



202530185242

Fecha Radicado: 2025-05-02 16:28:22



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

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

Respuesta a solicitud con radicado Mercurio No. 202510125406 del 11/04//2025

EDIFICIO PÓMPANO
CL 34 82 B 27
CBML 11100260009
9 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Decreto Distrital 341 de 2018, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Edificio Pómpano por parte de la Constructora CYJ S.A.S., identificado con NIT: 901727538-1, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202430388135. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 2



202530185242

Fecha Radicado: 2025-05-02 16:28:22



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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


Atentamente,

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Elaboró: Nicolás Calderón Administrador Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Apoyo Contable: Jorge Hernán Suaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría de Control Urbanítico	Apoyo jurídico: Paola Restrepo Abogado contratista Subsecretaría de Control Urbanítico	Revisó: Diana Marcela Osorio Abogada contratista Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	--	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



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

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: EDIFICIO POMPANO Dirección: CALLE 34 No 82 b 27

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha OCT 2023	Fecha MARZO 2024	Fecha JUNIO 2024	Fecha SEP 2024	Fecha DIC 2024	Fecha	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	886.000.000	327.311.210	76.888.800	187.999.990			
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS	390.000.000	789.000.000	658.000.000	712.000.000			
6. RECURSOS PROPIOS							
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							
8. OTROS (Indicar)							
TOTAL	1.276.000.000	1.116.311.210	734.888.800	899.999.990			4.027.200.000


Contador LILIANA MARIA DEVIA TOBON
NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA


Matricula No _____

Representante Legal CARLOS MARIO ZAPATA CORREA
NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

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

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA C&J SAS	
Balance General Al:	De: 2023
Registro No.	
Elaborado Por: LILIANA MARIA DEVIA	Día 25 Mes 09 Año 2024

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE EFECTIVO	
1 CAJA	
2 BANCOS	44.180.657
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	44.180.657
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	136.299.736
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	14.993
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	136.314.729
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	1.138.869.074
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	1.138.869.074
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	
5 TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS	1.319.364.460
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	22.933.196
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	3.852.000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	26.785.196
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	886.653.730
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	886.653.730
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	390.925.534
27 TOTAL (23 - 26)	390.925.534
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	15.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32 TOTAL (28 - 31)	15.000.000
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 MOBILIA	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.319.364.460
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL: CARLOS MARIO ZAPATA CORREA
NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL: _____
NOMBRE Y APELLIDO

CONTADOR: LILIANA MARIA DEVIA TOBON
NOMBRE Y APELLIDOS
T.P.81339-T
MATRICULA No

Carlos Mario Zapata C.

FIRMA

FIRMA

Liliana Devia Tobon

FIRMA



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051496103385975

Nro Matrícula: 001-592197

Pagina 1 TURNO: 2024-457533

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:42:25 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: 06-10-1992 RADICACIÓN: 1992-85159 CON: CERTIFICADO DE: 26-11-1964

CODIGO CATASTRAL: AAB0031JJDACOD CATASTRAL ANT: 050010104111000260009000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 3434 DEL 26-11-64 NOTARIA 7. DE MEDELLIN. LOTE 8 MANZANA 54, DE LA URBANIZACION LA CASTELLANA, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, CON CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA. TIENE CABIDA DE: 456,45 VARAS CUADRADAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 34 # 82B - 27 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 34 82B-27

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-12-1964 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3434 del 26-11-1964 NOTARIA 7. 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: CONSTRUCCIONES LA CASTELLANA LIMITADA

A: AGUILAR BOTERO JAIRO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-01-2001 Radicación: 2001-1053

Doc: ESCRITURA 4541 del 06-12-2000 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,435,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: AGUILAR BOTERO JAIRO DE JESUS

CC# 533435

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X 20.435424%



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051496103385975

Nro Matrícula: 001-592197

Pagina 2 TURNO: 2024-457533

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:42:25 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: AGUILAR PARRA JAIRO ENRIQUE	CC# 70556051	X	20.435424%
A: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ	CC# 42899624	X	20.435424%
A: PARRA DE AGUILAR LIGIA		X	38.69372% CC.22093580

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-05-2002 Radicación: 2002-27166

Doc: ESCRITURA 1051 del 11-05-2002 NOT.17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$14,450,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR DERECHO 20.435424%

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

DE: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ

CC# 42899624

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-10-2003 Radicación: 2003-62607

Doc: ESCRITURA 2415 del 13-09-2003 NOTARIA 17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESCILIACION: 0151 RESCILIACION ESC. 1051 DEL 11-05-2002 DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

A: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ

CC# 42899624 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-46867

Doc: ESCRITURA 1960 del 13-06-2007 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUILAR PARRA JAIRO ENRIQUE

CC# 70556051

DE: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ

CC# 42899624

DE: PARRA DE AGUILAR LIGIA

C.C. NRO. 22.093.580

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-46867

Doc: ESCRITURA 1960 del 13-06-2007 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SI LIMITE DE CUANTIA

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-07-2021 Radicación: 2021-52416

Doc: CERTIFICADO 256 del 13-07-2021 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051496103385975

Nro Matrícula: 001-592197

Pagina 3 TURNO: 2024-457533

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:42:25 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, POR ESC.

2331 DEL 9/7/2021 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT: 890.903.938.8

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-08-2023 Radicación: 2023-58235

Doc: ESCRITURA 462 del 05-07-2023 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$650,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

A: CONSTRUCTORA C & J S.A.S

X NIT.901.727.538-1

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-46867

Doc: ESCRITURA 1960 del 16-06-2007 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-12-2023 Radicación: 2023-85434

Doc: ESCRITURA 911 del 16-11-2023 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

DE: PRIETO ARBELAEZ MARIA ADELAIDA

CC# 39681407

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

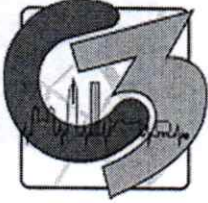
Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011

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



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

Radicado No. 05001-3-24-0464

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA VIGENTE APROBADA SEGÚN RESOLUCIÓN C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023 Y APROBACION DE LOS 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 la RESOLUCIÓN C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023, se otorgó a LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA C & J S.A.S , identificada con Nit. 901727538-1, LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-592197 y código catastral N° AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27 del barrio La Castellana.
2. Que mediante radicado N° 05001-3-24-0464, del 14 de mayo de 2024, LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA C & J S.A.S, identificada con Nit. 901727538-1, , propietaria, solicitó MODIFICACION DE LICENCIAS VIGENTES, APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-592197 y código catastral No. AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27, barrio La Castellana.
3. Que la solicitud quedó radicada en legal y debida forma el 27 de junio de 2024.
4. Que se citaron por correo certificado los vecinos colindantes según la información suministrada por el solicitante los cuales no se hicieron parte del trámite adicionalmente se hizo publicación en el periódico El Colombiano el día 06 de junio de 2024.
5. Que presentó fotografía de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública, donde constan los datos de la solicitud, según Decreto 1077 de 2015 y Circular 46 de 2013 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
6. Que presentó copia de la licencia de construcción N. C3-0816 del 5 de octubre de 2023 que ampara un área construida de 1188.24m2 con destinación de 8 viviendas, 1 local y 10 celdas de parqueo vehicular privadas.
7. Que la solicitud de modificación de licencia cumple con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.1 y 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.
8. Que la modificación de licencia consiste en redistribución de espacios y generación de mayor área construida, generando 1 vivienda y 1 cuarto útil.
9. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto CLAUDIO HERNANDEZ, con matrícula profesional No. 25700-00607.
10. Que presentó diseños estructurales con sus respectivos planos y memorias de cálculo firmados por el ingeniero civil CARLOS EDUARDO ARANGO con matrícula profesional No. 17202184497
11. Revisión estructural por el ingeniero (a) civil DAISURY JARAMILLO L. con matrícula profesional No. 05202-249202.

RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

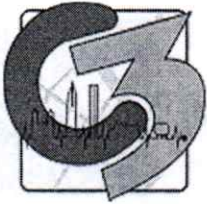
Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



12. Que el constructor responsable es el arquitecto o ingeniero civil JOSE DAVID ROMAN con matrícula profesional No. 05202-115290.
13. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4-CN1-15 categoría del uso del suelo áreas de baja mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 048 de 2014, Decreto 0471 de 2018 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas, de sismo resistencia vigentes y cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
14. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
15. 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.
16. Que el solicitante presento el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No. 91191000 por un valor de \$8.265.750, el pago correspondiente a la venta adicional de derechos constructivos según recibo No 91191005 por un valor de \$29.328.584 y el pago de las expensas al curador urbano.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA C & J S.A.S, identificada con Nit. 901727538-1, **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE Y APROBACION DE LOS PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, aprobada según **RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023**, para el predio ubicado en la CL 34 No. 82B -27 del barrio La Castellana, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-592197 y código catastral No. AAB0031JJDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución y según las licencias anteriores posee las siguientes características:

Área de Ampliación en Vivienda	249,50 m2
Área total a construir por uso:	249,5 m2
Número de pisos generados:	1 piso
Número de destinaciones generadas:	1 Vivienda y 1 cuarto útil
Número de estacionamientos generados:	No genera
Uso de la edificación:	Residencial y comercio
Tipología del proyecto:	Mixta
Estrato:	Vivienda estrato 5

AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m ²)	Área libre(m ²)	Área total (m ²)
Semisó tano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99001)	14,37	0,00	14,37
Semisó tano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99002)	12,50	0,00	12,50

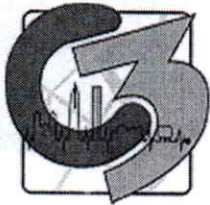
RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

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

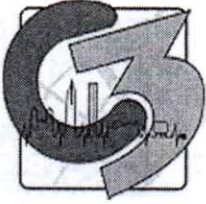


Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99003)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99004)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99005)	17,90	0,00	17,90
Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99006)	12,70	0,00	12,70
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01001)	14,37	0,00	14,37
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01002)	12,50	0,00	12,50
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01003)	11,75	0,00	11,75
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01004)	11,50	0,00	11,50
1o	Local	CALLE 34 N. 32 B - 21	26,90	0,00	26,90
2o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0201)	106,00	37,14	143,14
3o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0301)	102,00	7,30	109,30
4o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0401)	103,50	7,60	111,10
5o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0501)	102,00	7,30	109,30
6o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0601)	103,50	7,60	111,10
7o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0701)	102,00	7,30	109,30
8o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0801)	103,50	7,60	111,10
9o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0901)	102,00	7,30	109,30
10	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (1001)	97,85	13,25	111,10
10	Cuarto útil	CALLE 34 N. 82 B - 27 (10011)	9,00	0,00	9,00
TOTAL			1.095,04	102,39	1.197,43

RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

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



ÁREAS COMUNES					
Frente lote	Variable	Fondo lote	Variable	Área lote	292.12 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Punto fijo y circulación peatonal semisótano		12.20	Losa común (incluye tanques)		110.00
Cuarto de Basuras		4.60	Fachada, buitrones, estructura, vacío y separación sísmica.		
Rampa sótano		18.00			
Circulación vehicular sótano		80.87			
Punto fijo, circulación y portería primer piso		31.80			
Circulación vehicular		53.68			
Punto fijo pisos superiores		127.15			
Cuarto técnico		7.00			
Ascensor		4.00			

AREAS GENERALES	
Área construida semisótano	201.74
Área construida primer piso	175.00
Área construida pisos superiores	1061.00
Área total construida	1437.74

PARAGRAFO 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: **NO** genera obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos. (Ver en resolución C3-0816 del 5 de octubre de 2023)

Nomenclatura específica: Será la que otorgue la Subsecretaria de Catastro – Medellín

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes.

Parágrafo 3: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta resolución, nueve (9) planos arquitectónicos debidamente sellados, así como tres (3) planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

ARTÍCULO CUARTO: Las demás disposiciones de la resolución C3-0816 del 5 de octubre de 2023, no tiene ningún tipo de modificación.

ARTÍCULO QUINTO: Se conserva la vigencia otorgada mediante resolución C3-0816 del 5 de octubre de 2023

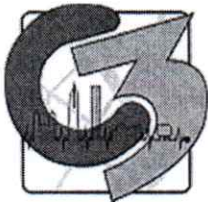
RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

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 SEXTO: Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución podrá el interesado interponer el recurso de reposición ante este mismo 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los cuatro (4) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

Mauricio Campillo Velásquez
Analista

Proyectó: Mauricio Campillo Velásquez

NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

Para Constancia, siendo las 9:00am del día 10-10-2024, se notifica la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO:

Firma: Carlos Mario Zapata C
Nombre: Carlos Mario Zapata C
C.C. 15'502 833
Dirección: Call 34 #82B 27
Email: carlos.m.zapata@permuor.com
Teléfono: 313 765 29 49

EL NOTIFICADOR:

Firma: Pada
Nombre: Pada Serna
C.C. 10412761

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: Oct 10 / 24

Firma: Carlos Mario Zapata C

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 11-10-24

Fecha certificación 11-10-24
WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

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





DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN

NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

DOCUMENTO DE COBRO

1424118885650

Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE ELABORACIÓN

02-10-2024

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CONSTRUCTORA C&J S.A.S

MATRÍCULA: 592197

COMUNA DEL PREDIO: 11

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 901727538

DESTINACIÓN: RESIDE

CÓDIGO PROPIETARIO: 9552105922

DIRECCIÓN PREDIO: CL 034 082 B 027 00000

DIRECCIÓN DE COBRO: CL 034 082 B 027 00000

AVALÚO TOTAL: \$ 683.322.000

DIRECCIÓN CÓDIFICADA: 110000000000000000

AVALÚO DERECHO: \$ 683.322.000

MUNICIPIO DE COBRO: 05001-Municipio de Medellín

%DERECHO: 100%

CÓDIGO DE REPARTO: 11

TARIFA X MIL: 12

CÓDIGO POSTAL: 50001

ESTRATO: 5

VIGENCIA: 2024

Referente para el pago

TRIMESTRE: 04

Sin Recargo

Con Recargo

FECHA DE IMPRESIÓN: 07-11-2024

Día	Mes	Año
05	11	2024

Día	Mes	Año
26	12	2024

VALOR A PAGAR TRIMESTRE

	Impuesto Predial	Sobret Ambiental	Total Concepto
Valor Trimestre:	\$ 1.052.315	\$ 247.606	\$ 1.299.921
Valor Vencido:	\$ 3.156.945	\$ 742.818	\$ 3.899.763
Intereses:	\$ 405.100	\$ 95.316	\$ 500.416

VALOR A PAGAR ANUALIZADO

	Impuesto Predial	Sobret Ambiental	Total Concepto
Valor Vigencia:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Valor Vencido:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Des Pronto Pago:	\$ 0	\$ 0	\$ 0

TOTAL A PAGAR: \$ 5.700.100

TOTAL A PAGAR: \$ 0

Mensaje Informativo

Autoriza el envío de tu factura de predial al buzón electrónico activando tu correo en www.medellin.gov.co/predialenlinea. Todos podemos aportar al cuidado del medioambiente.

Línea Única de Atención Ciudadana 322 80 69

www.medellin.gov.co



DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN

NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

DOCUMENTO DE COBRO

1424118885650

Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE ELABORACIÓN

02-10-2024

VIGENCIA: 2024

Referente para el pago

TRIMESTRE: 04

Sin Recargo

Con Recargo

FECHA DE IMPRESIÓN: 07-11-2024

Día	Mes	Año
05	11	2024

Día	Mes	Año
26	12	2024

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CONSTRUCTORA C&J S.A.S

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 901727538

CÓDIGO PROPIETARIO: 9552105922

DIRECCIÓN DE COBRO: CL 034 082 B 027 00000

MATRÍCULA: 592197

DOCUMENTO TRIMESTRAL 14241188856501


VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.700.100



(415)7707172962022(8020)14241188856501(3900)000005700100(96)20241226

Forma de Pago (Señale con una X)

Efectivo	Tarjeta	Cheque	Banco	Nro.

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CONSTRUCTORA C&J SAS Expediente Número: _____

Proyecto: Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

Nombre del proyecto: EDIFICIO POMPANO Unidad de vivienda: 9
Dirección: CALLE 34 No 82 B 27
Ciudad: MEDELLIN
Costo del proyecto: 6.234.000.000
Venta total del proyecto: 6.789.000.000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$ 1.200.000.000	19%
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 5.034.000.000	81%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 6.234.000.000	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.450.000.000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.589.500.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$ 1.200.000.000	Al mes de:	1
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 5.034.000.000	Al mes de:	2

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 80% Al mes de: 10
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO \$ 4.027.200.000 Al mes de: 10



Firma Contador

LILIANA MARIA DEVIA TOBON

Nombre del Contador:




Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

JOSE DAVID ROMAN OCAMPO

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: T.P.81339-T Matrícula Número: 05202115290-ANT

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	EDIFICIO POMPANO					
Nombre representante legal:	CONSTRUCTORA C&J SAS					
Identificación representante legal:	CARLOS MARIO ZAPATA					
Identificación o NIT:	901727538-1					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 34 No 82 b 87					
Correo electrónico:	admonconstrutoramj@gmail.com					
Teléfono y/o móvil:	3206664933					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	EDIFICIO POMPANO					
Dirección del proyecto:	CONSTRUCTORA C&J SAS					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	
No. de Torres de esta solicitud:		No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:		9	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	9

Tipo de viviendas: **VIP:** SÍ NO **VIS:** SÍ NO

Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	feb-25
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	NINGUNA
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:	30	MEDELLIN
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	NINGUNA
Contrato fiduciario No:	NIIGUNA	Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

- | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|---|
| SI | NO | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, |

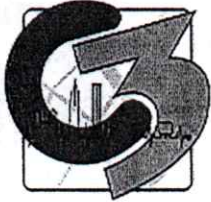
escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).

- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
- Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

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

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



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN



Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023
Radicado No. 05001-3-23-0478

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACION DE LOS 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° 05001-3-23-0478 del 11 de agosto de 2023, CONSTRUCTORA C & J S.A.S identificada con NIT. No. 901727538, en calidad de propietaria, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACION DE LOS PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 592197 y código catastral No. AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27, barrio La Castellana.
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 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.
4. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 18 de agosto de 2023.
5. 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, adicionalmente se hizo publicación en el periódico El Colombiano el día 17 de agosto de 2023 toda vez que no fue posible la comunicación a todos los vecinos colindantes del predio.
6. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto CLAUDIO HERNANDEZ, con matrícula profesional No. 25700-00607.
7. 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 CARLOS EDUARDO ARANGO RESTREPO con matrícula profesional No. 17202184497
8. Que presentó revisión estructural independiente firmada por el ingeniero (a) civil DAISURY JARAMILLO con matrícula profesional No. 17202249202
9. Que presentó estudio geotécnico firmado por el ingeniero (a) civil VICTORIA EUGENIA BEDOYA ORREGO con matrícula profesional No. 05202-086807 ANT.
10. Que el constructor responsable es el ingeniero JOSE DAVID ROMAN OCAMPO, con matrícula profesional No. 05202115290

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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

11. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4-CN1-15 categoría del uso del suelo áreas de baja mixtura, 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.
12. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total público sin antejardín	Antejardín
Carrera 83	6.00	1.50		14.00	3.00
Calle 34	5.60	1.50	3.10	14.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00m del borde interior de anden existente.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Otros retiros según normas.					

13. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
14. 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.
15. Que el solicitante presentó el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No. 91100120 por un valor de \$24.100.680 y el pago de las expensas al curador urbano.

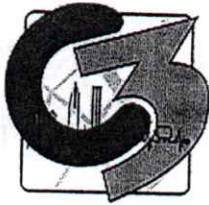
RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACION DE LOS PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL a CONSTRUCTORA C & J S.A.S identificado (a) con C.C. No. 901727538, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 592197 y código catastral No. AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27, barrio La Castellana.

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

Área de Obra nueva en Comercial	26,90 m ²
Área de Demolición total en Vivienda	175,00 m ²
Área de Obra nueva en Vivienda	1.161,3 m ²
Número de pisos generados:	Semisótano y 9 pisos
Número de destinaciones generadas:	8 Viviendas, 10 Celdas de parqueo privado, 1 Local.
Uso de la edificación:	Vivienda y comercio
Tipología del proyecto:	Mixta
Estrato:	Vivienda estrato 5

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m ²)	Área libre(m ²)	Área total (m ²)
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99001)	14,37	0,00	14,37
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99002)	12,50	0,00	12,50
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99003)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99004)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99005)	17,90	0,00	17,90
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99006)	12,10	0,00	12,10
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01001)	14,37	0,00	14,37
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01002)	12,50	0,00	12,50
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01003)	11,75	0,00	11,75
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01004)	11,50	0,00	11,50
1	Local	CALLE 34 N. 82 B - 21	26,90	0,00	26,90
2	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0201)	94,00	37,14	131,14
3	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0301)	87,00	7,30	94,30
4	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0401)	87,00	7,60	94,60
5	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0501)	87,00	7,30	94,30

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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



6	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0601)	87,00	7,60	94,60
7	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0701)	87,00	7,30	94,30
8	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0801)	87,00	7,60	94,60
9	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0901)	87,00	7,30	94,30
TOTAL			866,09	89,14	955,23

ÁREAS COMUNES

Frente lote	Variable	Fondo lote	Variable	Área lote	292.00 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Punto fijo y circulación peatonal semisótano		12.20	Losa común (incluye tanques)		110.00
Cuarto de basuras		4.60	Vacío		30.25
Rampa semisótano		18.00	Fachada, buitrones, estructura, separación sísmica		
Circulación vehicular semisótano		80.87			
Punto fijo y circulación primer piso y portería		31.80			
Circulación vehicular		53.68			
Punto fijo pisos superiores		110.00			
Cuarto técnico		7.00			
ascensor		4.00			

ÁREAS GENERALES

Área construida semisótano	201.74
Área construida primer piso	175.00
Área construida pisos superiores	811.50
Área total construida	1188.24

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.	121.89m ²
---	----------------------

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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

Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario público.	8.27m2
---	--------

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.

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 los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los 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. 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.
6. 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.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Puerto 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

- 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
 10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 11. 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. 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.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. 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.
5. Por tratarse de una edificación para uso mixto, 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.
6. 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.
7. 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 y la Norma Técnica Colombiana - Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas.
8. 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.
9. 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,

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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



- 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.
10. 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.
 11. 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 esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia y deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

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

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los cinco (5) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

Curador Urbano Tercero de Medellín

Proyectó: Mauricio Campillo Velásquez

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: cau3@medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN



Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

Para Constancia, siendo las 03:00 pm del día 05-10-23, se notifica la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO:

Firma: Carlos Mario Zapata C
Nombre: Carlos Mario Zapata C
C.C. 15.502.833
Dirección: Edic 57# 54 93
Email: FEMATES KAHORIO@hotmail.com
Teléfono: 313 765 7949

EL NOTIFICADOR:

Firma: Angela
Nombre: Angela M. Ramirez
C.C. 42.825.776

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: 05-10-23

Firma: Carlos Mario Zapata C

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 _____

Fecha certificación _____

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa y por el modo de la tradición en favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y de idéntico modo, y con sujeción a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión sobre los siguientes inmuebles determinados con su área total construida y sus linderos particulares, en el plano que se anexa a esta promesa de compraventa, el cual las partes firman en señal de aceptación y expreso conocimiento en cuanto a la ubicación, área y linderos de dichos inmuebles prometidos en venta.

APTO:_____ con un área construida de _____ y un área libre de _____ y **PARQUEADERO No:**_____ con un área construida de _____ , cuyos linderos y descripciones y nomenclatura se dejaran finalmente establecidos en el respectivo Reglamento de propiedad horizontal en el cual se protocolicen la (s) respectiva(s) licencia(s) , planos y oficio de nomenclatura) , situación aceptada por el promitente comprador.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante indicarse la cabida aproximada de los inmuebles, la transferencia se efectuará como de cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estos inmuebles hacen parte del Proyecto EDIFICIO POMPANO , ubicado en el Municipio de Medellín, Antioquia, en la CALLE 34 # 82B - 27 sector Laureles , La Castellana del Municipio de Medellín la nomenclatura final del edificio quedara establecida en el respectivo Reglamento de propiedad horizontal en el cual se protocolice el respectivo oficio de nomenclatura , construido sobre el lote de terreno que a continuación se describe:LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION de una sola planta , con pisos de baldosa común , baldosa de granito, muros de adobe y cubierta de teja y barro y placa de concreto , con sus servicios de energía acueducto, alcantarillado, demás mejoras y anexidades, distinguida con el N° 82 B-27 de la calle 34 de la ciudad de Medellín, en la Urbanización La Castellana, lote N° 8 de la Manzana 54 , con una cabida aproximada de 456.45 varas cuadradas, o sean 292.128 metros cuadrados, comprendidos lote y edificación por los siguientes linderos: por el Frente o Norte, con la calle 34; por el Fondo o Sur, con casa de Alfonso Montoya ;por la Derecha

entrando a Occidente, con la carrera 82 C; por la izquierda entrando a Oriente, con casa de Benjamín Londoño. Los anteriores linderos fueron tomados según actualización de los mismos según escritura N° 228 del 28 de Febrero de 1965 de la Notaria 7ª de Medellín por medio de la cual el Banco Central Hipotecario actualizo linderos para efectos de constitución de una hipoteca. (SIC) -----

----ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-592197.-----

Dirección catastral del Inmueble: CALLE 34 # 82B - 27..-----

Cédula Catastral: AAB0031JJDA.-----

PARAGRAFO TERCERO: Se advierte que la nomenclatura anotada tanto para los inmuebles objeto de este contrato de promesa como para la entrada principal del edificio, es provisional ya que la definitiva será la que asigne la Subsecretaria de Catastro de Medellín. En el evento que no coincida con la anotada en este documento, le será informado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO CUARTO: El área privada construida que aparecerá en el reglamento de propiedad horizontal y en la escritura de venta, será menor al área total construida, ya que la primera se calcula excluyendo muros comunes, columnas y buitrones.

SEGUNDA: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: Los contratantes en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que conoce los planos presentados para la aprobación de la respectiva Curaduría Urbana Medellín, los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes prometidos, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, la cual debe ser aprobada por dicha Curaduría.

Con este contrato de promesa de compraventa se firma por las partes el listado de especificaciones de los inmuebles, el cual servirá para establecer lo que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene derecho a exigir y lo que EI PROMITENTE VENDEDOR está obligado a entregar. Se deja constancia que las especificaciones pueden ser objeto de modificaciones por exigencias formuladas por las autoridades municipales competentes o por situaciones

imprevistas generadas en el suministro y disponibilidad en el mercado de los materiales, que obliguen a cambios por otros que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.

En caso que a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se le entregare catalogo promocional y planos ambientados, estos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, pero se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación, y por lo tanto, no podrán ser exigidos al PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR advierte expresamente que en el presente contrato se incluye instalación de redes telefónicas y de gas, debidamente aprobada por las Empresas Públicas, más no el derecho a la línea y al aparato telefónico, cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO SEGUNDO: REFORMAS. En el evento que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desee realizar reformas o mejoras en los inmuebles objeto del presente contrato, requerirá autorización previa y por escrito del PROMITENTE VENDEDOR. El costo de dichas reformas, así como su forma de pago, serán convenidos con antelación a su ejecución, todo lo cual deberá constar en carta enviada por el PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR, que se entenderá aceptada por éste si dentro del plazo allí establecido no se informa al PROMITENTE VENDEDOR su no aceptación. El costo de las reformas y mejoras incrementara en el mismo monto el precio de los inmuebles prometidos.

Se deja expresa constancia de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta que estas reformas sean por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por el PROMITENTE VENDEDOR perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los inmuebles prometidos que no hayan sido efectuadas por él y que acepta que la fecha de entrega pactada en este contrato de promesa de compraventa pueda llegar a aplazarse. De ocurrir este evento, la causación de intereses de subrogación, gastos de administración, servicios públicos, impuesto predial, etc., empezara a contar para EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) desde la fecha en que se hubieren entregados los inmuebles de no haberse hecho las reformas.

Igualmente se advierte expresamente que en el evento que el presente contrato de promesa compraventa se resuelva por cualquier circunstancia, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga desde ahora, al pago de la suma de dinero pactada por dichas obras o reformas. Igualmente dada la naturaleza de la reforma, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá exigir al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cancelar los dineros que se requieran invertir, para volver el apartamento a su diseño original.

TERCERA: TITULO Y MODO DE ADQUISICION: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió los inmuebles que se obliga a transferir, por compra hecha al señor **ALVARO AGUILAR PARRA**, . según escritura pública No 462 del 05 de Julio de 2023 de la Notaria 30 del circulo de Medellín, debidamente registrada.

CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que al momento de celebrar el contrato prometido, los inmuebles objeto del presente contrato se encontrarán libres de todo tipo de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, contratos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias que puedan afectar el dominio o registro por demandas civiles y que por tanto.

En todo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR, saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en todos los casos previstos por la ley.

PARAGRAFO: Se deja constancia que el PROMITENTE VENDEDOR queda facultado para constituir sobre parte del lote donde se construye la urbanización y en favor de la Empresas Públicas de Medellín, las servidumbres que fueren exigidas por dicha entidad. Estas servidumbres podrán ser constituidas aun después de transferirse los inmuebles que conforman la urbanización.

QUINTA - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL EDIFICIO POMPANO de la cual harán parte los inmuebles objeto del presente contrato, será sometida al régimen de propiedad horizontal, según lo previsto por la Ley 675 de 2001. En el reglamento se describirán con precisión los bienes tanto privados como los comunes, coeficientes de propiedad, órganos de administración., etc., todo lo cual acepta desde ahora EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del régimen de propiedad horizontal al cual se someterá el edificio , EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sus sucesores legales o convencionales y los ocupantes a cualquier título, están obligados a cumplir el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá reformar, aclarar o adicionar el reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de autorización de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

SEXTA – PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO: El precio de la compraventa que se promete celebrar, lo constituye en total la suma de:

Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelará así:

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incurra en mora en el pago de las anteriores sumas, reconocerá y pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, sin perjuicio de las demás acciones legales propias del incumplimiento.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos que efectúe EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados, en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonaran al precio del inmueble.

PARAGRAFO TERCERO: Será lugar convencional para todos los pagos, EFECTUAR LA CONSIGNACION A LA CUENTA AHORROS BANCOLOMBIA NUMERO 360-000033-85 A NOMBRE DE CONSTRUCTORA C&J SAS, en la ciudad de Medellín.

SÉPTIMA. OTORGAMIENTO DEL CREDITO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en caso de solicitar crédito para el pago de parte del precio , declaran conocer los requisitos exigidos por la entidad crediticia para esta clase de

créditos y se obligan a adelantar todos los tramites del crédito, presentar oportunamente todos los documentos requeridos y en general a cumplir con todas las exigencias de dicha entidad crediticia y obtener su aprobación, sesenta (60) días antes de la entrega de los inmuebles prometidos en venta.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR no se hace responsable de garantizar al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la aprobación del crédito, ya que se trata de una relación con un tercero completamente ajena al PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento que el Establecimiento de Crédito no accediere a concederle el crédito AL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o lo concediera parcialmente, éste dispondrá de un plazo adicional de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha en que se le notifique oficialmente tal determinación, para pagar la suma no financiada, o de lo contrario este contrato se entenderá resuelto, procediendo en consecuencia EL PROMITENTE VENDEDOR a devolver las sumas recibidas en desarrollo de este contrato, sin deducciones y sin reconocer intereses, ya que en este caso se entiende que no hay incumplimiento por parte de los contratantes. Si la negativa por parte del Establecimiento de Crédito a otorgarle el crédito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), obedece a falsedad en la documentación presentada para dicho estudio, o al incumplimiento de los requisitos exigidos por dicha entidad crediticia por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), no será aplicable lo establecido en el presente párrafo, sino que se recurrirá a la sanción prevista en la cláusula penal del presente contrato de promesa de compraventa.

PARAGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza de manera irrevocable, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, EL PROMITENTE VENDEDOR reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, a Data crédito y a cualquier otra entidad que maneje las bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin

cancelar, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o incumplimiento.

Así mismo faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR para que solicite información sobre relaciones comerciales que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tenga con el sistema financiero.

PARAGRAFO CUARTO: Serán por cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos que genere el trámite de crédito ante el establecimiento de crédito, tales como pago de estudio de títulos y avalúo.

OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública que servirá para dar cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, _____, en la Notaría 30 de Medellín a las _____; obligándose cada una de las partes a presentar todos los certificados de paz y salvo y demás documentación requerida al efecto. En la eventualidad de que transcurra el plazo señalado sin que se hubieran cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, entendiéndose que se presume buena fe en la realización de este contrato y que por tanto no habrá lugar a la imposición de la Cláusula Penal del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO: Es condición indispensable para el otorgamiento de la escritura que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en esa fecha hubiese cumplido previamente con las obligaciones relativas al pago del precio y de los intereses convenidos, por EL(LOS) PROMITENTES(S) VENEDORES, la negativa u omisión para el cumplimiento de este último requisito originará el incumplimiento de la presente promesa por su parte y en consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a hacer efectiva la cláusula penal contemplada en este contrato , sin perjuicio de las demás indemnizaciones a que hubiese lugar.

NOVENA: ENTREGA MATERIAL: Las partes acuerdan como fecha para la entrega _____ material _____ de _____ los _____ inmuebles prometidos _____, y EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) se obligará a recibirlo en tal fecha. Dicha entrega se efectuará siempre y cuando se haya dado cumplimiento a todos los requisitos para el efecto, tales como firma de la escritura y las sumas entregadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a esa fecha, sean las necesarias para completar el total del precio y otras sumas como, gastos notariales, trabajos de construcción por reformas, intereses de mora, servicios públicos, costos de administración, impuesto predial, etc.

No obstante, queda entendido que para la entrega real y material EL PROMITENTE VENDEDOR cuenta con un plazo adicional de 30 días hábiles de gracia. Si vencido éste plazo adicional EL PROMITENTE VENDEDOR no hubiese podido efectuar la entrega, deberá reconocer al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) durante los 30 días siguientes, una suma de \$ 4.000.000 (CUATRO MILLONES PESOS M/L) por cada mes o proporcional al tiempo transcurrido hasta la entrega, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, tales como retraso por parte de la Empresas en la instalación de los servicios públicos o en los recibos de obra por parte de la oficina de Planeación Municipal; hechos de la naturaleza, no haberse registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal, etc.

En el evento que la fecha de entrega tuviera que aplazarse, EL PROMITENTE VENDEDOR lo informara al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada de este último.

Dentro de los plazos previstos en esta cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá efectuar la entrega dando aviso por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quien deberá comparecer a recibirlo dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de la carta de aviso, la cual se entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. En el acta de entrega se hará constar que los retoques finales, si a ello hubiese lugar, deberán ser efectuados por EL PROMITENTE VENDEDOR en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles, sin que esto sea motivo para negarse a recibir los inmuebles y a cancelar todas las obligaciones económicas que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adeude.

La fecha que conste en la citación, se considerará fecha de recibo, en caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenten a recibir el inmueble, o de negarse a firmar el acta de recibo estando el inmueble en condiciones de habitabilidad.

Si por cualquier circunstancia fuere necesario entregar los inmuebles antes de otorgar la escritura pública de compraventa del mismo, la entrega se hará a título de COMODATO PRECARIO, según documento que se firmará al efecto, quedando obligado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a restituirlos cuando lo solicite EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entrega los inmuebles a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones y con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, conectados y en funcionamiento. Todos los costos que se generen con posterioridad a la entrega física de los inmuebles, como servicios públicos, costos de administración, gravámenes de valorización, impuestos, etc., serán de cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de entrega realizada a cualquier título y hasta la subrogación definitiva de la deuda, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconocerá y pagará al EL PROMITENTE VENDEDOR, intereses corrientes o de subrogación equivalentes al 1,5% mensual sobre el saldo que adeude al vendedor, ya sea por concepto de cuota inicial y/o por no haberse desembolsado el crédito del establecimiento de crédito.

PARÁGRAFO TERCERO: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara expresamente que a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, se compromete a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se fijen por concepto de la puesta en funcionamiento de la urbanización, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal en acuerdo con la constructora.

DECIMA - CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de alguna de las partes del total o parte de cualquiera de las obligaciones que para las partes emanan del presente contrato, el contratante cumplido o allanado a cumplir, podrá exigir a quien

incumpla, una suma equivalente al 10% sobre el valor total de la venta, a título de pena por incumplimiento. La parte cumplida deberá dar aviso por escrito a la parte incumplida para que en el término de diez (10) días calendario, proceda a cumplir con lo que le corresponda. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte cumplida o que se allano a cumplir, podrá demandar bien el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo. En ambos casos, con derecho a exigir el pago de la pena. En el evento de demandarse la resolución del contrato por mora o incumplimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desde ya se autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para retener la suma pactada como clausula penal, de las sumas que hubiere recibido como anticipo e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

DECIMA PRIMERA - GASTOS LEGALES: Los gastos que se causen en el otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se cumpla la venta prometida, incluyendo los derechos notariales y el impuesto de anotación (boleta de Rentas) será cancelado por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR., en caso de impuesto de timbre será cancelado por partes iguales , Los gastos de inscripción de la compraventa e hipoteca, si fuere necesaria, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Se estipula también que a la firma de la escritura pública de compraventa que da cumplimiento a las obligaciones emanadas de este contrato, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelara en la Notaria los gastos que le correspondan de acuerdo a liquidación realizada por la Notaria.

Se hace constar de manera expresa, que serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los gravámenes de Valorización que se derramen en cualquier momento a partir de la firma de la orden de promesa de compraventa, que se efectúa al momento del cierre del negocio, ya se trate de obras nuevas o reajustes de las anteriores.

El impuesto predial, será de cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha en que se haga la entrega material de los inmuebles, realizada a cualquier título y la proporción que a su cargo establezcan las Empresas Públicas de Medellín por la instalación de los servicios públicos.

DECIMA SEGUNDA. MERITO EJECUTIVO: Las partes contratantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

DECIMA TERCERA. VALIDEZ: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, puesto que aquí se consigna el acuerdo completo y total, acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier contrato verbal celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA CUARTA. CESION DEL CONTRATO: Este contrato de promesa de compraventa no es negociable por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin el previo consentimiento manifestado por escrito, de EL PROMITENTE VENDEDOR.

En el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desee ceder el contrato, deberá presentar la respectiva solicitud de autorización de la cesión al PROMITENTE VENDEDOR, con al menos 90 días de antelación a la fecha prevista en el contrato para la firma de la escritura pública de transferencia del inmueble, so pena de ser obligado a cancelar una suma equivalente al 1% del valor de la venta, por concepto de recargo por extemporaneidad en la solicitud de cesión.

DECIMA QUINTA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que conoce los planos arquitectónicos y urbanísticos de la edificación, aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, los cuales acepta en todas sus partes.

DECIMA SEXTA: AUTORIZACION. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del edificio al igual que en el diseño de las construcciones, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento del edificio y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente.

DECIMA SEPTIMA. GARANTIA: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, son de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL PROMITENTE VENDEDOR. Igualmente EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza por doce (12) meses contados a partir de la fecha de la entrega de los

inmuebles, el buen funcionamiento de los mismos, obligándose a realizar las reparaciones en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR. Los detalles de acabados tales como pintura, grifería, cerraduras, etc., deberán ser informados por escrito al PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA. EL PROMITENTE VENDEDOR Y/O EL CONSTRUCTOR, se exonerarán de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o de cualquiera de los usuarios del inmueble, o, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o cualquiera de los usuarios del inmueble no atendió las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida.

OCTAVA. FALLECIMIENTO. En el evento que él o uno de los PROMITENTES COMPRADORES fallezca, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado de pleno derecho este contrato en cuyo caso procederá a devolver a los herederos reconocidos en la *respectiva sucesión* de la persona fallecida, sin intereses, las sumas recibidas de ella a cuenta del negocio e igualmente en caso de ser varios los PROMITENTES COMPRADORES, deberá devolver a cada uno de ellos las sumas entregadas por cada cual, sin intereses.

Para constancia, se firma el presente documento, en dos ejemplares de igual contenido y valor, destinados para las partes, en Medellín,

EL PROMITENTE VENDEDOR

**CARLOS MARIO ZAPATA CORREA
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA C& J S.A.S
NIT 901.727.538-1**

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)


C.C.

Teléfono o celular:

Dirección:

E-mail:

Profesión u oficio:

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: _____

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: _____

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

A LA FECHA DE ELABORACION DE ESTE DOCUMENTO NO SE TIENEN VENTAS


UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$ _____
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$ _____


UTILIDAD DEL EJERCICIO..... \$ _____

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	CARLOS MARIO ZAPATA CORREA	FIRMA	
	Nombre		

REVISOR FISCAL		FIRMA	
	Nombre		

MATRICULA PROFESIONAL			
	Nombre		

CONTADOR	LILIANA MARIA DEVIA TOBON	FIRMA	
	Nombre		

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CONSTRUCTORA C&J SAS Registro No: _____
 Representante Legal: CARLOS MARIO ZAPATA CORREA Licencia No: C-30816 DE 5 OCT/2023
 Nombre del Plan: EDIFICIO POMPANO Fecha: 5 OCTUBRE DEL 2023
 Localización: SECTOR LA CASATELLANA

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 45.670.000	\$ 45.670.000	100%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 459.000.000	\$ 459.000.000	100%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 87.900.000	\$ 87.900.000	100%	100%
4	ESTRUCTURA	\$ 1.245.000.000	\$ 1.245.000.000	100%	100%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 145.000.000	\$ 145.000.000	100%	100%
6	ALISTADO PISOS	\$ 67.800.000	\$ 61.000.000	90%	90%
7	CUBIERTA	\$ 45.670.000	\$ 45.670.000	100%	100%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 178.000.000	\$ 125.670.000	71%	71%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 56.700.000	\$ 45.600.000	80%	80%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 45.678.000	\$ 39.800.000	87%	87%
11	REVOQUES	\$ 76.890.000	\$ 56.788.800	74%	74%
12	ESTUCO	\$ 98.000.000	\$ 78.900.000	81%	81%
13	PINTURA	\$ 56.700.000	\$ 45.677.780	81%	81%
14	CIELOS RASOS	\$ 210.000.000	\$ 198.000.000	94%	94%
15	ENCHAPADOS	\$ 345.000.000	\$ 210.000.000	61%	61%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 490.000.780	\$ 275.700.000	56%	56%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 420.000.000	\$ 123.000.000	29%	29%
18	VIDRIOS	\$ 341.616.200	\$ 17.890.000	5%	5%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 276.800.000	\$ 123.453.000	45%	45%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 98.067.000	\$ 72.790.557	74%	74%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 189.000.000	\$ 87.900.000	47%	47%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 187.900.000	\$ 76.780.000	41%	41%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 124.971.900	\$ 23.477.770	19%	19%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 358.635.220	\$ 113.532.093	32%	32%
SUB -TOTAL		\$ 5.649.999.100	\$ 3.804.200.000	67%	67%
25	IMPREVISTOS	\$ 80.000.000	\$ 67.000.000	84%	84%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 110.000.000	\$ 123.000.000	112%	112%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 394.000.900	\$ 33.000.000	8%	8%
SUB -TOTAL					
28	TERRENO URBANIZADO				
TOTAL		\$ 6.234.000.000	\$ 4.027.200.000		
OBSERVACIONES:					

JOSE DAVID ROMAN OCAMPO

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 0520211590

Cód. FO-GCUR- 004

Versión. 6

Formato

FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles



Alcaldía de Medellín
Oficina de Planeación y Evaluación

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

EDIFICIO POMPANO

Dirección:

CALLE 34 No 82 b 27

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha OCT 2023	Fecha MARZO 2024	Fecha JUNIO 2024	Fecha SEP 2024	Fecha DIC 2024	Fecha	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	886.000.000	327.311.210	76.888.800	187.999.990			
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS	390.000.000	789.000.000	658.000.000	712.000.000			
6. RECURSOS PROPIOS							
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							
8. OTROS (Indicar)							
TOTAL	1.276.000.000	1.116.311.210	734.888.800	899.999.990			4.027.200.000

Contador

LILIANA MARIA DEVIA TOBON

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

Matrícula No

ca. los m. c. c.
ZAPATA C.

Representante Legal


CARLOS MARIO ZAPATA CORREA

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

OBSERVACIONES

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

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: CONSTRUCTORA C&J SAS	
Balance General Al:	De: 2023
Registro No.	
Elaborado Por: LILIANA MARIA DEVIA	Día 25 Mes 09 Año 2024

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE EFECTIVO		PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA		1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS	44.180.657	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 CORPORACIONES		3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TÍTULOS VALORES		4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 VALORES MOBILIARIOS		5 TOTAL (1 - 4)	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS		CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES		6 PROVEEDORES	22.933.196
8 TOTAL (1 - 7)	44.180.657	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	
9 DEUDORES CLIENTES		9 GASTOS POR PAGAR	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	136.299.736	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES		11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 DEUDORES VARIOS	14.993	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	3.852.000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS		13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 TOTAL (9 - 13)	136.314.729	14 INTERESES POR PAGAR	
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	26.785.196
15 TÍTULOS VALORES		LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 TOTAL (15 - 16)		17 ANTICIPO A OBRAS	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	886.653.730
18 INVENTARIO MATERIALES		19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
19 TERRENOS PARA LA VENTA		20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA		21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
21 TERRENOS URBANIZADOS		22 TOTAL (16 - 21)	886.653.730
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	1.138.869.074	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		26 SOCIOS	390.925.534
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		27 TOTAL (23 - 26)	390.925.534
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	1.138.869.074	28 CAPITAL AUTORIZADO	15.000.000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	
1 EDIFICIOS		31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
2 MAQ. Y EQUIPO		32 TOTAL (28 - 31)	15.000.000
3 MUEBLES Y ENSERES		RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS		33 RESERVA LEGAL	
5 TOTAL (1 - 4)		34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	
1 BONOS Y CEDULAS		36 TOTAL (33 - 35)	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
4 TOTAL (1 - 3)		38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	
CUENTAS DE ORDEN		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.319.364.460
		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	CARLOS MARIO ZAPATA CORREA _____ <small>NOMBRE Y APELLIDOS</small>
REVISOR FISCAL	_____ <small>NOMBRE Y APELLIDO</small>
CONTADOR	_____ <small>MATRICULA No</small> LILIANA MARIA DEVIA TOBON _____ <small>NOMBRE Y APELLIDOS</small> T.P.81339-T _____ <small>MATRICULA No</small>



FIRMA

FIRMA


FIRMA



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051496103385975

Nro Matrícula: 001-592197

Pagina 1 TURNO: 2024-457533

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:42:25 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: 06-10-1992 RADICACIÓN: 1992-85159 CON: CERTIFICADO DE: 26-11-1964

CODIGO CATASTRAL: AAB0031JJDACOD CATASTRAL ANT: 050010104111000260009000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 3434 DEL 26-11-64 NOTARIA 7. DE MEDELLIN. LOTE 8 MANZANA 54, DE LA URBANIZACION LA CASTELLANA, SITUADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CON SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, CON CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA. TIENE CABIDA DE: 456,45 VARAS CUADRADAS.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CALLE 34 # 82B - 27 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 34 82B-27

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 11-12-1964 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3434 del 26-11-1964 NOTARIA 7. 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: CONSTRUCCIONES LA CASTELLANA LIMITADA

A: AGUILAR BOTERO JAIRO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-01-2001 Radicación: 2001-1053

Doc: ESCRITURA 4541 del 06-12-2000 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,435,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: AGUILAR BOTERO JAIRO DE JESUS

CC# 533435

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X 20.435424%



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051496103385975

Nro Matrícula: 001-592197

Página 2 TURNO: 2024-457533

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:42:25 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: AGUILAR PARRA JAIRO ENRIQUE	CC# 70556051	X	20.435424%
A: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ	CC# 42899624	X	20.435424%
A: PARRA DE AGUILAR LIGIA		X	38.69372% CC.22093580

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-05-2002 Radicación: 2002-27166

Doc: ESCRITURA 1051 del 11-05-2002 NOT.17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$14,450,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR DERECHO 20.435424%

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

DE: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ

CC# 42899624

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-10-2003 Radicación: 2003-62607

Doc: ESCRITURA 2415 del 13-09-2003 NOTARIA 17 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESCILIACION: 0151 RESCILIACION ESC. 1051 DEL 11-05-2002 DE LA NOTARIA 17 DE MEDELLIN

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

A: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ

CC# 42899624 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-46867

Doc: ESCRITURA 1960 del 13-06-2007 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUILAR PARRA JAIRO ENRIQUE

CC# 70556051

DE: AGUILAR PARRA SANDRA BEATRIZ

CC# 42899624

DE: PARRA DE AGUILAR LIGIA

C.C. NRO. 22.093.580

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-46867

Doc: ESCRITURA 1960 del 13-06-2007 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SI LIMITE DE CUANTIA

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT. 890.903.938-8

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-07-2021 Radicación: 2021-52416

Doc: CERTIFICADO 256 del 13-07-2021 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051496103385975

Nro Matrícula: 001-592197

Pagina 3 TURNO: 2024-457533

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:42:25 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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA, POR ESC. 2331 DEL 9/7/2021 DE LA NOTARIA 20 DE MEDELLIN

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT: 890.903.938.8

A: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 28-08-2023 Radicación: 2023-58235

Doc: ESCRITURA 462 del 05-07-2023 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$650,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

A: CONSTRUCTORA C & J S.A.S

X NIT.901.727.538-1

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-07-2007 Radicación: 2007-46867

Doc: ESCRITURA 1960 del 16-06-2007 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-12-2023 Radicación: 2023-85434

Doc: ESCRITURA 911 del 16-11-2023 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: AGUILAR PARRA ALVARO

CC# 71652644

DE: PRIETO ARBELAEZ MARIA ADELAIDA

CC# 39681407

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2411051496103385975

Nro Matrícula: 001-592197

Pagina 4 TURNO: 2024-457533

Impreso el 5 de Noviembre de 2024 a las 04:42:25 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

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.

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: CI2024-7 Fecha: 12-04-2024
ADICIONADA ANOTACION SU ORDEN CRONOLOGICO ESTA DADO POR LA FECHA DE SU REGISTRO, DE CONFORMIDAD A LO ORDENADO EN LA RESOL#0138 DEL 21/02/2024 DE LA SNR. VALE SMS

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-457533

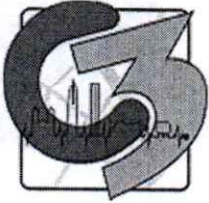
FECHA: 05-11-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA OFICINA PUBLICA ESPECIAL DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN SUR

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

Radicado No. 05001-3-24-0464

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN DE LA LICENCIA URBANÍSTICA VIGENTE APROBADA SEGÚN RESOLUCIÓN C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023 Y APROBACION DE LOS 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 la RESOLUCIÓN C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023, se otorgó a LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA C & J S.A.S , identificada con Nit. 901727538-1, LICENCIA DE CONSTRUCCION EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-592197 y código catastral N° AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27 del barrio La Castellana.
2. Que mediante radicado N° 05001-3-24-0464, del 14 de mayo de 2024, LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA C & J S.A.S, identificada con Nit. 901727538-1, , propietaria, solicitó MODIFICACION DE LICENCIAS VIGENTES, APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-592197 y código catastral No. AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27, barrio La Castellana.
3. Que la solicitud quedó radicada en legal y debida forma el 27 de junio de 2024.
4. Que se citaron por correo certificado los vecinos colindantes según la información suministrada por el solicitante los cuales no se hicieron parte del trámite adicionalmente se hizo publicación en el periódico El Colombiano el día 06 de junio de 2024.
5. Que presentó fotografía de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública, donde constan los datos de la solicitud, según Decreto 1077 de 2015 y Circular 46 de 2013 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
6. Que presentó copia de la licencia de construcción N. C3-0816 del 5 de octubre de 2023 que ampara un área construida de 1188.24m2 con destinación de 8 viviendas, 1 local y 10 celdas de parqueo vehicular privadas.
7. Que la solicitud de modificación de licencia cumple con lo establecido en los artículos 2.2.6.1.2.1.1 y 2.2.6.1.2.1.2 del Decreto 1077 de 2015.
8. Que la modificación de licencia consiste en redistribución de espacios y generación de mayor área construida, generando 1 vivienda y 1 cuarto útil.
9. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto CLAUDIO HERNANDEZ, con matrícula profesional No. 25700-00607.
10. Que presentó diseños estructurales con sus respectivos planos y memorias de cálculo firmados por el ingeniero civil CARLOS EDUARDO ARANGO con matrícula profesional No. 17202184497
11. Revisión estructural por el ingeniero (a) civil DAISURY JARAMILLO L. con matrícula profesional No. 05202-249202.

RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

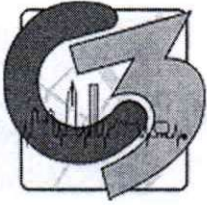
Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



12. Que el constructor responsable es el arquitecto o ingeniero civil JOSE DAVID ROMAN con matrícula profesional No. 05202-115290.
13. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4-CN1-15 categoría del uso del suelo áreas de baja mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 048 de 2014, Decreto 0471 de 2018 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas, de sismo resistencia vigentes y cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
14. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
15. 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.
16. Que el solicitante presento el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No. 91191000 por un valor de \$8.265.750, el pago correspondiente a la venta adicional de derechos constructivos según recibo No 91191005 por un valor de \$29.328.584 y el pago de las expensas al curador urbano.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA C & J S.A.S, identificada con Nit. 901727538-1, **MODIFICACIÓN A LICENCIA VIGENTE Y APROBACION DE LOS PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL**, aprobada según **RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023**, para el predio ubicado en la CL 34 No. 82B -27 del barrio La Castellana, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-592197 y código catastral No. AAB0031JJDA.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución y según las licencias anteriores posee las siguientes características:

Área de Ampliación en Vivienda	249,50 m2
Área total a construir por uso:	249,5 m2
Número de pisos generados:	1 piso
Número de destinaciones generadas:	1 Vivienda y 1 cuarto útil
Número de estacionamientos generados:	No genera
Uso de la edificación:	Residencial y comercio
Tipología del proyecto:	Mixta
Estrato:	Vivienda estrato 5

AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m ²)	Área libre(m ²)	Área total (m ²)
Semisó tano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99001)	14,37	0,00	14,37
Semisó tano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99002)	12,50	0,00	12,50

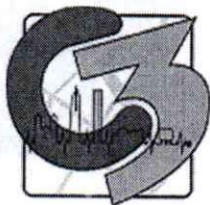
RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

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

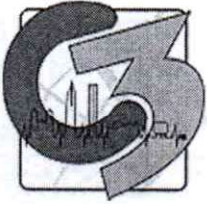


Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99003)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99004)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99005)	17,90	0,00	17,90
Semisótano	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99006)	12,70	0,00	12,70
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01001)	14,37	0,00	14,37
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01002)	12,50	0,00	12,50
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01003)	11,75	0,00	11,75
1o	Celda de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01004)	11,50	0,00	11,50
1o	Local	CALLE 34 N. 32 B - 21	26,90	0,00	26,90
2o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0201)	106,00	37,14	143,14
3o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0301)	102,00	7,30	109,30
4o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0401)	103,50	7,60	111,10
5o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0501)	102,00	7,30	109,30
6o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0601)	103,50	7,60	111,10
7o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0701)	102,00	7,30	109,30
8o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0801)	103,50	7,60	111,10
9o	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0901)	102,00	7,30	109,30
10	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (1001)	97,85	13,25	111,10
10	Cuarto útil	CALLE 34 N. 82 B - 27 (10011)	9,00	0,00	9,00
TOTAL			1.095,04	102,39	1.197,43

RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302
 Tel. 348 0303 - Cel. 301 2115996
 Email: info@c3medellin.co
www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



ÁREAS COMUNES					
Frente lote	Variable	Fondo lote	Variable	Área lote	292.12 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Punto fijo y circulación peatonal semisótano		12.20	Losa común (incluye tanques)		110.00
Cuarto de Basuras		4.60	Fachada, buitrones, estructura, vacío y separación sísmica.		
Rampa sótano		18.00			
Circulación vehicular sótano		80.87			
Punto fijo, circulación y portería primer piso		31.80			
Circulación vehicular		53.68			
Punto fijo pisos superiores		127.15			
Cuarto técnico		7.00			
Ascensor		4.00			

AREAS GENERALES	
Área construida semisótano	201.74
Área construida primer piso	175.00
Área construida pisos superiores	1061.00
Área total construida	1437.74

PARAGRAFO 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: **NO** genera obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos. (Ver en resolución C3-0816 del 5 de octubre de 2023)

Nomenclatura específica: Será la que otorgue la Subsecretaria de Catastro – Medellín

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes.

Parágrafo 3: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría Urbana.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta resolución, nueve (9) planos arquitectónicos debidamente sellados, así como tres (3) planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

ARTÍCULO CUARTO: Las demás disposiciones de la resolución C3-0816 del 5 de octubre de 2023, no tiene ningún tipo de modificación.

ARTÍCULO QUINTO: Se conserva la vigencia otorgada mediante resolución C3-0816 del 5 de octubre de 2023

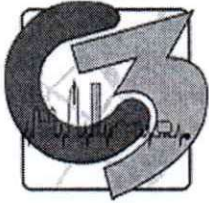
RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

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 SEXTO: Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación de la presente resolución podrá el interesado interponer el recurso de reposición ante este mismo 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.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los cuatro (4) días del mes de octubre de dos mil veinticuatro (2024).

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

Mauricio Campillo Velásquez
Analista

Proyectó: Mauricio Campillo Velásquez

NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

Para Constancia, siendo las 9:00am del día 10-10-2024, se notifica la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO:

Firma: Carlos Mario Zapata C
Nombre: Carlos Mario Zapata C
C.C. 15'502 833
Dirección: Calle 34 #82B 27
Email: serna@comunio.com
Teléfono: 313 765 29 49

EL NOTIFICADOR:

Firma: Pada
Nombre: Pada Serna
C.C. 10412761

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: Oct 10 / 24

Firma: Carlos Mario Zapata C

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 11-10-24

Fecha certificación 11-10-24
WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-1381 DEL 4 DE OCTUBRE DE 2024

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





DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN

NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

DOCUMENTO DE COBRO

1424118885650

Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE ELABORACIÓN

02-10-2024

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CONSTRUCTORA C&J S.A.S

MATRÍCULA: 592197

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 901727538

COMUNA DEL PREDIO: 11

CÓDIGO PROPIETARIO: 9552105922

DESTINACIÓN: RESIDE

DIRECCIÓN DE COBRO: CL 034 082 B 027 00000

DIRECCIÓN PREDIO: CL 034 082 B 027 00000

DIRECCIÓN CÓDIFICADA: 1100000000000000000

AVALÚO TOTAL: \$ 683.322.000

MUNICIPIO DE COBRO: 05001-Municipio de Medellín

AVALÚO DERECHO: \$ 683.322.000

CÓDIGO DE REPARTO: 11

%DERECHO: 100%

CÓDIGO POSTAL: 50001

TARIFA X MIL: 12

ESTRATO: 5

VIGENCIA: 2024

TRIMESTRE: 04

FECHA DE IMPRESIÓN: 07-11-2024

Referente para el pago

Sin Recargo

Con Recargo

Día	Mes	Año
05	11	2024

Día	Mes	Año
26	12	2024

VALOR A PAGAR TRIMESTRE

	Impuesto Predial	Sobret Ambiental	Total Concepto
Valor Trimestre:	\$ 1.052.315	\$ 247.606	\$ 1.299.921
Valor Vencido:	\$ 3.156.945	\$ 742.818	\$ 3.899.763
Intereses:	\$ 405.100	\$ 95.316	\$ 500.416

TOTAL A PAGAR: \$ 5.700.100

VALOR A PAGAR ANUALIZADO

	Impuesto Predial	Sobret Ambiental	Total Concepto
Valor Vigencia:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Valor Vencido:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Intereses:	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Des Pronto Pago:	\$ 0	\$ 0	\$ 0

TOTAL A PAGAR: \$ 0

Mensaje Informativo

Autoriza el envío de tu factura de predial al buzón electrónico activando tu correo en www.medellin.gov.co/predialenlinea. Todos podemos aportar al cuidado del medioambiente.

Línea Única de Atención Ciudadana 322 80 69
www.medellin.gov.co



DISTRITO ESPECIAL DE MEDELLÍN

NIT 890.905.211-1 - Calle 44 No 52-165
Secretaría de Hacienda
Subsecretaría de Ingresos

DOCUMENTO DE COBRO

1424118885650

Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

FECHA DE ELABORACIÓN

02-10-2024

VIGENCIA: 2024

TRIMESTRE: 04

FECHA DE IMPRESIÓN: 07-11-2024

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL: CONSTRUCTORA C&J S.A.S

Referente para el pago

Sin Recargo

Con Recargo

Día	Mes	Año
05	11	2024

Día	Mes	Año
26	12	2024

NRO DE IDENTIFICACIÓN: 901727538

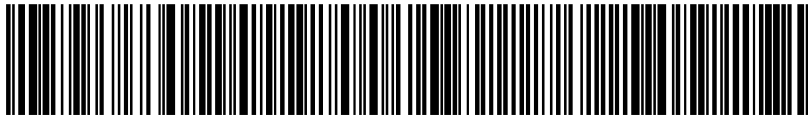
CÓDIGO PROPIETARIO: 9552105922

DIRECCIÓN DE COBRO: CL 034 082 B 027 00000

MATRÍCULA: 592197

DOCUMENTO TRIMESTRAL 14241188856501


VALOR A PAGAR TRIMESTRE \$ 5.700.100



(415)7707172962022(8020)14241188856501(3900)000005700100(96)20241226

Forma de Pago (Señale con una X)

Efectivo	Tarjeta	Cheque	Banco	Nro.

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 ECONOMICO

Solicitante: CONSTRUCTORA C&J SAS Expediente Número: _____

Proyecto: Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

Nombre del proyecto EDIFICIO POMPANO Unidad de 9
 Dirección CALLE 34 No 82 B 27 de
 Ciudad MEDELLIN vivienda
 Costo del proyecto 6.234.000.000
 Venta total del proyecto 6.789.000.000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$ 1.200.000.000	19%
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 5.034.000.000	81%
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 6.234.000.000	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.450.000.000
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.589.500.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$ 1.200.000.000	Al mes de:	1
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 5.034.000.000	Al mes de:	2

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 80% Al mes de: 10
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO \$ 4.027.200.000 Al mes de: 10



Firma Contador

LILIANA MARIA DEVIA TOBON

Nombre del Contador:




Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

JOSE DAVID ROMAN OCAMPO

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: T.P.81339-T Matrícula Número: 05202115290-ANT

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	EDIFICIO POMPANO					
Nombre representante legal:	CONSTRUCTORA C&J SAS					
Identificación representante legal:	CARLOS MARIO ZAPATA					
Identificación o NIT:	901727538-1					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicdo:	
Dirección de correspondencia:	CALLE 34 No 82 b 87					
Correo electrónico:	admonconstrutoramj@gmail.com					
Teléfono y/o móvil:	3206664933					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	EDIFICIO POMPANO					
Dirección del proyecto:	CONSTRUCTORA C&J SAS					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	
No. de Torres de esta solicitud:		No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:		9	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	9

Tipo de viviendas: **VIP: SÍ NO VIS: SÍ NO**

Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	feb-25
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	NINGUNA
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:	30	MEDELLIN
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	NINGUNA
Contrato fiduciario No:	NIIGUNA	Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

- | | | |
|-----------|-----------|---|
| SI | NO | |
| __X__ | ___ | Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. |
| __X__ | ___ | Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, |

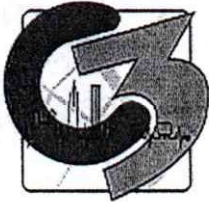
escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).

- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
- Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

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

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



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023
Radicado No. 05001-3-23-0478

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACION DE LOS 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° 05001-3-23-0478 del 11 de agosto de 2023, CONSTRUCTORA C & J S.A.S identificada con NIT. No. 901727538, en calidad de propietaria, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACION DE LOS PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 592197 y código catastral No. AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27, barrio La Castellana.
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 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.
4. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 18 de agosto de 2023.
5. 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, adicionalmente se hizo publicación en el periódico El Colombiano el día 17 de agosto de 2023 toda vez que no fue posible la comunicación a todos los vecinos colindantes del predio.
6. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto CLAUDIO HERNANDEZ, con matrícula profesional No. 25700-00607.
7. 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 CARLOS EDUARDO ARANGO RESTREPO con matrícula profesional No. 17202184497
8. Que presentó revisión estructural independiente firmada por el ingeniero (a) civil DAISURY JARAMILLO con matrícula profesional No. 17202249202
9. Que presentó estudio geotécnico firmado por el ingeniero (a) civil VICTORIA EUGENIA BEDOYA ORREGO con matrícula profesional No. 05202-086807 ANT.
10. Que el constructor responsable es el ingeniero JOSE DAVID ROMAN OCAMPO, con matrícula profesional No. 05202115290

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

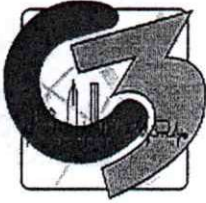
Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN



Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

11. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4-CN1-15 categoría del uso del suelo áreas de baja mixtura, 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.
12. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total público sin antejardín	Antejardín
Carrera 83	6.00	1.50		14.00	3.00
Calle 34	5.60	1.50	3.10	14.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00m del borde interior de anden existente.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Otros retiros según normas.					

13. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
14. 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.
15. Que el solicitante presentó el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No. 91100120 por un valor de \$24.100.680 y el pago de las expensas al curador urbano.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACION DE LOS PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL a CONSTRUCTORA C & J S.A.S identificado (a) con C.C. No. 901727538, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 592197 y código catastral No. AAB0031JJDA, ubicado en la CL 34 No. 82B -27, barrio La Castellana.

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

Área de Obra nueva en Comercial	26,90 m ²
Área de Demolición total en Vivienda	175,00 m ²
Área de Obra nueva en Vivienda	1.161,3 m ²
Número de pisos generados:	Semisótano y 9 pisos
Número de destinaciones generadas:	8 Viviendas, 10 Celdas de parqueo privado, 1 Local.
Uso de la edificación:	Vivienda y comercio
Tipología del proyecto:	Mixta
Estrato:	Vivienda estrato 5

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

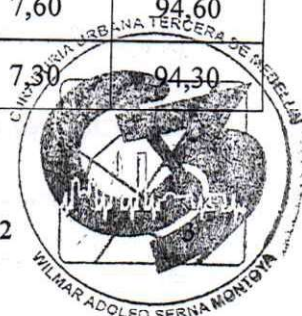
Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m ²)	Área libre(m ²)	Área total (m ²)
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99001)	14,37	0,00	14,37
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99002)	12,50	0,00	12,50
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99003)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99004)	14,60	0,00	14,60
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99005)	17,90	0,00	17,90
Semisótano	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 74 (99006)	12,10	0,00	12,10
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01001)	14,37	0,00	14,37
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01002)	12,50	0,00	12,50
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01003)	11,75	0,00	11,75
1	Celdas de parqueo privado	CARRERA 83 N. 33 B - 76 (01004)	11,50	0,00	11,50
1	Local	CALLE 34 N. 82 B - 21	26,90	0,00	26,90
2	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0201)	94,00	37,14	131,14
3	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0301)	87,00	7,30	94,30
4	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0401)	87,00	7,60	94,60
5	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0501)	87,00	7,30	94,30

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



6	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0601)	87,00	7,60	94,60
7	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0701)	87,00	7,30	94,30
8	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0801)	87,00	7,60	94,60
9	Vivienda	CALLE 34 N. 82 B - 27 (0901)	87,00	7,30	94,30
TOTAL			866,09	89,14	955,23

ÁREAS COMUNES

Frete lote	Variable	Fondo lote	Variable	Área lote	292.00 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Punto fijo y circulación peatonal semisótano		12.20	Losa común (incluye tanques)		110.00
Cuarto de basuras		4.60	Vacío		30.25
Rampa semisótano		18.00	Fachada, buitrones, estructura, separación sísmica		
Circulación vehicular semisótano		80.87			
Punto fijo y circulación primer piso y portería		31.80			
Circulación vehicular		53.68			
Punto fijo pisos superiores		110.00			
Cuarto técnico		7.00			
ascensor		4.00			

ÁREAS GENERALES

Área construida semisótano	201.74
Área construida primer piso	175.00
Área construida pisos superiores	811.50
Área total construida	1188.24

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.	121.89m ²
---	----------------------

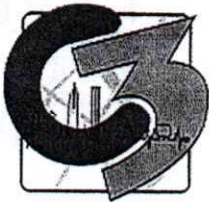
RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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



Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario público.	8.27m ²
---	--------------------

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.

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 los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los 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. 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.
6. 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.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes.
8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

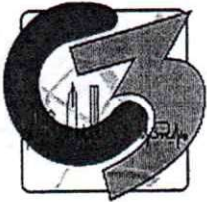
Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

www.c3medellin.co





- 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
 10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 11. 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. 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.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. 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.
5. Por tratarse de una edificación para uso mixto, 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.
6. 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.
7. 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 y la Norma Técnica Colombiana - Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas.
8. 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.
9. 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,

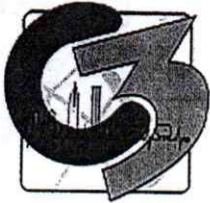
RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTÚBRE DE 2023

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



- 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.
10. 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.
 11. 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 esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia y deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

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

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

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los cinco (5) días del mes de octubre de dos mil veintitrés (2023).

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

Curador Urbano Tercero de Medellín

Proyectó: Mauricio Campillo Velásquez

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: cmca@c3medellin.co

www.c3medellin.co





CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN



Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

Para Constancia, siendo las 03:00 pm del día 05-10-23, se notifica la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO:

Firma: Carlos Mario Zapata C
Nombre: Carlos Mario Zapata C
C.C. 15.502.833
Dirección: Edic 57# 54 93
Email: FEMATES KAHORIO@hotmail.com
Teléfono: 313 765 7949

EL NOTIFICADOR:

Firma: Angela M. Ramirez
Nombre: Angela M. Ramirez
C.C. 42.825.776

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: 05-10-23

Firma: Carlos Mario Zapata C

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 _____

Fecha certificación _____

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-0816 DEL 5 DE OCTUBRE DE 2023

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

PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS INMUEBLES: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa y por el modo de la tradición en favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título y de idéntico modo, y con sujeción a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión sobre los siguientes inmuebles determinados con su área total construida y sus linderos particulares, en el plano que se anexa a esta promesa de compraventa, el cual las partes firman en señal de aceptación y expreso conocimiento en cuanto a la ubicación, área y linderos de dichos inmuebles prometidos en venta.

APTO:_____ con un área construida de _____ y un área libre de _____ y **PARQUEADERO No:**_____ con un área construida de _____ , cuyos linderos y descripciones y nomenclatura se dejaron finalmente establecidos en el respectivo Reglamento de propiedad horizontal en el cual se protocolicen la (s) respectiva(s) licencia(s) , planos y oficio de nomenclatura) , situación aceptada por el promitente comprador.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante indicarse la cabida aproximada de los inmuebles, la transferencia se efectuará como de cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: Estos inmuebles hacen parte del Proyecto EDIFICIO POMPANO , ubicado en el Municipio de Medellín, Antioquia, en la CALLE 34 # 82B - 27 sector Laureles , La Castellana del Municipio de Medellín la nomenclatura final del edificio quedara establecida en el respectivo Reglamento de propiedad horizontal en el cual se protocolice el respectivo oficio de nomenclatura , construido sobre el lote de terreno que a continuación se describe:LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION de una sola planta , con pisos de baldosa común , baldosa de granito, muros de adobe y cubierta de teja y barro y placa de concreto , con sus servicios de energía acueducto, alcantarillado, demás mejoras y anexidades, distinguida con el N° 82 B-27 de la calle 34 de la ciudad de Medellín, en la Urbanización La Castellana, lote N° 8 de la Manzana 54 , con una cabida aproximada de 456.45 varas cuadradas, o sean 292.128 metros cuadrados, comprendidos lote y edificación por los siguientes linderos: por el Frente o Norte, con la calle 34; por el Fondo o Sur, con casa de Alfonso Montoya ;por la Derecha

entrando a Occidente, con la carrera 82 C; por la izquierda entrando a Oriente, con casa de Benjamín Londoño. Los anteriores linderos fueron tomados según actualización de los mismos según escritura N° 228 del 28 de Febrero de 1965 de la Notaria 7ª de Medellín por medio de la cual el Banco Central Hipotecario actualizo linderos para efectos de constitución de una hipoteca. (SIC) -----

----ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-592197.-----

Dirección catastral del Inmueble: CALLE 34 # 82B - 27..-----

Cédula Catastral: AAB0031JJDA.-----

PARAGRAFO TERCERO: Se advierte que la nomenclatura anotada tanto para los inmuebles objeto de este contrato de promesa como para la entrada principal del edificio, es provisional ya que la definitiva será la que asigne la Subsecretaria de Catastro de Medellín. En el evento que no coincida con la anotada en este documento, le será informado a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO CUARTO: El área privada construida que aparecerá en el reglamento de propiedad horizontal y en la escritura de venta, será menor al área total construida, ya que la primera se calcula excluyendo muros comunes, columnas y buitrones.

SEGUNDA: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: Los contratantes en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que conoce los planos presentados para la aprobación de la respectiva Curaduría Urbana Medellín, los cuales servirán de base para la identificación exacta de los bienes prometidos, a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, la cual debe ser aprobada por dicha Curaduría.

Con este contrato de promesa de compraventa se firma por las partes el listado de especificaciones de los inmuebles, el cual servirá para establecer lo que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene derecho a exigir y lo que EI PROMITENTE VENDEDOR está obligado a entregar. Se deja constancia que las especificaciones pueden ser objeto de modificaciones por exigencias formuladas por las autoridades municipales competentes o por situaciones

imprevistas generadas en el suministro y disponibilidad en el mercado de los materiales, que obliguen a cambios por otros que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.

En caso que a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), se le entregare catalogo promocional y planos ambientados, estos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, pero se deja constancia que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación, y por lo tanto, no podrán ser exigidos al PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR advierte expresamente que en el presente contrato se incluye instalación de redes telefónicas y de gas, debidamente aprobada por las Empresas Públicas, más no el derecho a la línea y al aparato telefónico, cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO SEGUNDO: REFORMAS. En el evento que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desee realizar reformas o mejoras en los inmuebles objeto del presente contrato, requerirá autorización previa y por escrito del PROMITENTE VENDEDOR. El costo de dichas reformas, así como su forma de pago, serán convenidos con antelación a su ejecución, todo lo cual deberá constar en carta enviada por el PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR, que se entenderá aceptada por éste si dentro del plazo allí establecido no se informa al PROMITENTE VENDEDOR su no aceptación. El costo de las reformas y mejoras incrementara en el mismo monto el precio de los inmuebles prometidos.

Se deja expresa constancia de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta que estas reformas sean por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por el PROMITENTE VENDEDOR perderán su vigencia en los casos de reformas o modificaciones a los inmuebles prometidos que no hayan sido efectuadas por él y que acepta que la fecha de entrega pactada en este contrato de promesa de compraventa pueda llegar a aplazarse. De ocurrir este evento, la causación de intereses de subrogación, gastos de administración, servicios públicos, impuesto predial, etc., empezara a contar para EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) desde la fecha en que se hubieren entregados los inmuebles de no haberse hecho las reformas.

Igualmente se advierte expresamente que en el evento que el presente contrato de promesa compraventa se resuelva por cualquier circunstancia, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga desde ahora, al pago de la suma de dinero pactada por dichas obras o reformas. Igualmente dada la naturaleza de la reforma, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá exigir al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), cancelar los dineros que se requieran invertir, para volver el apartamento a su diseño original.

TERCERA: TITULO Y MODO DE ADQUISICION: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió los inmuebles que se obliga a transferir, por compra hecha al señor **ALVARO AGUILAR PARRA**, . según escritura pública No 462 del 05 de Julio de 2023 de la Notaria 30 del circulo de Medellín, debidamente registrada.

CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que al momento de celebrar el contrato prometido, los inmuebles objeto del presente contrato se encontrarán libres de todo tipo de gravámenes, limitaciones al dominio, medidas cautelares, contratos de tenencia por escritura pública, condiciones resolutorias que puedan afectar el dominio o registro por demandas civiles y que por tanto.

En todo caso, EL PROMITENTE VENDEDOR, saldrá al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en todos los casos previstos por la ley.

PARAGRAFO: Se deja constancia que el PROMITENTE VENDEDOR queda facultado para constituir sobre parte del lote donde se construye la urbanización y en favor de la Empresas Públicas de Medellín, las servidumbres que fueren exigidas por dicha entidad. Estas servidumbres podrán ser constituidas aun después de transferirse los inmuebles que conforman la urbanización.

QUINTA - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL EDIFICIO POMPARO de la cual harán parte los inmuebles objeto del presente contrato, será sometida al régimen de propiedad horizontal, según lo previsto por la Ley 675 de 2001. En el reglamento se describirán con precisión los bienes tanto privados como los comunes, coeficientes de propiedad, órganos de administración., etc., todo lo cual acepta desde ahora EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO PRIMERO: En virtud del régimen de propiedad horizontal al cual se someterá el edificio , EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sus sucesores legales o convencionales y los ocupantes a cualquier título, están obligados a cumplir el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO: Se deja constancia que EL PROMITENTE VENDEDOR podrá reformar, aclarar o adicionar el reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de autorización de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

SEXTA – PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO: El precio de la compraventa que se promete celebrar, lo constituye en total la suma de:

Que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelará así:

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) incurra en mora en el pago de las anteriores sumas, reconocerá y pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida, sin perjuicio de las demás acciones legales propias del incumplimiento.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los pagos que efectúe EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán aplicados, en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonaran al precio del inmueble.

PARAGRAFO TERCERO: Será lugar convencional para todos los pagos, EFECTUAR LA CONSIGNACION A LA CUENTA AHORROS BANCOLOMBIA NUMERO 360-000033-85 A NOMBRE DE CONSTRUCTORA C&J SAS, en la ciudad de Medellín.

SÉPTIMA. OTORGAMIENTO DEL CREDITO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en caso de solicitar crédito para el pago de parte del precio , declaran conocer los requisitos exigidos por la entidad crediticia para esta clase de

créditos y se obligan a adelantar todos los tramites del crédito, presentar oportunamente todos los documentos requeridos y en general a cumplir con todas las exigencias de dicha entidad crediticia y obtener su aprobación, sesenta (60) días antes de la entrega de los inmuebles prometidos en venta.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR no se hace responsable de garantizar al (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la aprobación del crédito, ya que se trata de una relación con un tercero completamente ajena al PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento que el Establecimiento de Crédito no accediere a concederle el crédito AL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o lo concediera parcialmente, éste dispondrá de un plazo adicional de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha en que se notifique oficialmente tal determinación, para pagar la suma no financiada, o de lo contrario este contrato se entenderá resuelto, procediendo en consecuencia EL PROMITENTE VENDEDOR a devolver las sumas recibidas en desarrollo de este contrato, sin deducciones y sin reconocer intereses, ya que en este caso se entiende que no hay incumplimiento por parte de los contratantes. Si la negativa por parte del Establecimiento de Crédito a otorgarle el crédito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), obedece a falsedad en la documentación presentada para dicho estudio, o al incumplimiento de los requisitos exigidos por dicha entidad crediticia por causas imputables a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), no será aplicable lo establecido en el presente párrafo, sino que se recurrirá a la sanción prevista en la cláusula penal del presente contrato de promesa de compraventa.

PARAGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza de manera irrevocable, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, EL PROMITENTE VENDEDOR reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, a Data crédito y a cualquier otra entidad que maneje las bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin

cancelar, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o incumplimiento.

Así mismo faculta a EL PROMITENTE VENDEDOR para que solicite información sobre relaciones comerciales que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tenga con el sistema financiero.

PARAGRAFO CUARTO: Serán por cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos que genere el trámite de crédito ante el establecimiento de crédito, tales como pago de estudio de títulos y avalúo.

OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública que servirá para dar cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, _____, en la Notaría 30 de Medellín a las _____; obligándose cada una de las partes a presentar todos los certificados de paz y salvo y demás documentación requerida al efecto. En la eventualidad de que transcurra el plazo señalado sin que se hubieran cumplido las condiciones establecidas, las partes acordarán una nueva fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa, entendiéndose que se presume buena fe en la realización de este contrato y que por tanto no habrá lugar a la imposición de la Cláusula Penal del presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO: Es condición indispensable para el otorgamiento de la escritura que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en esa fecha hubiese cumplido previamente con las obligaciones relativas al pago del precio y de los intereses convenidos, por EL(LOS) PROMITENTES(S) VENEDORES, la negativa u omisión para el cumplimiento de este último requisito originará el incumplimiento de la presente promesa por su parte y en consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a hacer efectiva la cláusula penal contemplada en este contrato , sin perjuicio de las demás indemnizaciones a que hubiese lugar.

NOVENA: ENTREGA MATERIAL: Las partes acuerdan como fecha para la entrega material de los inmuebles prometidos _____, y EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) se obligará a recibirlo en tal fecha. Dicha entrega se efectuará siempre y cuando se haya dado cumplimiento a todos los requisitos para el efecto, tales como firma de la escritura y las sumas entregadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a esa fecha, sean las necesarias para completar el total del precio y otras sumas como, gastos notariales, trabajos de construcción por reformas, intereses de mora, servicios públicos, costos de administración, impuesto predial, etc.

No obstante, queda entendido que para la entrega real y material EL PROMITENTE VENDEDOR cuenta con un plazo adicional de 30 días hábiles de gracia. Si vencido éste plazo adicional EL PROMITENTE VENDEDOR no hubiese podido efectuar la entrega, deberá reconocer al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) durante los 30 días siguientes, una suma de \$ 4.000.000 (CUATRO MILLONES PESOS M/L) por cada mes o proporcional al tiempo transcurrido hasta la entrega, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, tales como retraso por parte de la Empresas en la instalación de los servicios públicos o en los recibos de obra por parte de la oficina de Planeación Municipal; hechos de la naturaleza, no haberse registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal, etc.

En el evento que la fecha de entrega tuviera que aplazarse, EL PROMITENTE VENDEDOR lo informara al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada de este último.

Dentro de los plazos previstos en esta cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá efectuar la entrega dando aviso por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quien deberá comparecer a recibirlo dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de la carta de aviso, la cual se entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. En el acta de entrega se hará constar que los retoques finales, si a ello hubiese lugar, deberán ser efectuados por EL PROMITENTE VENDEDOR en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles, sin que esto sea motivo para negarse a recibir los inmuebles y a cancelar todas las obligaciones económicas que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) adeude.

La fecha que conste en la citación, se considerará fecha de recibo, en caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presenten a recibir el inmueble, o de negarse a firmar el acta de recibo estando el inmueble en condiciones de habitabilidad.

Si por cualquier circunstancia fuere necesario entregar los inmuebles antes de otorgar la escritura pública de compraventa del mismo, la entrega se hará a título de COMODATO PRECARIO, según documento que se firmará al efecto, quedando obligado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a restituirlos cuando lo solicite EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR entrega los inmuebles a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas y contribuciones y con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, conectados y en funcionamiento. Todos los costos que se generen con posterioridad a la entrega física de los inmuebles, como servicios públicos, costos de administración, gravámenes de valorización, impuestos, etc., serán de cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de entrega realizada a cualquier título y hasta la subrogación definitiva de la deuda, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconocerá y pagará al EL PROMITENTE VENDEDOR, intereses corrientes o de subrogación equivalentes al 1,5% mensual sobre el saldo que adeude al vendedor, ya sea por concepto de cuota inicial y/o por no haberse desembolsado el crédito del establecimiento de crédito.

PARÁGRAFO TERCERO: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara expresamente que a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, se compromete a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se fijen por concepto de la puesta en funcionamiento de la urbanización, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal en acuerdo con la constructora.

DECIMA - CLAUSULA PENAL: El incumplimiento de alguna de las partes del total o parte de cualquiera de las obligaciones que para las partes emanan del presente contrato, el contratante cumplido o allanado a cumplir, podrá exigir a quien

incumpla, una suma equivalente al 10% sobre el valor total de la venta, a título de pena por incumplimiento. La parte cumplida deberá dar aviso por escrito a la parte incumplida para que en el término de diez (10) días calendario, proceda a cumplir con lo que le corresponda. Si vencido el plazo persiste el incumplimiento, la parte cumplida o que se allano a cumplir, podrá demandar bien el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo. En ambos casos, con derecho a exigir el pago de la pena. En el evento de demandarse la resolución del contrato por mora o incumplimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), desde ya se autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas que hubiere recibido como anticipo e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

DECIMA PRIMERA - GASTOS LEGALES: Los gastos que se causen en el otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se cumpla la venta prometida, incluyendo los derechos notariales y el impuesto de anotación (boleta de Rentas) será cancelado por partes iguales entre EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR., en caso de impuesto de timbre será cancelado por partes iguales , Los gastos de inscripción de la compraventa e hipoteca, si fuere necesaria, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). Se estipula también que a la firma de la escritura pública de compraventa que da cumplimiento a las obligaciones emanadas de este contrato, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) cancelara en la Notaria los gastos que le correspondan de acuerdo a liquidación realizada por la Notaria.

Se hace constar de manera expresa, que serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) los gravámenes de Valorización que se derramen en cualquier momento a partir de la firma de la orden de promesa de compraventa, que se efectúa al momento del cierre del negocio, ya se trate de obras nuevas o reajustes de las anteriores.

El impuesto predial, será de cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha en que se haga la entrega material de los inmuebles, realizada a cualquier título y la proporción que a su cargo establezcan las Empresas Públicas de Medellín por la instalación de los servicios públicos.

DECIMA SEGUNDA. MERITO EJECUTIVO: Las partes contratantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

DECIMA TERCERA. VALIDEZ: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, puesto que aquí se consigna el acuerdo completo y total, acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier contrato verbal celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA CUARTA. CESION DEL CONTRATO: Este contrato de promesa de compraventa no es negociable por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sin el previo consentimiento manifestado por escrito, de EL PROMITENTE VENDEDOR.

En el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desee ceder el contrato, deberá presentar la respectiva solicitud de autorización de la cesión al PROMITENTE VENDEDOR, con al menos 90 días de antelación a la fecha prevista en el contrato para la firma de la escritura pública de transferencia del inmueble, so pena de ser obligado a cancelar una suma equivalente al 1% del valor de la venta, por concepto de recargo por extemporaneidad en la solicitud de cesión.

DECIMA QUINTA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara que conoce los planos arquitectónicos y urbanísticos de la edificación, aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín, los cuales acepta en todas sus partes.

DECIMA SEXTA: AUTORIZACION. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para hacer cambios en el planteamiento urbanístico del edificio al igual que en el diseño de las construcciones, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento del edificio y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente.

DECIMA SEPTIMA. GARANTIA: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa de compraventa, son de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL PROMITENTE VENDEDOR. Igualmente EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza por doce (12) meses contados a partir de la fecha de la entrega de los

inmuebles, el buen funcionamiento de los mismos, obligándose a realizar las reparaciones en los acabados por hechos que sean de responsabilidad del PROMITENTE VENDEDOR. Los detalles de acabados tales como pintura, grifería, cerraduras, etc., deberán ser informados por escrito al PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO. EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA GARANTÍA. EL PROMITENTE VENDEDOR Y/O EL CONSTRUCTOR, se exonerarán de la responsabilidad que se deriva de la garantía, cuando el defecto proviene de: fuerza mayor o caso fortuito, el hecho de un tercero, el uso indebido del bien por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o de cualquiera de los usuarios del inmueble, o, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o cualquiera de los usuarios del inmueble no atendió las instrucciones de instalación, uso, conservación o mantenimiento indicadas en el Manual del Usuario o cualquiera otra razón que conforme a la ley sea permitida.

OCTAVA. FALLECIMIENTO. En el evento que él o uno de los PROMITENTES COMPRADORES fallezca, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado de pleno derecho este contrato en cuyo caso procederá a devolver a los herederos reconocidos en la *respectiva sucesión* de la persona fallecida, sin intereses, las sumas recibidas de ella a cuenta del negocio e igualmente en caso de ser varios los PROMITENTES COMPRADORES, deberá devolver a cada uno de ellos las sumas entregadas por cada cual, sin intereses.

Para constancia, se firma el presente documento, en dos ejemplares de igual contenido y valor, destinados para las partes, en Medellín,

EL PROMITENTE VENDEDOR

**CARLOS MARIO ZAPATA CORREA
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUCTORA C& J S.A.S
NIT 901.727.538-1**

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)


C.C.

Teléfono o celular:

Dirección:

E-mail:

Profesión u oficio:

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: _____

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: _____

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

A LA FECHA DE ELABORACION DE ESTE DOCUMENTO NO SE TIENEN VENTAS


UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$	


UTILIDAD DEL EJERCICIO..... \$

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	CARLOS MARIO ZAPATA CORREA	FIRMA	
	Nombre		

REVISOR FISCAL		FIRMA	
	Nombre		

MATRICULA PROFESIONAL			
	Nombre		

CONTADOR	LILIANA MARIA DEVIA TOBON	FIRMA	
	Nombre		

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CONSTRUCTORA C&J SAS Registro No: _____
 Representante Legal: CARLOS MARIO ZAPATA CORREA Licencia No: C-30816 DE 5 OCT/2023
 Nombre del Plan: EDIFICIO POMPANO Fecha: 5 OCTUBRE DEL 2023
 Localización: SECTOR LA CASATELLANA

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 45.670.000	\$ 45.670.000	100%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 459.000.000	\$ 459.000.000	100%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 87.900.000	\$ 87.900.000	100%	100%
4	ESTRUCTURA	\$ 1.245.000.000	\$ 1.245.000.000	100%	100%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 145.000.000	\$ 145.000.000	100%	100%
6	ALISTADO PISOS	\$ 67.800.000	\$ 61.000.000	90%	90%
7	CUBIERTA	\$ 45.670.000	\$ 45.670.000	100%	100%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 178.000.000	\$ 125.670.000	71%	71%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 56.700.000	\$ 45.600.000	80%	80%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 45.678.000	\$ 39.800.000	87%	87%
11	REVOQUES	\$ 76.890.000	\$ 56.788.800	74%	74%
12	ESTUCO	\$ 98.000.000	\$ 78.900.000	81%	81%
13	PINTURA	\$ 56.700.000	\$ 45.677.780	81%	81%
14	CIELOS RASOS	\$ 210.000.000	\$ 198.000.000	94%	94%
15	ENCHAPADOS	\$ 345.000.000	\$ 210.000.000	61%	61%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 490.000.780	\$ 275.700.000	56%	56%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 420.000.000	\$ 123.000.000	29%	29%
18	VIDRIOS	\$ 341.616.200	\$ 17.890.000	5%	5%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 276.800.000	\$ 123.453.000	45%	45%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 98.067.000	\$ 72.790.557	74%	74%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 189.000.000	\$ 87.900.000	47%	47%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 187.900.000	\$ 76.780.000	41%	41%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 124.971.900	\$ 23.477.770	19%	19%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 358.635.220	\$ 113.532.093	32%	32%
SUB -TOTAL		\$ 5.649.999.100	\$ 3.804.200.000	67%	67%
25	IMPREVISTOS	\$ 80.000.000	\$ 67.000.000	84%	84%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 110.000.000	\$ 123.000.000	112%	112%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 394.000.900	\$ 33.000.000	8%	8%
SUB -TOTAL					
28	TERRENO URBANIZADO				
TOTAL		\$ 6.234.000.000	\$ 4.027.200.000		
OBSERVACIONES:					

JOSE DAVID ROMAN OCAMPO

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 0520211590

Cód. FO-GCUR- 004

Formato

Versión. 6

FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles



Alcaldía de Medellín
Oficina de Planeación y Evaluación

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

EDIFICIO POMPANO

Dirección:

CALLE 34 No 82 b 27

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha OCT 2023	Fecha MARZO 2024	Fecha JUNIO 2024	Fecha SEP 2024	Fecha DIC 2024	Fecha	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	886.000.000	327.311.210	76.888.800	187.999.990			
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS	390.000.000	789.000.000	658.000.000	712.000.000			
6. RECURSOS PROPIOS							
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							
8. OTROS (Indicar)							
TOTAL	1.276.000.000	1.116.311.210	734.888.800	899.999.990			4.027.200.000

Contador

LILIANA MARIA DEVIA TOBON

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

Matrícula No

ca. los mario
ZAPATA C.

Representante Legal

CARLOS MARIO ZAPATA CORREA

NOMBRE Y APELLIDOS

FIRMA

OBSERVACIONES

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