Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no cumpliera ni lo primero ni lo segundo, se entenderá que ha incumplido y le otorgará el derecho al **PROMITENTE VENDEDOR** de dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna.

Adicionalmente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a ratificar la forma de pago con una antelación mínima de seis (6) meses a la fecha de la escrituración del inmueble, mediante envío de la carta de aprobación del crédito hipotecario o leasing habitacional, a la dirección electrónica ventas@puertobali.com, C.C. inmobiliariahabitaturbano.sas@gmail.com

EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a comunicar al **PROMITENTE VENDEDOR** sobre el resultado de la solicitud del crédito respetando la antelación mínima para presentar la carta de aprobación; dicha comunicación incluirá copias de las manifestaciones recibidas de la entidad financiera o prestaría de dinero, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no cumpliera con esta obligación, se configurará el incumplimiento de una obligación dando lugar a la terminación del presente contrato sin necesidad de requerimiento alguno, y facultando al **PROMITENTE VENDEDOR** el cobro de la cláusula penal.

Si la entidad financiera o prestaría de dinero al estudiar el crédito, le solicita al **PROMITENTE COMPRADOR** documentos adicionales, se tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo referido anteriormente, para presentar al **PROMITENTE VENDEDOR** la carta de aprobación definitiva.

EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la solicitud del crédito, en forma tal que, si ésta negare préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falta, negligencia, demora o acto alguno imputable al **PROMITENTE VENDEDOR**.

EL PROMITENTE VENDEDOR no contraerá responsabilidad alguna por la tramitación del crédito, la obtención de la carta de aprobación, su vigencia, la determinación de tasas de interés subsidiadas, o el efectivo desembolso del crédito; estos eventos se adelantarán bajo la exclusiva cuenta y riesgo del **PROMITENTE COMPRADOR**, y en ningún caso se entenderá el incumplimiento del **PROMITENTE VENDEDOR** por la no realización de dichos procedimientos o la negación el crédito u otro instrumento de financiación.

CLÁUSULA SEXTA

LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO

- 1. EXTINCIÓN DE GARANTÍAS INMOBILIARIAS.** El apartamento se deberá destinar a vivienda exclusivamente y no podrá constituirse sobre el mismo vivienda hotelera, el parqueadero se destinará para estacionar vehículo de acuerdo con el área perímetro y altura; el cuarto útil para guardadero de utensilios (destinación de los inmuebles que corresponde de acuerdo a los adquiridos en este contrato de promesa de compraventa). Cualquier variación en el uso o destinación generará la extinción de las garantías inmobiliarias, sin perjuicio de las infracciones urbanísticas en que incurra el **PROMITENTE COMPRADOR**.
- 2. EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que el inmueble no ha sido prometido en venta ni enajenado por acto anterior a éste, y se compromete a entregarlo en los términos estipulados en el presente contrato y en los anexos que hacen parte integral del mismo.

CLÁUSULA SEPTIMA ENTREGA MATERIAL

- 1. FECHA DE ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.** La entrega material del inmueble al **PROMITENTE COMPRAOR**, o a quien éste designe en debida forma, se realizará, previo cumplimiento de la totalidad de las obligaciones previstas en el presente contrato por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, una vez concluya la construcción del proyecto, cuya duración aproximada se estima por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** en Dieciocho meses (18) meses contados a partir del 01 de enero de 2022 **con fecha probable de entrega 30 de octubre de 2025**. No obstante, lo anterior, la duración definitiva del periodo de construcción será informado por el **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR**, teniendo en cuenta los factores que pueden afectar la estimación inicialmente presentada, fecha que en todo caso está supeditada al cumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** de la definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia del proyecto y de los pagos de las cuotas a que se obliga.

No obstante, el señalamiento de este plazo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** dispondrá para la entrega de un plazo de gracia adicional a la fecha definitiva que informe al **PROMITENTE COMPRADOR**, de noventa días (90) días, contados a partir de la fecha referida. Este plazo señalado podrá ampliarse incluso por un periodo mayor, cuando el retraso de la entrega no sea imputable al **PROMITENTE VENDEDOR**, esto es, que haya operado un caso fortuito o fuerza mayor, siempre y cuando se informe previamente y por escrito al **PROMITENTE COMPRADOR** o, cuando el motivo en el retraso sea la tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el recibo de la etapa, o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

- 2. CITACIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR** citará al **PROMITENTE COMPRADOR** para la entrega material mediante comunicación escrita, física o electrónica, enviada a la dirección que consta en el presente contrato y entregada bajo recibo personal, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles al procedimiento de entrega; en la citación se deberá indicar la fecha y hora de presentación en el lugar de ubicación del inmueble

Si el **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que no le es posible asistir a la citación y acredita una justa causa, el **PROMITENTE VENDEDOR** indicará nueva fecha y hora para la firma de la escritura pública, con una antelación mínima de tres (3) días hábiles.

- 3. NO COMPARECENCIA.** Las partes pactan que después de una (1) citación debidamente notificada al **PROMITENTE COMPRADOR** para la recepción del inmueble sin que éste comparezca a recibirlo, y sin que de manera previa haya cancelado la cita mediante comunicación escrita, motivada por un evento de fuerza mayor, el

PROMITENTE VENDEDOR estará facultado a su dirección para:

- a. Proceder a la entrega material del inmueble mediante el envío de las llaves por correo postal certificado, a la de notificación estipulada en el presente contrato. La entrega material se entenderá surtida el día de recibo de las llaves de acuerdo a la guía o constancia de entrega proporcionada por la empresa prestadora del servicio de correo certificado.

4. ENTREGA A TÍTULO DE MERA TENENCIA. Si la entrega material se realiza con anterioridad a la suscripción de la escritura pública de compraventa, se entiende que aquella se realiza a título de mera tenencia y las partes están obligadas a suscribir un documento con alcance legal que así lo determine. Por la celebración del negocio prometido o por su resolución, se entiende extinguida la mera tenencia. En caso de extinción del contrato habrá lugar a la restitución del inmueble por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de resolución, so pena de ocupación sin justo título y de las medidas policivas o judiciales que conlleven a la restitución del inmueble en favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

5. MORA EN EL PAGO DE LAS OBLIGACIONES PECUNIARIAS. El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá abstenerse de hacer entrega real y material del inmueble cuando, en la fecha estipulada, el **PROMITE COMPRADOR** no haya pagado las sumas vencidas que se deriven de las obligaciones contraídas en este contrato o que tengan relación con él. Por lo tanto, cuando el inmueble no se entrega a la fecha estipulada por encontrarse con el **PROMITE COMPRADOR** en mora, no hay incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

6. GASTOS. A partir de la fecha de la entrega material, el día en el cual se entiende entregado el inmueble o del momento en que el **PROMITE COMPRADOR** esté en mora de recibir, estarán a su cargo todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al inmueble.

7. La tardanza en la instalación de los servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado por parte de la empresa prestadora del correspondiente municipio, la demora de la planeación municipal en recibir la obra o demora por parte de autoridades urbanísticas y/o municipales en la expedición de resoluciones que sean necesarias para el desarrollo del proyecto, y que puedan ocasionar un retraso en la entrega del inmueble, no darán lugar a que se entienda el incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, respecto de la entrega material del inmueble; en otras palabras, no se entenderá el incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** en el evento en que no haga la entrega del inmueble por haber sobrevenido una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito.

CLÁUSULA OCTAVA

OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA

- 1. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA.** Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la transferencia del derecho de dominio sobre el inmueble, se otorgará en la Notaría determinada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en los tiempos y condiciones estipuladas en la fecha de la entrega material del inmueble establecida en el numerado primero (1) de la cláusula décima (10) del presente contrato. Esta fecha se informará por parte de los promitentes vendedores a los promitentes compradores mediante citación para la suscripción de la escritura pública; bajo la condición de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya realizado todos los pagos que para este momento se hayan hecho exigibles según las disposiciones de este contrato. En el evento en que esta fecha de firma fuere un día feriado, la fecha de firma se prorrogará nuevamente, sin requerir formalidad adicional, al siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaría.
- 2. FECHA, HORA Y LUGAR DEL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará saber la fecha, hora y lugar del otorgamiento de la escritura pública al **PROMITENTE COMPRADOR**, mediante el envío de una comunicación escrita en la dirección física o electrónica del **PROMITENTE COMPRADOR** que esté estipulada en el contrato, enviada por correo certificado o bajo recibo personal con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles a la fecha dispuesta para la suscripción de la escritura.
- 3. DOCUMENTACIÓN.** Cada una de las partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvo exigidos para el otorgamiento de la escritura pública, así como a realizar los pagos a los cuales haya lugar para efectos de suscribir tal instrumento, tales como, el precio del inmueble, los gastos notariales y de registro, entre otros.
- 4. MONTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La suma de dinero que consta en la escritura pública, por la cual se transferirá la propiedad del inmueble, será la indicada en el presente contrato como precio.
- 5. SUSCRIPCIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** El **PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario del lote y las mejoras que se ejecuten sobre el mismo, será quien otorgue la escritura pública de compraventa; podrá hacerlo por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983, y demás normas concordantes.

6. **NO ESCRITURACIÓN POR NO PAGO.** El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá negarse a suscribir la escritura pública de compraventa si **EL PROMITENTE COMPRADOR** adeuda sumas por cualquier concepto. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá solicitar todas las garantías que considere necesarias para asegurar el pago de todas las obligaciones económicas que se deriven de este contrato o de la escritura pública de compraventa.
7. **GASTOS NOTARIALES.** Los gastos notariales en razón de la compraventa serán pagados por el **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR** según lo estipulado por la notaría para cada uno, El impuesto de rentas departamentales, serán pagados por El **PROMITENTE COMPRADOR** y el **PROMITENTE VENDEDOR** por partes iguales, y los gastos de la inscripción de la escritura pública de transferencia del dominio del inmueble en la Oficina de Registros Públicos, será por cuenta exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR**.

Los gastos notariales y de registro por cancelación de la hipoteca de mayor extensión, son por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA NOVENA

CLÁUSULA PENAL

1. **MONTO DE LA CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total del inmueble; suma que será exigida de conformidad con los procedimientos y términos estipulados a lo largo del presente documento, o a falta de procedimiento expreso, pasados los treinta (30) días corrientes siguientes a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes prestaciones, sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.
2. **NATURALEZA DE LA CLÁUSULA PENAL.** Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal de conformidad con los artículos 1594 y 1600 del Código Civil Colombiano.
3. Las partes declaran que, habiéndose cobrado la cláusula penal, no habrá lugar a ninguna acción judicial adicional a la reclamación, que pretenda el resarcimiento de los perjuicios que llegaren a ocasionarse.

4. **VÍA JUDICIAL.** Si la sumas recibidas por el **PROMITENTE VENDEDOR** no completan el valor de la cláusula penal pactada en este contrato, ante incumplimiento del **PROMITENTE COMPRADOR**, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá exigir la suma restante para completar el valor de la cláusula penal.
5. **NO APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL.** No se entenderá incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** en el evento de que no haga la entrega del inmueble prometido en venta por haber sobrevenido una circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito.

CLÁUSULA DÉCIMA IMPUESTOS Y SERVICIOS

1. **PAGOS DE LOS IMPUESTOS Y OTROS.** Todos los impuestos, tasas, contribuciones, cuotas de administración y servicios públicos relativos al inmueble, estarán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** a partir de la escrituración del mismo o de la efectiva entrega material en el caso en que ésta se haga a título de mera tenencia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA CESIÓN PARCIAL O TOTAL DE DERECHOS Y CAMBIO DE OBJETO

1. Las partes acuerdan que las cesiones no son una nueva venta, sino una operación del **PROMITENTE COMPRADOR** como titular de los derechos y obligaciones, por lo cual podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, previa aprobación del **PROMITENTE VENDEDOR** y, suscripción del negocio jurídico donde se disponga lo acordado, e igualmente previo el pago de los siguientes conceptos:
 - a. Los gastos administrativos generados al **PROMITENTE VENDEDOR** por la ejecución del procedimiento de cesión, equivalentes a medio salario mínimo legal mensual vigente (1/2 SMMLV).

No habrá lugar al costo administrativo, si la cesión se realiza entre los promitentes compradores iniciales; también se exceptúan los casos en que el cambio sea originado por una orden de la autoridad urbanística, catastral o predial.

Esta suma deberá pagarse como condición previa al estudio de la solicitud de cesión total o parcial o, de cambio del inmueble en el Proyecto.

2. **CESIÓN PARCIAL O TOTAL DEL INMUEBLE.** El **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de aceptar la cesión parcial o total que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haga de los derechos que surjan de este contrato, En caso de aceptación serán solidariamente responsables de todas las obligaciones contractuales **EL PROMITENTE COMPRADOR** y el cesionario, quien deberá cumplir con todos los requisitos exigidos para el proyecto. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá encontrarse a paz y salvo de acuerdo con la cuota inicial del precio y pagar los gastos administrativos respectivos, como condición previa al estudio de la cesión parcial o total de derechos.
3. **PAGO DE GASTOS ADMINISTRATIVOS.** El valor que pagará **EL PROMITENTE COMPRADOR** al **PROMITENTE VENDEDOR**, por concepto de gastos administrativos derivados del procedimiento de cesión del contrato, será consignado, depositado o transferido a la cuenta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le indique.
4. **CESIÓN DEL CONTRATO EN QUE MEDIA CRÉDITO HIPOTECARIO.** En caso que este contrato establezca un crédito hipotecario para el pago del precio, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá aportar adicionalmente para el estudio de la solicitud, la carta de aprobación del crédito por parte de una entidad financiera al cesionario.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA RECLAMACIONES Y GARANTÍAS

1. **VICIOS REDHIBITORIOS.** **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá hacer reclamaciones escritas al **PROMITENTE VENDEDOR**, por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en término de tres (3) meses contados a partir de la fecha de entrega material, por hechos no imputables al **PROMITENTE COMPRADOR**, sus dependientes, contratistas u ocupantes del inmueble.
2. Los defectos que se llegaren a presentar con relación a los detalles, tales como cerraduras, ventanería, griferías, entre otros, deberán ser informados por escrito al **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha efectiva de entrega material.
3. **GARATÍAS LEGALES.** De igual manera, podrá presentar solicitudes respecto a las garantías inmobiliarias que contempla la ley, en los términos allí establecidos.

4. **GARANTÍA ESTABILIDAD DE LA OBRA.** En cumplimiento de lo establecido en la Ley 1796 de 2016, el **PROMITENTE VENDEDOR** declara que la obra objeto de la presente promesa de compraventa ha sido construida cumpliendo con las normas técnicas, legales y reglamentarias vigentes, y garantiza al **PROMITENTE COMPRADOR** la estabilidad estructural de la edificación por un término de diez (10) años, contados a partir de la entrega del bien inmueble.

Esta garantía cubre los daños materiales que comprometan la estabilidad, solidez o seguridad de la estructura esencial de la edificación, de acuerdo con lo previsto en la mencionada ley, y será exigible conforme a los mecanismos establecidos en la normativa aplicable.

EI PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que la construcción se ha ejecutado conforme a las normas técnicas colombianas, en particular las normas de sismo-resistencia (NSR-10 o las que las sustituyan), y que la obra cumple con los estándares de calidad y seguridad establecidos por la Ley 1480 de 2011 y demás disposiciones concordantes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA ESPECIFICACIONES

1. Las especificaciones del inmueble y los acabados que correspondan se detallan en el anexo 1, los cuales hacen parte integral del presente contrato.
2. Las especificaciones, diseños, y demás características del proyecto, han sido definidas por el **PROMITENTE VENDEDOR** y aceptadas por el **PROMITENTE COMPRADOR**.
3. **EL PROMITENTE VENDEDOR** expresamente advierte y así también expresamente lo acepta el **PROMITENTE COMPRADOR**, que el proyecto inicial pueda ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, modificaciones en el número de inmuebles o en las áreas de los mismos, en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario o en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, siempre que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos, o por manifestaciones de las autoridades competentes en materia fiscal, urbanística o financiera.
4. Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de la respectiva etapa o torre, como elementos estructurales, accesos, escaleras, ascensor, se entregarán de manera simultánea con la entrega del primer bien de dominio privado del proyecto.

5. Por otra parte, los bienes comunes no esenciales para el uso y goce de los bienes de dominio privado se entregarán con el proyecto, de manera que el **PROMITENTE COMPRADOR** no podrá exigir la entrega de los bienes comunes no esenciales de manera previa o como requisito para la suscripción de la escritura pública de compraventa o a la recepción del inmueble. El **PROMITENTE VENDEDOR** entregará los bienes comunes no esenciales a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, no sin antes, haberse terminado la construcción y enajenación del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, sin que puedan exigirse previamente, de lo cual se suscribirá la correspondiente acta y de acuerdo al procedimiento establecido en la ley 675 de 2001 y por INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S
6. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a hacer entrega de las obras de urbanismo y servicios públicos del proyecto, de conformidad con las exigencias de las autoridades urbanísticas y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.
7. **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá asumir los costos de conexión de los servicios públicos del inmueble, los cuales pagará directamente a la empresa de servicios públicos domiciliarios.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA CONDICIÓN RESOLUTORIA

El presente contrato terminará, de manera automática y extrajudicial, sin que se genere el pago de suma alguna a su cargo por ningún concepto, hecho que el **PROMITENTE COMPRADOR** acepta, en los siguientes casos: (I) las autoridades competentes no otorguen la licencia de construcción para desarrollar el proyecto donde se ubicará el inmueble, (II) el proyecto o el inmueble no resulte viable técnica, económica o financieramente. En esos casos se realizarán las restituciones mutuas sin indexación ni intereses, y/o (III) el lote de terreno sea vinculado de cualquier forma a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA TERMINACIÓN DEL CONTRATO

1. **CAUSALES DE TEMRINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato terminará por las siguientes causales:
 - a. Acuerdo entre las partes,

- b. El cumplimiento total del objeto del presente contrato,
 - c. Por decisión unilateral de la parte cumplida ante uno o más incumplimientos de la otra parte de cualquiera de las obligaciones que establece el presente contrato,
 - d. La imposibilidad absoluta del cumplimiento del objeto del presente contrato,
 - e. La vinculación del **PROMITENTE COMPRADOR** a una investigación de tipo penal o administrativa en calidad de vehicula para el lavado de activos o actividades terroristas, o la inclusión de estos en cualquier lista como por ejemplo la OFAC's, SDN List (Office of Foreign Assets Control, specially designated nationals and blocked persons) o similares,
 - f. La materialización de la condición resolutoria estipulada en el contrato,
 - g. La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al sistema de prevención de lavado de activos y financieros del terrorismo- SARLAFT; y,
 - h. La imposibilidad de localizar al **PROMITENTE COMPRADOR**, siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del contrato.
2. **NOTIFICACIÓN DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** Al momento en que se decida terminar unilateralmente el contrato por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste enviará al **PROMITENTE COMPRADOR** en la dirección física y electrónica prevista en el contrato, para efectos de notificarle dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al momento de la terminación unilateral, de dicho evento y de la información sobre restitución del dinero aportado a dicha fecha en caso de existir.

En el evento en que el correo hubiere sido recibido por el **PROMITENTE COMPRADOR** de acuerdo con el informe que presente la respectiva empresa de mensajería, una vez transcurridos tres (3) días hábiles contados a partir de la fecha certificada como recibido, **EL PROMITENTE COMPRADOR** no hubiere manifestado su inconformidad y/o no hubieren dado instrucciones sobre el cambio de la cuenta bancaria a la cual deben restituirse los aportes, la terminación se entenderá aprobada y **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá de conformidad con lo señalado en el literal anterior y el procedimiento de restitución de recursos aquí previsto.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA NOTIFICACIONES

Para los efectos de este contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de _____ y fijan las siguientes direcciones y teléfonos para cualquier notificación o comunicación:

PROMITENTE VENDEDOR:

**NOMBRE, CEDULA, EMPRESA, DOMICILIO, CORREO ELECTRÓNICO,
TELEFONOS
PROMITENTE COMPRADOR**

NOMBRE: _____.
DIRECCIÓN: _____.
TELÉFONOS: _____.
CORREO ELECTRÓNICO: _____.

Las partes se obligan recíprocamente a dar aviso escrito de cualquier cambio de dirección dentro de los cinco (5) días corrientes siguientes a la modificación, so pena que se considere notificado de las comunicaciones que le sean entregadas por la otra parte en la dirección aquí establecida y la notificación se hará efectiva a los cinco (5) días hábiles de la fecha de recepción de la comunicación respectiva.

CLÁUSULA DECIMO SEPTIMA ESTIPULACIONES ANTERIORES

Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito entre las partes con anterioridad y presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones ante la autoridad judicial competente a través de la acción ejecutiva.

CLÁUSULA DECIMO OCTAVA ORIGEN DE FONDOS Y CENTRALES DE RIESGO

- 1. ORIGEN DE LOS FONDOS.** Declara el **PROMITENTE COMPRADOR**, la licitud del origen de la totalidad del dinero que entregará al **PROMITENTE VENDEDOR** en razón del presente contrato y asume, frente al **PROMITENTE VENDEDOR** y frente a las autoridades correspondientes, la plena responsabilidad civil y penal de la veracidad de esta declaración la cual constituye, por disposición expresa de las

partes, un elemento esencial de este contrato. El **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a indemnizar de manera plena al **PROMITENTE VENDEDOR**, con fondos de origen lícito, la totalidad de los perjuicios que sean ocasionados en virtud de la falta de veracidad de esta declaración.

2. **CENTRALES DE RIESGO** Autoriza el **PROMITENTE COMPRADO** al **PROMITENTE VENDEDOR**, o a quien éste designe, a verificar y reportar a las centrales de riesgo la información que sea necesaria y surja de este contrato.

CLÁUSULA DECIMO NOVENA NULIDAD O ILEGALIDAD DE DISPOSICIONES

La nulidad declarada por autoridad competente sobre alguna o algunas de las cláusulas del presente contrato, sólo afectará aquellas declaradas como nulas, siempre que no sean esenciales para la validez e integridad del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA MODIFICACIONES

Este contrato sólo se podrá modificar mediante documentos suscrito por los representantes legales de las partes o sus delegados debidamente autorizados para el efecto, en caso de ser necesario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DECLARACIÓN

El **PROMITENTE COMPRADOR** declara que conoció ésta minuta con antelación a su firma de este documento y firma en señal de aceptación.

Para constancia se firma en tres (3) ejemplares del mismo documento y valor, para cada una de las partes, en la ciudad de _____ el ____ de _____ del año _____.

PROMITENTE VENDEDOR,

DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ

C.C. 1.035.833.958

Representante Legal.

INMOBILIARIA HABITAT URBANO SAS

NIT: 901.369.280 - 9

PROMITENTE COMPRADOR,

Nombre:

Cédula

Estado civil:

Domicilio:

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

BALANCE GENERAL	
Nombre o Razón Social: INMOBILIARIAN HABITAT URBANO S.A.S	
Balance General Al: 31 DE DICIEMBRE	De: 2024
Registro No.	
Elaborado Por: CLAUDIA FERNANDEZ NEIRA	Día 24 Mes 02 Año 2025

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFECTIVO		
1	CAJA	\$ 420.688.000
2	BANCOS	
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	TOTAL (1 - 7)	\$ 420.688.000
CUENTAS POR COBRAR		
9	DEUDORES CLIENTES	\$ 636.264.000
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	DEUDORES VARIOS	
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	TOTAL (9 - 13)	\$ 636.264.000
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	
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)	
ACTIVOS FIJOS		
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		
1	EDIFICIOS	\$ 4.764.781.000
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHICULOS	
5	TOTAL (1 - 4)	\$ 4.764.781.000
OTROS ACTIVOS		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS		\$ 5.821.733.000
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	
5	TOTAL (1 - 4)	
CUENTAS POR PAGAR		
6	PROVEEDORES	
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	\$ 3.555.000
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	\$ 529.000
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14	INTERESES POR PAGAR	
15	TOTAL (6 - 14)	\$ 4.084.000
LARGO PLAZO		
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	\$ 2.683.000
17	ANTICIPO A OBRAS	\$ 2.905.508.000
18	ACREEDORES VARIOS	\$ 2.415.006.000
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	TOTAL (16 - 21)	\$ 5.323.197.000
OTROS		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	\$ 80.000.000
27	TOTAL (23 - 26)	\$ 80.000.000
CAPITAL Y SUPERÁVIT		
28	CAPITAL AUTORIZADO	\$ 400.000.000
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 4.498.000
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 9.954.000
32	TOTAL (28 - 31)	\$ 414.452.000
RESERVAS Y UTILIDADES		
33	RESERVA LEGAL	
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	TOTAL (33 - 35)	
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$ 5.821.733.000
CUENTAS DE ORDEN		

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ
	NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	NA
	NOMBRE Y APELLIDO
	MATRICULA No
CONTADOR	CLAUDIA PATRICIA FERNANDEZ NEIRA
	NOMBRE Y APELLIDOS
	221102-T
	MATRICULA No


FIRMA
NA
FIRMA

FIRMA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
VENTA DE: INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S -----

A: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los XX (XX) Días del mes de XXXX del año XXXXX (XXXXX), al Despacho de la Notaría XXXXXXXXXX (XX) del círculo de Medellín, de la cual es notaria encargada la doctora XXXXXXXXXXXXXXXX, según resolución No. XXXX del XX de mayo de XXXX de la Superintendencia de Notariado y Registro, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

-----PRIMERA PARTE-----

-----DESAFECTACION DE HIPOTECA-----

Comparece XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número XXXXXXXXX, domiciliado en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en nombre propio, y manifestó:-----

PRIMERO: Que mediante la escritura pública número XXXX del XX de XXXX de XXXX de la Notaria XX del círculo de Medellín, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, en el folio de matrícula inmobiliaria número XXXXX, la sociedad INMOBILIARIA HABITAT URBANO SAS, identificada con el Nit numero XXXXXXXXX, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, constituyó HIPOTECA ABIERTA Y SIN LIMITE DE CUANTIA a favor de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

SEGUNDO: Que el lote con matrícula numero 001-116550, fue objeto de constitución por Reglamento de Propiedad Horizontal por medio de la escritura pública XXX del XX de XXXX de XXXX de la Notaría XX del Círculo de Medellín, aclarada mediante la escritura Número XXX del XX de Mayo de XXXX, de la Notaria XX del círculo de Medellín, Debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur.-----..

TERCERO: Que sin causar novación alguna y obrando en el carácter antes indicado, y en virtud de haber sido cubierto PARCIALMENTE el citado gravamen hipotecario, LIBERA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE, en cuanto hace relación a los siguientes inmuebles:-----

APARTAMENTO XX DE LA CARRERA 79 NO. 35 – 79 IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO XXXXXXXXXX DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN Y EL PARQUEADERO DE CARRO NUMERO XXXX DE LA CRA 79 NO. 35 – 79, IDENTIFICADO CON LA MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO XXXXXXXXXX.-----

Inmuebles que hacen parte integrante del EDIFICIO PUERTO BALI LIVING – PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en el Municipio de Medellín, Inmuebles suficientemente descritos y alinderados en el acto seguido.-----

PARAGRAFO: Que continúa vigente la garantía hipotecaria sobre los demás inmuebles hipotecados.-----

QUINTO: Que para efectos fiscales establecidos en el Decreto 1681 de fecha 16 de septiembre de 1996, artículo 16, esta liberación tiene un valor de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$XXXXXXXX) gastos que serán asumidos en su totalidad por INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.-----

----- **SEGUNDA PARTE** -----

----- **COMPRAVENTA** -----

Compareció **DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ** y dijo: -----

PRIMERO: Que es mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 43.837.947, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien en adelante se denominará **LA VENDEDORA**. -----

SEGUNDO: Que por medio de éste instrumento y en la calidad indicada transfiere a título de venta a favor de la sociedad **INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S**, identificada con el Nit. 901.369.280-9, domiciliada en esta ciudad, constituida por documento privado del 17 de febrero de 2020 del accionista, inscrito en esta cámara de comercio el 21 de febrero de 2020 bajo el número 5096 del libro IX del registro mercantil, y que en la compraventa se denomina **EL COMPRADOR**, los derechos que en común y proindiviso tienen y ejercen, sobre los siguientes bienes inmuebles:

CASA DE HABITACION EN LA CARRERA 79 NUMERO 35-79 (DIRECCION CATASTRAL) ubicado del Barrio Laureles, junto con el lote de terreno donde esta edificada, distinguida con el número 6 de la manzana 39 del plano general del barrio situada en la fracción de la América de la ciudad de Medellín, Antioquía, cuyos linderos son los siguientes: POR EL FRENTE, con la carrera 79; POR EL COSTADO DERECHO, con casa de Ana Rosa Uribe, POR EL COSTADO

IZQUIERDO, con el lote número 5 de Arturo Tobón, hoy construida y POR EL FONDO o PARTE DE ATRÁS, con casa de Carlos Duque y Horacio Gaviria A. --

ESTE INMUEBLE TIENE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXXXXXXXX.-----

- NUMERO PREDIAL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

PARÁGRAFO: No obstante los linderos y áreas anotadas la venta se hace como cuerpo cierto. -----**TERCERA:**

TITULO DE ADQUISICIÓN: Adquirió **LA VENDEDORA**, por compra a la sociedad **XXXXXXXXXXXX**, tal y como consta en escritura número XXXX del XX de diciembre del XXXX de la Notaria XX de Medellín, debidamente registrada.-----

CUARTO: LA VENDEDORA, garantiza que no ha vendido, ni enajenado por ningún otro contrato el derecho sobre (los) inmueble (s) que transfiere, el (los) cual (es) garantiza libre (s) de todo gravamen, tales como embargo judicial, pleito pendiente, multas, impuestos, condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, etc. que se obliga a salir al saneamiento en todos los casos de la ley. Y obliga a salir al saneamiento además por evicción y vicios redhibitorios. -----

QUINTO: Que el precio de la venta es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L.C. (\$ XXXXXXXXXX)**, suma de dinero que paga **LA COMPRADORA**, de contado y que declara recibidos **LA VENDEDORA** a entera satisfacción.-----

Los comparecientes manifiestan que los dineros utilizados o bienes relacionados en La presente escritura pública no proviene del lavado de activos o actividades ilícitas.- Manifestación ley 2010 del 61 de diciembre de 2019. ley de financiamiento: “los contratantes manifiestan bajo la gravedad de juramento que el precio determinado en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados; además declaramos que no hay sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma.”-----

SEXTO: Que la entrega real y material de dicho (s) inmueble (s), se efectuó, en la fecha de éste instrumento, con todas sus mejoras, anexidades, costumbres, usos servidumbres activas y pasivas y libres (s) de todo gravamen, impuestos, hipotecas, servicios públicos etc. Y libre de cuentas de servicios públicos, impuestos y administración. -----

Declara **LA VENDEDORA** que el inmueble no está afectado a vivienda familiar Ley 258 de 1.996, adicionada por la Ley 854 de 2.003.-----

Presente **DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ**, dijo: -----

A) Que es mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada con la cedula de ciudadanía 1.035.833.958, que actúa en este instrumento como representante legal de **INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.**-----

B) Que acepta en calidad de representante legal la presente escritura, las declaraciones que se hacen y en especial la venta en su favor. -----

C) Que acepta en calidad de representante legal la forma y fecha de entrega del (los) inmueble (s) que se le transfiere (n). -----

Para **LA COMPRADORA**, no le aplica el contenido de la Ley 258 de 1.996, adicionada por la ley 854 de 2.003.-----

PARAGRAFO: GARANTÍA ESTABILIDAD DE LA OBRA. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 1796 de 2016, el **VENDEDOR** declara que la obra objeto de la presente Escritura Publica ha sido construida cumpliendo con las normas técnicas, legales y reglamentarias vigentes, y garantiza al **COMPRADOR** la estabilidad estructural de la edificación por un término de diez (10) años, contados a partir de la entrega del bien inmueble.-----

Esta garantía cubre los daños materiales que comprometan la estabilidad, solidez o seguridad de la estructura esencial de la edificación, de acuerdo con lo previsto en la mencionada ley, y será exigible conforme a los mecanismos establecidos en la normativa aplicable.-----

El **VENDEDOR** manifiesta que la construcción se ha ejecutado conforme a las normas técnicas colombianas, en particular las normas de sismo-resistencia (NSR-10 o las que las sustituyan), y que la obra cumple con los estándares de calidad y seguridad establecidos por la Ley 1480 de 2011 y demás disposiciones concordantes.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS OTORGANTES. -----

Se advierte a los comparecientes: I) Que la escritura de venta, debe registrarse en un término de 2 meses a partir de su otorgamiento, cuyo incumplimiento genera intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. II) Que la hipoteca sólo podrá inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos, dentro de los noventa días siguientes a su otorgamiento ya que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. III) La obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma

demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario.

En tal caso, estos deben ser Corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 35 decreto Ley 960/70). -----

-----**ANEXOS:** PAZ Y SALVO DE PREDIAL Nos. XXXXXXXXXXXXXXX Expedido en Medellín–Antioquia, el XXXXX vigente al XXXXXX. Avaluó: \$ XXXXXXXXXXXX.-----

Paz y salvo de valorización no se aporta en tanto los inmuebles no están ubicados en la zona de influencia del poblado. -----

El Paz y salvo fue expedido a nombre de: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Leída por los otorgantes, advertidos del registro, la aprobaron y firmaron. Derechos \$ Resolución 536 de 2021. SUPERINTENDENCIA Y FONDO \$. IVA: \$

Pagaron LOS VENEDORES por retención en la fuente \$

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C

DIRECCIÓN:

OCUPACIÓN

TEL

CORREO

DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ,

Represente legal de

INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S

**ACUERDO PARA LEVANTAR HIPOTECA
EN LOS INMUEBLES QUE SE VAYAN ENAJENANDO**

Entre los suscritos a saber, de una parte: **FRANCISCO PARMENIO ECHEVERRI PEREZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **70.077.137**, quien para los efectos del presente documento se denominará como **ACREEDOR HIPOTECARIO**; y por la otra parte **INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.** identificada con número **NIT 901.369.280-9**, con sede principal en Medellín, quien obra a través de su representante legal **DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía número **1.035.833.958**, quien para los fines y efectos legales del mismo se denominará **DEUDOR HIPOTECARIO**; han convenido celebrar un **ACUERDO PRIVADO** sobre la hipoteca con número de escritura pública **2553 del 18 de Junio de 2021**, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

- 1. INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.**, identificada con número NIT: **901.369.280-9**, adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión **001-116550** por compraventa de Bien Inmueble, en los términos de la escritura **2361 del 08 de Junio de 2021** de la Notaría diecinueve (19) de Medellín, registrada en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos el 06 de Agosto de 2021, con número de radicación 2021-55122.
- 2. INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.** constituyó hipoteca con cuantía indeterminada, con el Acreedor Hipotecario **FRANCISCO PARMENIO ECHEVERRI PEREZ**, identificado con cédula de ciudadanía número **70.077.137**, en los términos de la escritura pública **2553 del 18 de junio de 2021** de la Notaría diecinueve (19) de Medellín, y registrada en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos el 07 de Octubre de 2021 bajo el número de radicación: 2021-73359.
- 3. INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.** se encuentra adelantando por su exclusiva cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario denominado "PUERTO BALI" ubicado en el municipio de Medellín, Antioquia, sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 001-116550 en la actual nomenclatura **Cra 79 No. 35-79**, el cual estará conformado por un aproximado de diez (10) apartamentos y con un estimado de diez (10) parqueaderos privados.
- 4.** En los términos del artículo **71 de la Ley 692 de 2005**, el cual fue reglamentado por el **Decreto 2180 de 2006**, se establece que cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, se debe presentar 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.

CLAUSULAS

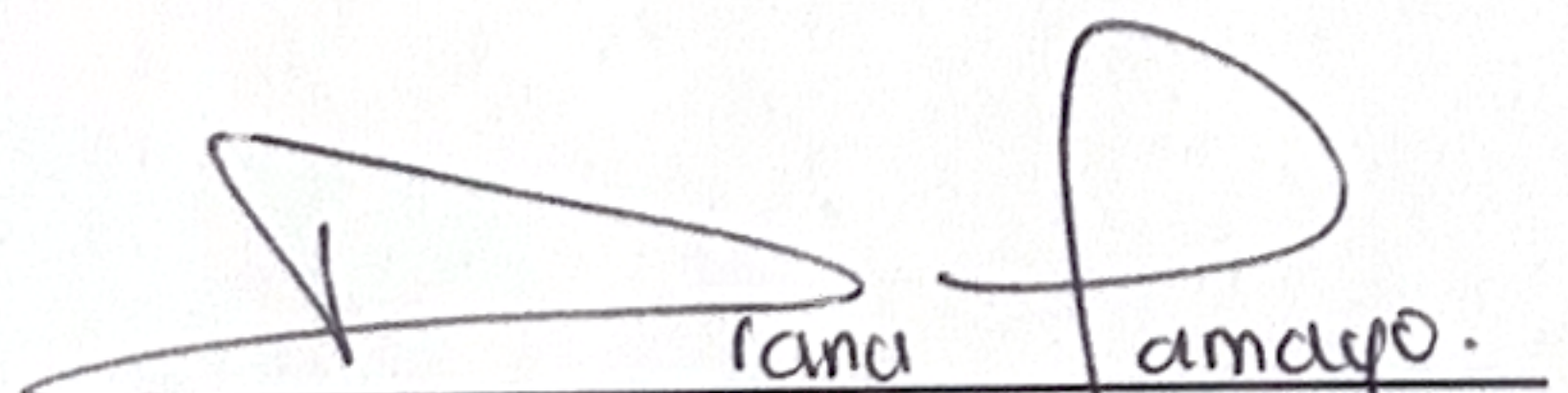
PRIMERA: EL DEUDOR HIPOTECARIO se obliga con **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** en la medida en que se vayan enajenando bienes sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 001-116550 en la actual nomenclatura Cra 79 No. 35-79, a pagar un valor proporcional sobre la venta en construcción para que ésta sea liberada.

SEGUNDA: EL ACREEDOR HIPOTECARIO se obliga con **EL DEUDOR HIPOTECARIO** que en la medida en que se vayan enajenando bienes sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión 001-116550 en la actual nomenclatura Cra 79 No. 35-79, a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

TERCERA: El presente documento no implica modificación de las obligaciones contenidas de la escritura pública **2553 del 18 de junio de 2021** de la Notaría diecinueve (19) de Medellín, y registrada en la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos el 07 de Octubre de 2021 bajo el número de radicación: 2021-73359, continuando vigente y sin modificaciones la garantía hipotecaria a favor del FRANCISCO PARMENIO ECHEVERRI PEREZ sobre los demás inmuebles hipotecados hasta la completa extinción de la obligación pendiente y en cuanto no hayan sido liberados expresamente de tal gravamen.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares del mismo documento y valor, para cada una de las partes, en la ciudad de Medellín el 18 de abril del año 2024.

DEUDOR HIPOTECARIO,



DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ

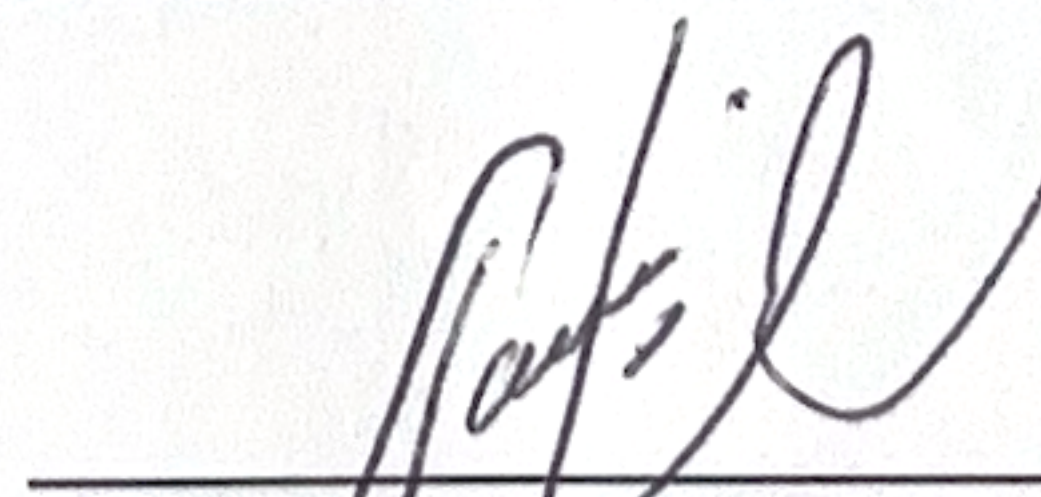
C.C. 1.035.833.958

Representante Legal.

INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.

NIT: 901.369.280-9

ACREEDOR HIPOTECARIO,



FRANCISCO PARMENIO ECHEVERRI PEREZ

C.C. 70.077.137

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	INMOBILIARIA HABITAT URBANO SAS	Registro No:	901.369.280
Representante Legal:	DIANA TAMAYO PEREZ	Licencia No:	C3-0698
Nombre del Plan:	PUERTO BALI LIVING	Fecha:	28/02/2025
Localización:	CRA 79 # 35 -79		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 22.030.400	\$ 22.030.400	0,56%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 414.643.604	\$ 414.643.604	10,54%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 103.464.201	\$ 72.424.941	2,63%	70%
4	ESTRUCTURA	\$ 1.532.293.013	\$ 1.532.293.013	38,95%	100%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 222.271.002	\$ 222.271.002	5,65%	100%
6	ALISTADO PISOS	\$ 17.703.000	\$ 17.703.000	0,45%	100%
7	CUBIERTA	\$ 44.454.200	\$ 35.563.360	1,13%	80%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 297.017.003	\$ 193.061.052	7,55%	65%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 147.918.401	\$ 96.146.961	3,76%	65%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 29.505.000	\$ 26.554.500	0,75%	90%
11	REVOQUES	\$ 110.938.801	\$ 105.391.861	2,82%	95%
12	ESTUCO	\$ 22.030.400	\$ 14.319.760	0,56%	65%
13	PINTURA	\$ 26.751.200	\$ 9.362.920	0,68%	35%
14	CIELOS RASOS	\$ 115.659.601	\$ 86.744.701	2,94%	75%
15	ENCHAPADOS	\$ 207.321.802	\$ 103.660.901	5,27%	50%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 29.505.000	\$ 14.752.500	0,75%	50%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 266.331.802	\$ 106.532.721	6,77%	40%
18	VIDRIOS	\$ 88.908.401	\$ 53.345.041	2,26%	60%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 22.030.400	\$ 4.406.080	0,56%	20%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 25.177.600	\$ -	0,64%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 17.703.000	\$ 1.416.240	0,45%	8%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 147.918.401	\$ 11.833.472	3,76%	8%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 14.949.200	\$ 1.494.920	0,38%	10%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 7.474.600	\$ -	0,19%	0%
SUB -TOTAL		\$ 3.934.000.032	\$ 3.145.952.948	100,00%	
25	IMPREVISTOS	\$ 78.680.001			
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 314.720.003			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 98.350.001			
SUB -TOTAL		\$ 491.750.005			
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.600.000.000			
TOTAL		\$ 6.025.750.037			
OBSERVACIONES:					

Santiago Ruíz C.

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No. A29152019-1152214752

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

PUERTO BALI LIVING

Dirección:

CRA 79# 35 - 79

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha: dic-ener/23		Fecha: feb - abril/24		Fecha: mayo - jul/24		Fecha: agos- oct/24		Fecha: nov- ener /25		Fecha: feb - abril/25		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES				\$ 145.823.151		\$ 294.237.374		\$ 162.514.479					
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS		\$ 451.931.253		\$ 558.948.574		\$ 650.781.004		\$ 703.566.574		\$ 625.111.309		\$ 625.111.309	
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO													
8. OTROS (Cuotas Iniciales)		\$ 451.931.253		\$ 577.929.686		\$ 637.042.294		\$ 140.821.778					
TOTAL		\$ 903.862.506		\$ 1.282.701.411		\$ 1.582.060.673		\$ 1.006.902.831		\$ 625.111.309		\$ 625.111.309	

Contador

CLAUDIA FERNANDEZ NEIRA

NOMBRE Y APELLIDOS

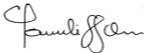
Matricula No

T.P. 221102 - T

Representante Legal

DIANA TAMAYO PEREZ

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA



FIRMA

OBSERVACIONES

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

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S

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

VENTAS BRUTAS:	\$ 1.027.826.000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$ -
(1) VENTAS NETAS	\$ 1.027.826.000
(2) COSTOS DE VENTAS	\$ 361.735.000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ -
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ -
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ -
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ 666.091.000
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ -
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ 666.091.000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ 545.755.000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ 120.336.000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ -
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ 2.647.000
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ 122.983.000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 17.501.000
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$ 100.984.000
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ 4.498.000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ 1.574.300
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$ 2.923.700

**GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL**

DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ

FIRMA



Nombre

REVISOR FISCAL

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

Nombre

CONTADOR

CLAUDIA PATRICIA FERNANDEZ

FIRMA



Nombre

221102-T

MATRICULA No



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

Certificado generado con el Pin No: 2502271089109583491

Nro Matrícula: 001-116550

Pagina 1 TURNO: 2025-91478

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 12:12:05 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-12-1975 RADICACIÓN: 75-045949 CON: CERTIFICADO DE: 05-12-1975

CODIGO CATASTRAL: AAB0006JPMACOD CATASTRAL ANT: 050010104110900320019000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CAS DE HABITACION, MARCADA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON LOS NUMEROS 35-79 JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DONDE ESTA EDIFICADA DISTINGUIDO CON EL NUMERO 6 DE LA MANZANA 39 DEL PLANO GENERAL DEL BARRIO, SITUADO EN LA FRACCION DE LA AMERICA DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CUYOS LINDEROS SON LOS SIGUIENTES: "POR EL FRENTE, CON LA CARRERA 79; POR EL COSTADO DERECHO CON CASA DE ANA ROSA URIBE; POR EL COSTADO IZQUIERDO CON EL LOTE NUMERO 5 DE ARTURO TOBON; Y POR EL FONDO O PARTE DE ATRAS CON CASA DE CARLOS DUQUE Y HORACIO GAVIRIA A."

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 79 # 35 - 79 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 79 # 35-79

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-04-1954 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2114 del 12-03-1954 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COOP. DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA

A: LONDO/O L. MANUEL

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-12-1970 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 16-12-1970 JUZ.6.CIVIL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502271089109583491 Nro Matrícula: 001-116550
Pagina 2 TURNO: 2025-91478

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 12:12:05 PM

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

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

DE: LONDO/O LONDO/O MANUEL

A: LONDO/O U. DE MEJIA RAQUEL X

A: LONDO/O U. DE OCHOA LIA X

A: LONDO/O U. DE SILDARRIAGA LIBIA X

A: LONDO/O URIBE GONZALO X

A: LONDO/O URIBE GUILLERMO X

A: LONDO/O URIBE JUAN JOSE X

A: LONDO/O URIBE LUIS JAVIER X

A: LONDO/O URIBE RODRIGO X

A: LONDO/O VELEZ MARIA ELENA X

A: URIBE DE LONDO/O CORNELIA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-07-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3050 del 23-06-1971 NOTARIA 5. de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 105 APORTE

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

DE: LONDO/O URIBE DE MEJIA RAQUEL

DE: LONDO/O URIBE DE OCHOA LIA

DE: LONDO/O URIBE DE SILDARRIAGA LIBIA

DE: LONDO/O URIBE GONZALO

DE: LONDO/O URIBE GUILLERMO

DE: LONDO/O URIBE JUAN JOSE

DE: LONDO/O URIBE LUIS JAVIER

DE: LONDO/O URIBE RODRIGO

DE: LONDO/O VELEZ MARIA HELENA

DE: URIBE DE LONDO/O CORNELIA

A: MANUEL LONDO/O L. SUCESTORES LIMITADA X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-12-1975 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1093 del 25-11-1975 NOTARIA 1. de ENVIGADO VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MANUEL LONDO/O L. SUCESTORES LIMITADA

A: LONDO/O DE MEJIA RAQUEL X c.c.21.715.918

A: MEJIA LONDO/O JUAN JOSE X c.c. 8.347.505



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

Certificado generado con el Pin No: 2502271089109583491

Nro Matrícula: 001-116550

Pagina 3 TURNO: 2025-91478

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 12:12:05 PM

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

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

A: MEJIA LONDO/O MARTHA CECILIA

X c.c.32.329.809

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-05-1977 Radicación: 77-16859

Doc: ESCRITURA 1041 del 22-04-1977 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$700,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LONDO/O DE MEJIA RAQUEL

DE: MEJIA LONDO/O JUAN JOSE

DE: MEJIA LONDO/O MARTHA CECILIA

A: RAMIREZ DE RINCON OLGA

X c.c.21.568.048

A: RINCON BOLIVAR LIBARDO

X c.c. 599.810

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-08-1983 Radicación: 83-35359

Doc: ESCRITURA 868 del 09-03-1982 NOTARIA 6. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$894,000

ESPECIFICACION: : 105 APOORTE A SOCIEDAD

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

DE: RAMIREZ DE RINCON OLGA

DE: RINCON BOLIVAR LIBARDO

A: RINCON RAMIREZ Y CIA. S.C.S.

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-01-1997 Radicación: 1997-1183

Doc: ESCRITURA 010 del 08-01-1997 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$89,376,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RINCON RAMIREZ Y CIA. S.C.S.

NIT# 8909299603

A: RUIZ TOBON CLARA LUCIA

CC# 21464901 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-01-1997 Radicación: 1997-1183

Doc: ESCRITURA 010 del 08-01-1997 NOTARIA 16 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR,LEY 258 DE 1996.

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

DE: RUIZ TOBON CLARA LUCIA

CC# 21464901 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-05-2013 Radicación: 2013-33349

Doc: ESCRITURA 900 del 30-04-2013 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2502271089109583491

Nro Matrícula: 001-116550

Pagina 4 TURNO: 2025-91478

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 12:12:05 PM

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

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

V.FAMILIAR.

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

DE: MEJIA RESTREPO NICOLAS ESTEBAN

CC# 15526747

DE: RUIZ TOBON CLARA LUCIA

CC# 21464901 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-05-2013 Radicación: 2013-33349

Doc: ESCRITURA 900 del 30-04-2013 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$405,735,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ TOBON CLARA LUCIA

CC# 21464901

A: BOTERO DE PEREZ ANGELA ELISA

X CC.21257080

A: PEREZ UPEGUI JAIME DE JESUS

X CC.2036386

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-04-2016 Radicación: 2016-27844

Doc: ESCRITURA 763 del 08-04-2016 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$443,357,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BOTERO DE PEREZ ANGELA ELISA

C.C.21257080

DE: PEREZ UPEGUI JAIME DE JESUS

C.C.2036386

A: ASSI MOOSH

X C.E.375544

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-12-2019 Radicación: 2019-96118

Doc: ESCRITURA 6746 del 10-12-2019 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$493,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ASSI MOOSH

CE# 375544

A: VILLA SANCHEZ CLAUDIA YANETH

CC# 43837947 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 06-08-2021 Radicación: 2021-55122

Doc: ESCRITURA 2361 del 18-06-2021 NOTARIA DIECINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VILLA SANCHEZ CLAUDIA YANETH

CC# 43837947

A: INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.

NIT# 9013692809 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 07-10-2021 Radicación: 2021-73359



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

Certificado generado con el Pin No: 2502271089109583491

Nro Matrícula: 001-116550

Pagina 5 TURNO: 2025-91478

Impreso el 27 de Febrero de 2025 a las 12:12:05 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2553 del 18-06-2021 NOTARIA DIECINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO INICIAL APROBADO
POR VALOR DE 50.000.000

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

DE: INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S.

NIT# 9013692809X

A: ECHEVERRI PEREZ FRANCISCO PARMENIO

CC# 70077137

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-91478

FECHA: 27-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL



ACTA DE ENTREGA Y RECIBO DE APARTAMENTO ____

OBRA: PUERTO BALI LIVING

ASUNTO: ENTREGA DEL APARTAMENTO _____ Y PARQUEADERO CUBIERTO NO. _____

DIANA PATRICIA TAMAYO PEREZ, con CC **1.035.833.958**, obrando en representación de **INMOBILIARIA HABITAT URBANO S.A.S**, con NIT. **901.369.280-9**, y cumpliendo con las cláusulas contractuales establecidos en la promesa de compraventa, hace entrega a: _____ con cédula de ciudadanía número _____, del **APARTAMENTO _____** con parqueadero cubierto No. _____ que forma parte del conjunto residencial **PUERTO BALI LIVING**.

CON DIRECCION: CRA 79 # 35 – 79, Medellín.

El/La señor (a) _____ expresa estar a satisfacción con los inmuebles recibidos, y asumir los costos de servicios públicos de energía, acueducto, costos de administración y predial a partir de la fecha.

NOTA: GARANTÍA ESTABILIDAD DE LA OBRA. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 1796 de 2016, el **VENDEDOR** declara que la obra objeto de la presente promesa de compraventa ha sido construida cumpliendo con las normas técnicas, legales y reglamentarias vigentes, y garantiza al **COMPRADOR** la estabilidad estructural de la edificación por un término de diez (10) años, contados a partir de la entrega del bien inmueble.

Esta garantía cubre los daños materiales que comprometan la estabilidad, solidez o seguridad de la estructura esencial de la edificación, de acuerdo con lo previsto en la mencionada ley, y será exigible conforme a los mecanismos establecidos en la normativa aplicable.

El **VENDEDOR** manifiesta que la construcción se ha ejecutado conforme a las normas técnicas colombianas, en particular las normas de sismo-resistencia (NSR-10 o las que las sustituyan), y que la obra cumple con los estándares de calidad y seguridad establecidos por la Ley 1480 de 2011 y demás disposiciones concordantes.



Para constancia se firma a los 30 días del mes de octubre de 2025.

QUIEN RECIBE

QUIEN ENTREGA

TELÉFONO POST VENTAS _____ **/Encargado:** _____