



202530632079

Fecha Radicado: 2025-12-23 11:18:38



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

Respuesta a solicitud con radicado Mercurio No. 202510096236 del 20/03/2025 y 202510159600 del 14-05-25 14

ALCATRAZ

CR 83 B 32 EE 62
CBML 1100060010 - 1100060011
21 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 inmobiliario "ALCATRAZ", promovido por parte de la GIRA CONSTUCTORA S.A.S con NIT 901617808 registrada en esta dependencia como enajenador de vivienda con radicado No. 202330965076 de 15-11-2023. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202530632079

Fecha Radicado: 2025-12-23 11:18:38



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó: Germán Aristizábal Velásquez Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
---	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL





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

Certificado generado con el Pin No: 2503187433110675457

Nro Matrícula: 001-73676

Pagina 1 TURNO: 2025-123297

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:11 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 19-07-1974 RADICACIÓN: 74-027027 CON: DOCUMENTO DE: 19-07-1974

CODIGO CATASTRAL: AAB0004HADD COD CATASTRAL ANT: 050010104111000060011000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL # 7 DE LA MANZANA 34, QUE HACE PARTE DEL BARRIO LA CASTELLANA, EN LA FRACCION DE BELEN DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, CON CASA DE HABITACION DE DOS PLANTAS, CASA DISTINGUIDA EN SU PUERTA DE ENTRADA CON EL # 32 EE-62 DE LA CARRERA 83-B. LOTE QUE TIENE UNA CABIDA DE 274.94 MTS.2, Y QUE LINDA: POR EL FRENTE EN EXTENSION DE 11.65 MTS. CON LA CARRERA 83 B;POR UN COSTADO,QUE DA AL NORTE, EN EXTENSION DE 23.60 MTS. CON LOS LOTES 8 Y 9 DE LA MISMA MANZANA;POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 11.65 MTS. CON PROPIEDAD DE JESUS RUIZ O QUE FUE DE EL, Y POR EL OTRO COSTADO, QUE DA AL SUR, EN EXTENSION DE 23.60 MTS. CON EL LOTE # 6 DE LA MISMA MANZANA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CARRERA 83 B # 32EE - 62 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 83 B 32 EE-62

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-01-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4212 del 27-12-1966 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION PARTICION

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

DE: RUIZ DE ISAZA MARTA MARIA

DE: RUIZ G MARIA HELENA

A: RUIZ G, MARIA HELENA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-11-1968 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3239 del 28-10-1968 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2503187433110675457

Nro Matrícula: 001-73676

Pagina 2 TURNO: 2025-123297

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:11 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ GIRALDO MARIA HELENA

A: JARAMILLO ZULUAGA LUIS SANTIAGO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-09-1969 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2574 del 30-08-1969 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: JARAMILLO ZULUAGA LUIS SANTIAGO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-09-1969 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2574 del 30-08-1969 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$140,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: JARAMILLO ZULUAGA LUIS SANTIAGO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-01-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3320 del 23-12-1970 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$280,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO ZULUAGA LUIS SANTIAGO

A: RESTREPO RESTREPO JAIRO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 23-04-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 740 del 31-03-1971 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: RESTREPO RESTREPO JAIRO

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

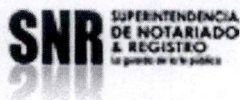
X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-04-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 740 del 31-03-1971 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$155,900

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA



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

Certificado generado con el Pin No: 2503187433110675457

Nro Matrícula: 001-73676

Pagina 3 TURNO: 2025-123297

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:11 AM

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

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

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

DE: RESTREPO RESTREPO JAIRO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-07-1974 Radicación: 74-027027

Doc: SENTENCIA SN del 10-06-1974 JUZ.11.C.CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$320,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: RESTREPO RESTREPO JAIRO

A: RESTREPO TORRES ALLAN FRANCISCO

X

A: RESTREPO TORRES HANS DE JESUS

X

A: RESTREPO TORRES IVONE ELENA

X

A: RESTREPO TORRES JOHANA DE LA CRUZ

X

A: RESTREPO TORRES KATIA LUZ

X

A: RESTREPO TORRES SANDRA MARIA

X

A: TORRES VDA DE RESTREPO MARTHA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 12-02-1979 Radicación: 79-005892

Doc: SENTENCIA SN del 11-12-1978 JUZGADO 6 CIVIL CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$83,125.43

ESPECIFICACION: : 109 ADJUDICACION POR REMATE DERECHO

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

DE: RESTREPO TORRES KATIA LUZ

A: INVERSIONES RESTREPO ZAPATA Y CIA.S.C.S

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-07-1979 Radicación: 79-30522

Doc: ESCRITURA 1194 del 18-05-1979 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$616,900

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA DERECHOS

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

DE: RESTREPO TORRES ALLAN FRANCISCO

DE: RESTREPO TORRES HANS DE J.

DE: RESTREPO TORRES IVONNE ELENA

DE: RESTREPO TORRES JHOANA DE LA CRUZ

DE: RESTREPO TORRES SANDRA MARIA

DE: TORRES VDA DE RESTREPO MARTA

A: ZAPATA DE RESTREPO ALICIA INES

X c.c 32'467.125



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

Certificado generado con el Pin No: 2503187433110675457

Nro Matrícula: 001-73676

Pagina 4 TURNO: 2025-123297

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:11 AM

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

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

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-02-1984 Radicación: 84-07125

Doc: OFICIO 052 del 27-01-1984 JUZGADO 14 CIVIL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO PROCESO EJECUTIVO

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

DE: FINANCIERA COLOMBIANA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A. EN LIQUIDACION

A: INVERSIONES RESTREPO ZAPATA Y CIA S.C.S

X

A: RESTREPO OCHOA ALBERTO

A: ZAPATA DE RESTREPO ALICIA

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 07-05-1986 Radicación: 86-28323

Doc: OFICIO 435 del 22-04-1986 JUZ.14.C.CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION DE EMBARGO

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

DE: FINANCIERA COLOMBIANA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL S.A EN LIQUIDACION

A: INVERSIONES RESTREPO ZAPATA Y CIA S.C.S

X

A: RESTREPO OCHOA ALBERTO / O

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-01-2003 Radicación: 2003-715

Doc: ESCRITURA 5508 del 20-12-2002 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,100,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 5.54%

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

DE: INVERSIONES RESTREPO ZAPATA Y CIA S.C.S EN LIQUIDACION

A: ZAPATA NAVARRO ALICIA

CC# 32467125 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 06-03-2009 Radicación: 2009-14966

Doc: ESCRITURA 371 del 03-03-2009 NOTARIA 14 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: RESTREPO OCHOA PROSPERO ALBERTO

CC# 8254269

DE: ZAPATA DE RESTREPO ALICIA INES

X C.C.32467125

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-04-2015 Radicación: 2015-24351

Doc: ESCRITURA 450 del 11-03-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503187433110675457

Nro Matrícula: 001-73676

Pagina 5 TURNO: 2025-123297

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:11 AM

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

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

VIVIENDA FAMILIAR.

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

DE: RESTREPO OCHOA PROSPERO ALBERTO

CC# 8254269

DE: ZAPATA NAVARRO ALICIA INES DEL CARMEN

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 09-04-2015 Radicación: 2015-24351

Doc: ESCRITURA 450 del 11-03-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$327,628,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ZAPATA NAVARRO ALICIA INES DEL CARMEN

C.C.32.467.125

A: GIRALDO BERMEDEZ SERGIO ANDRES

CC# 1017244966 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 09-04-2015 Radicación: 2015-24351

Doc: ESCRITURA 450 del 11-03-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: ZAPATA NAVARRO ALICIA INES DEL CARMEN

X

A: GIRALDO BERMEDEZ SERGIO ANDRES

CC# 1017244966 C.C.1.017.244.966

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-01-2017 Radicación: 2017-883

Doc: ESCRITURA 3516 del 15-12-2016 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 17

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

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

DE: GIRALDO BERMEDEZ SERGIO ANDRES

CC# 1017244966

A: ZAPATA NAVARRO ALICIA INES DEL CARMEN

CED 32.467.125

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-74174

Doc: ESCRITURA 2589 del 26-09-2023 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO(HOY EXTINTO)

NIT.8600029637

A: JARAMILLO ZULUAGA LUIS SANTIAGO

CC# 8217217

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-74174



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

Certificado generado con el Pin No: 2503187433110675457

Nro Matrícula: 001-73676

Pagina 6 TURNO: 2025-123297

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:11 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2589 del 26-09-2023 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$140,000

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO(HOY EXTINTO)

NIT.8600029637

A: JARAMILLO ZULUAGA LUIS SANTIAGO

CC# 8217217

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-74174

Doc: ESCRITURA 2589 del 26-09-2023 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO(HOY EXTINTO)

NIT.8600029637

A: RESTREPO RESTREPO JAIRO

CC# 2774929

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-74174

Doc: ESCRITURA 2589 del 26-09-2023 NOTARIA PRIMERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$155,900

Se cancela anotación No: 7

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO(HOY EXTINTO)

A: RESTREPO RESTREPO JAIRO

CC# 2774929

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *22*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-315

Fecha: 28-01-2014

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503187433110675457

Nro Matrícula: 001-73676

Pagina 7 TURNO: 2025-123297

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:11 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

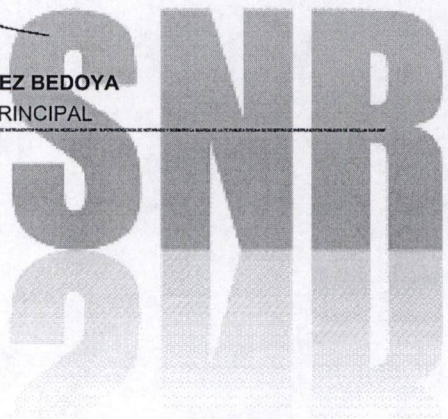
USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-123297

FECHA: 18-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 2503185137110675456

Nro Matrícula: 001-385449

Pagina 1 TURNO: 2025-123296

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:10 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN
FECHA APERTURA: 23-05-1985 RADICACIÓN: 85-20542 CON: DOCUMENTO DE: 23-05-1985
CODIGO CATASTRAL: AAB0020CBXDCOD CATASTRAL ANT: 050010104111000060010000000000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

TOMAR LINDEROS DEL DOCUMENTO, ESCRITURA #4890 DE 24-09-68 DE LA NOTARIA 6. DE MEDELLIN, INMUEBLE SITUADO EN ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, EN LA URBANIZACION LA CASTELLANA. CON CASA DE HABITACION DINSTINGUIDA CON EL N. 32-EE-52 CON LA CRA. 83-B

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:
CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) CARRERA 83 B # 32EE - 52 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 83-B 32-EE-52URBANIZACION LA CASTELLANA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-09-1963 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4141 del 09-09-1963 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

A: QUEVEDO M DIEGO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-09-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3975 del 01-09-1967 NOTARIA 5 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: QUEVEDO M DIEGO

A: CONSTRUCCIONES LA CASTELLANA S.A.

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503185137110675456

Nro Matrícula: 001-385449

Pagina 2 TURNO: 2025-123296

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:10 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-09-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4890 del 24-09-1968 NOTARIA 6 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 S.A.

A: ARBOLEDA RIVERA FERNANDO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-01-1986 Radicación: 86-1053

Doc: ESCRITURA 4013 del 26-12-1985 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$600,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ARBOLEDA RIVERA FERNANDO

A: CORPORACION DE VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO "CORVEICA"

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-08-1991 Radicación: 1991-35621

Doc: ESCRITURA 3104 del 12-08-1991 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$600,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA DE LOS EMPLEADOS DEL INSTITUTO COLOMBIANO AGROPECUARIO "CORVEIVA"

A: ARBOLEDA RIVERA FERNANDO

CC# 567692

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-01-1994 Radicación: 1994-5314

Doc: ESCRITURA 192 del 26-01-1994 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

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

DE: ARBOLEDA RIVERA FERNANDO

CC# 567692

X

A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-02-1999 Radicación: 1999-5845

Doc: ESCRITURA 5220 del 30-12-1998 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2503185137110675456

Nro Matrícula: 001-385449

Pagina 3 TURNO: 2025-123296

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:10 AM

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

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

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA CONCASA,HOY BANCO CAFETERO S.A. BANCAFE

A: ARBOLEDA RIVERA FERNANDO

CC# 567692 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 17-05-2001 Radicación: 2001-24893

Doc: ESCRITURA 2049 del 04-05-2001 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$109,801,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA. MODO DE ADQUIRIR

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

DE: ARBOLEDA RIVERA FERNANDO

CC# 567692

A: PEREZ DIAZ MIRYAM DE LAS MERCEDES

CC# 32300960 X

A: TORO VDA. DE ALZATE ANA ALIRIA

CC# 29847494 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-05-2001 Radicación: 2001-24893

Doc: ESCRITURA 2049 del 04-05-2001 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN ABIERTA, HASTA

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

DE: PEREZ DIAZ MIRYAM DE LAS MERCEDES

CC# 32300960 X

DE: TORO VDA. DE ALZATE ANA ALIRIA

CC# 29847494 X

A: SEPULVEDA RESTREPO HECTOR DE JESUS

CC# 3466077

A: SEPULVEDA RESTREPO JOAQUIN GUILLERMO

CC# 3465181 Y/O

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-10-2001 Radicación: 2001-53783

Doc: ESCRITURA 4675 del 16-10-2001 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$70,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA.

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

DE: SEPULVEDA RESTREPO HECTOR DE JESUS

CC# 3466077

DE: SEPULVEDA RESTREPO JOAQUIN GUILLERMO

CC# 3465181 Y/O

A: PEREZ DIAZ MIRIAM DE LAS MERCEDES

X

A: TORO VDA. DE ALZATE ANA ALIRIA

CC# 29847494 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 23-05-2002 Radicación: 2002-27403

Doc: ESCRITURA 2115 del 22-05-2002 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$150,800,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA. GRAVAMEN

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

DE: PEREZ DIAZ MIRYAM DE LAS MERCEDES

CC# 32300960 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2503185137110675456

Nro Matrícula: 001-385449

Pagina 4 TURNO: 2025-123296

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:10 AM

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

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

DE: TORO VDA. DE ALZATE ANA ALIRIA

CC# 29847494 X

A: BANCO DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 29-05-2003 Radicación: 2003-30862

Doc: ESCRITURA 2114 del 22-05-2003 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA ABIERTA: 0775 CANCELACION HIPOTECA ABIERTA

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

DE: BANCO DE BOGOTA

A: PEREZ DIAZ MIRYAM DE LAS MERCEDES

A: TORO VDA. DE ALZATE ANA ALIRIA

CC# 29847494 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-07-2003 Radicación: 2003-37538

Doc: ESCRITURA 2727 del 26-06-2003 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$118,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ DIAZ MIRYAM DE LAS MERCEDES

CC# 32300960

DE: TORO VDA. DE ALZATE ANA ALIRIA

CC# 29847494

A: BERMUDEZ MARIN, LEDY YASMIN

CC# 52312581 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-07-2003 Radicación: 2003-37538

Doc: ESCRITURA 2727 del 26-06-2003 NOTARIA 29 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: BERMUDEZ MARIN, LEDY YASMIN

CC# 52312581 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 12-01-2010 Radicación: 2010-1451

Doc: ESCRITURA 7150 del 23-12-2009 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

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: BERMUDEZ MARIN, LEDY YASMIN

CC# 52312581 X

DE: GIRALDO HERNANDEZ SERGIO ANDRES

CC# 71310777

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*



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

Certificado generado con el Pin No: 2503185137110675456

Nro Matrícula: 001-385449

Pagina 5 TURNO: 2025-123296

Impreso el 18 de Marzo de 2025 a las 08:12:10 AM

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

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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008
PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013
PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022
SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-
26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-123296 FECHA: 18-03-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Datos de radicación

Número Radicado: 202310339722
Tipo Radicado: Recibido
Fecha Radicado: 11/10/2023 16:50:33.0
Nombre Asunto: PQRS
Cédula Radicador: 901617808
Correo Radicador: daniela.ortiz@orabogados.com.co

Apreciado ciudadano:

Usted ejerció su derecho a radicar una PQRS en el Sistema Único de Gestión de Peticiones, Quejas, Reclamos y/o Sugerencias de la Alcaldía de Medellín, para que sea atendida por la Administración Municipal conforme a las competencias conferidas por la ley.

Igualmente, podrá registrar y/o consultar sus Peticiones, Quejas, Reclamos y/o Sugerencias (PQRS) de manera presencial, virtual a través del portal www.medellin.gov.co link PQRS, opciones "Radicar" o "Consultar Radicado", o a través de la línea única de atención a la ciudadanía 4444144.

Gracias por visitarnos.

Alcaldía de Medellín

Para consultar el estado de tu trámite haz [click aquí](#)

Imprimir

Nueva PQRS

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONDICIONADA DE BIEN INMUEBLE PROYECTO ALCATRAZ

Entre los suscritos a saber:

- I. **SERGIO ANDRÉS GIRALDO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería número 71.310.777, quien, en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT. 901.617.808-1, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia; quien, en lo sucesivo, para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR o GIRA**.

- II. De otra parte, [_____], identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) [_____], domiciliado(s) y residente(s) en el municipio de [_____], de estado civil (casado con sociedad conyugal vigente/ casado con sociedad conyugal disuelta / soltero/ soltero con sociedad patrimonial vigente) obrando (en su propio nombre y representación / a través de apoderado especial) , quien en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará el(los) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Quienes de manera conjunta se denominarán las **PARTES**, convienen celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONDICIONADA DE BIEN INMUEBLE**, que se regirá por las cláusulas que se estipulan a lo largo de este documento y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones del Código Civil y el Código de Comercio Colombianos, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO. Que, la sociedad **GIRA CONSTRUCCIONES S.A.S**, es una sociedad dedicada a la estructuración, gerencia, construcción y venta Proyectos Inmobiliarios.

SEGUNDO. Que, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentra adelantando la etapa preoperativa y operativa del Proyecto Inmobiliario **ALCATRAZ**, que consistirá en un desarrollo inmobiliario mixto, compuesto de una sola etapa, conformada a su vez por 21 apartamentos, 2 oficinas y 12 cuartos útiles. Así mismo, el proyecto contará con 12 celdas de parqueadero privados para carros, 10 celdas de parqueadero privado para carro con cuarto útil integrado y 12 cuartos útiles, ubicados en 10 pisos y un semisótano; sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará **ALCATRAZ**, el cual se desarrollará en el inmueble que resulte del englobe de los inmuebles identificados con folios de matrículas inmobiliarias número 001-73676 y 001-385449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

La anterior descripción, sin perjuicio de que el número de unidades inmobiliarias del proyecto y sus respectivas áreas puedan modificarse de acuerdo con las necesidades

del Proyecto de conformidad con las exigencias de las autoridades correspondientes. EL PROMITENTE VENDEDOR podrán adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Lo anterior sin perjuicio de los derechos de los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** según lo establecido en las Promesas de Compraventa que se suscriban con éstos.

TERCERO. Que, para los efectos del presente contrato, EL PROMITENTE VENDEDOR responderá ante los PROMITENTES COMPRADORES de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, por la calidad, construcción, enajenación, saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y garantías legales en los términos de ley.

CUARTO. Que, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) manifestado su interés en adquirir uno de los inmuebles resultantes del desarrollo PROYECTO, tal como se describe adelante.

QUINTO. Que, de acuerdo con lo anterior, las PARTES debidamente facultados para obligarse, como en efecto lo hacen, pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **ANEXO 1:** Es el plan de pagos o cronograma de pagos establecido de común acuerdo entre LAS PARTES, que se anexa al presente contrato y que, hace parte integral del mismo.
2. **ANEXO 2:** Es el documento que contiene las especificaciones generales del PROYECTO y la descripción de la ubicación y características básicas de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto del presente contrato.
3. **CONTRATO:** Es el presente contrato de promesa de compraventa de UNIDAD INMOBILIARIA, mediante el cual, LAS PARTES adquieren derechos y obligaciones recíprocas y prometen celebrar la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA de la UNIDAD INMOBILIARIA.
4. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Es el instrumento público que dará cumplimiento al presente CONTRATO, que será otorgado por EL PROMITENTE COMPRADOR, a favor de el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en calidad de comprador(es). EL PROMITENTE VENDEDOR, será el único responsable de la comercialización, enajenación, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
5. **INMUEBLES:** Hace referencia a los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-73676 y 001-385449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO. Sobre los inmuebles, se realizarán declaraciones de englobe y el inmueble producto de dicho englobe será sometido a división material y/o reglamento de propiedad horizontal, con el fin de obtener el inmueble destinado para el desarrollo del PROYECTO, así como aquellos destinados al

cumplimiento de obligaciones urbanísticas, si aplica, todo de conformidad con las licencias de urbanización y construcción bajo las cuales se adelanta el PROYECTO.

6. **PARTES:** Cuando se utilice este término se hace referencia a EL PROMITENTE VENDEDOR y el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de manera conjunta.
7. **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** Es(son) la(s) persona(s) identificada(s) como tal en la parte inicial de este documento, quien(es) se encuentra(n) interesado(s) en adquirir la UNIDAD INMOBILIARIA resultante del PROYECTO que se describe en el presente CONTRATO.
8. **PROMITENTE VENDEDOR:** Es la sociedad GIRA CONSTRUCTORA S.A.S., tal como se identificó en la parte inicial del presente CONTRATO, quien ostenta la calidad de PROMITENTE VENDEDORA.
9. **PROYECTO:** Corresponde al desarrollo inmobiliario Mixto, conformado por un total de aproximadamente 23 unidades privadas, a desarrollarse en una (1) etapa, así: El proyecto estará conformado por 21 apartamentos, 2 oficinas y 12 cuartos útiles. Contará con 12 celdas de parqueaderos privados para carros, 10 celdas de parqueaderos privados para carro con cuarto útil integrado y 12 cuartos útiles, ubicados en 10 pisos y un semisótano. Las unidades inmobiliarias estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal, que se denominará ALCATRAZ, el cual se desarrollará en el inmueble que resulte del englobe y de los inmuebles identificados con folio de matrícula inmobiliaria número 060-177389 y 060-177388 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de MEDELLÍN.

La anterior descripción, sin perjuicio de que el número de unidades inmobiliarias del PROYECTO y sus respectivas áreas puedan modificarse de conformidad con las exigencias de las autoridades correspondientes. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá adoptar cambios en el número unidades inmobiliarias del PROYECTO, sin la aprobación de los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando no afecten o modifiquen los derechos y las condiciones adquiridos por estos, y con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse.

10. **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** Es(son) la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) con el porcentaje de copropiedad que le(s) sea asignado de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, descrita en la cláusula segunda del CONTRATO, que constituye el objeto de este y sobre la cual LAS PARTES acuerdan los términos en los que será transferida por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR a favor del PROMITENTE COMPRADOR.

SEGUNDA. OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga, siempre y cuando el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) cumplido a cabalidad con el pago del precio, de acuerdo con lo establecido en el CONTRATO, en las fechas y valores establecidos en el ANEXO 1, a transferir a título de COMPRAVENTA, a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y

condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) siguiente(es) bien(es) inmueble(s):

Tipo de inmueble	Proyecto	Área bruta construida	Área privada construida
[APTO #]	Alcatraz	[ÁREA BRUTA]	[AREA PRIVADA]

El área de esta unidad de vivienda aparece representada en la planta del tipo seleccionada y suscrita por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), junto con esta promesa de compraventa, que se anexa a este CONTRATO como parte integrante de él (ANEXO 2).

No obstante, la(s) cabida(s) mencionada(s), la venta se realizará como cuerpo cierto y por consiguiente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que puede haber variaciones que no sean esenciales del PROYECTO, que modifiquen el área mencionada, el diseño o alguna especificación, como consecuencia de exigencias técnicas del proceso constructivo o en cumplimiento de lo dispuesto por la autoridad competente, hasta en un 5% del área bruta construida y privada señaladas antes, por lo que las variaciones en área declarada y la efectivamente entregada no se entenderá como incumplimiento y no dará lugar a reclamaciones.

A estos inmuebles les corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, una vez se registre el reglamento de propiedad horizontal.

La nomenclatura asignada a las UNIDADES INMOBILIARIAS es provisional; la nomenclatura definitiva será la que asigne la entidad municipal competente.

TERCERA. LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN. El PROYECTO, se desarrollará en el inmueble que resulte del englobe y desenglobe, sobre los inmuebles que se describen a continuación y conforme a las licencias otorgadas por la Secretaría de Planeación de MEDELLÍN:

1. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-73676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, el cual tiene un área de 274.94 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes:

“Lote de terreno distinguido con el # 7 de la manzana 34, que hace parte del barrio la castellana, en la fracción de Belén de esta ciudad de Medellín, con casa de habitación de dos plantas, casa distinguida en su puerta de entrada con el # 32 EE-62 de la carrera 83-B. lote que tiene una cabida de 274.94 mts.2, y que linda: por el frente en extensión de 11.65 mts. con la carrera 83 b; por un costado, que da al norte, en extensión de 23.60 mts. con los lotes 8 y 9 de la misma manzana; por el oriente, en extensión de 11.65 mts. con propiedad de Jesús Ruiz o que fue de él; y por el otro costado, que da al sur, en extensión de 23.60 mts. con el lote # 6 de la misma manzana.”

”

2. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-385449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, el cual tiene un área de 396.03 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes:

*“Lote de terreno con casa de habitación de muros de adobe, techos de teja de barro, instalaciones de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, demás mejoras y anexidades; casa construida en el lote número seis (6) de la manzana treinta y cuatro (34), urbanización la castellana, sitiada en esta ciudad en la carrera 83B, distinguida con la placa número 32 EE 52 que linda: **Por el oeste**, en 11.65 metros con la carrera 83 B, antes 83 A; **por el norte**, en 34.00 metros con el lote número siete (7) de la misma manzana; **por el Este**, en 11.65 metros con el lote quince (15) de la misma manzana; y **por el sur**, en 34.00 metros con el lote número cinco (5) de la misma manzana.”*

PARÁGRAFO PRIMERO: El área de los INMUEBLES podrá modificarse de conformidad con lo que al respecto certifique la autoridad catastral competente e igualmente podrá variar como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas correspondientes al PROYECTO, o de cualquier otra circunstancia que se origine en el requerimiento de una autoridad competente para el PROYECTO.

CUARTA. PRECIO. El precio de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) se estableció en la suma de [\$_____], el cual deberá ser pagado por el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en las cuotas y fechas señaladas en el ANEXO 1, según instrucciones del PROMITENTE VENDEDOR para tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO: La mora en el pago de una o varias de las cuotas indicadas en el ANEXO 1, dará lugar al cobro de intereses sobre las sumas incumplidas, liquidados a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia para las operaciones mercantiles. Los pagos realizados por el PROMITENTE COMPRADOR serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor del precio adeudado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a enviar el soporte de cada uno de los pagos realizados, al correo electrónico info@giraconstructora.com o a la dirección de notificación de EL PROMITENTE VENDEDOR relacionada en la cláusula vigésima.

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

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento que El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) solicite(n) crédito con ENTIDAD FINANCIERA o PRESTATARIA DE DINERO se obliga(n) a:

- a. Solicitar un pre-aprobado para crédito de vivienda ante una entidad financiera o prestataria de dinero, junto con toda la documentación requerida por la entidad doce (12) meses antes de la fecha de escrituración pactada, con el fin de evaluar su capacidad financiera. En caso de que así no lo hiciera, deberá manifestar por escrito, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto del precio, con sus propios recursos. Tres (3) meses antes de la fecha de escrituración pactada, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá presentar carta de aprobación del crédito por parte de una entidad financiera o prestataria de dinero.
- b. Si El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no cumpliera ni lo primero ni lo segundo, pactado en el literal anterior, se entenderá que ha incumplido y le otorgará el derecho a EL PROMITENTE VENDEDOR de dar por terminado el presente contrato de promesa de compraventa unilateral y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna. Igualmente, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrán la facultad de realizarle(s) a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el respectivo cobro de la cláusula penal establecida en este contrato con cargo a los recursos entregados hasta la fecha y en caso de resultar insuficientes se encontrará facultado para realizar el cobro judicial de las sumas faltantes.

PARÁGRAFO QUINTO: Cuando la mora en el pago de las cuotas a que está obligado EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) persista por más de sesenta (60) días corrientes, por ese sólo hecho sin necesidad de requerimiento alguno, EL PROMITENTE VENDEDOR dará por terminada la presente negociación. Así mismo, tendrán la facultad de hacer efectivo el cobro de la cláusula penal establecida en este contrato, en este caso EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza expresamente a EL PROMITENTE VENDEDOR a retener las sumas entregadas.

PARÁGRAFO SEXTO: Sobre el valor del contingente crédito solicitado a la entidad financiera EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tiene un plazo de gracia de TREINTA (30) días calendario desde el día de la firma de la escritura, para que la entidad crediticia desembolse el monto solicitado, del día 30 en adelante reconocerán y pagarán al PROMITENTE VENDEDOR, intereses a una tasa a la tasa máxima legal permitida para las operaciones mercantiles. Dichos intereses se causarán desde el día TREINTA Y UNO (31) a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL PROMITENTE VENDEDOR reciba dicha suma, con un plazo máximo de SESENTA (60) días calendario adicionales. Si pasados los SESENTA (60) días adicionales pagando el interés máximo legal permitido, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al PROMITENTE VENDEDOR, este podrá hacer exigible el pago de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato. Para garantizar el pago de los intereses de subrogación descritos anteriormente, en caso de causarse, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) firmará un pagaré que lo respalde y que únicamente será exigible en caso del vencimiento de los plazos recién mencionados. Dicho pagaré será a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR y se firmará al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de

préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR no se hace(n) responsable(s) de garantizar su aprobación.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: En caso de ser negado el crédito a EL PROMITENTE COMPRADOR, deberá éste cancelar la suma con recursos propios, dentro de los 30 días calendario siguientes a la fecha en la cual el crédito haya sido negado, so pena de dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de su parte y pudiendo EL PROMITENTE VENDEDOR hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada más adelante. El (los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer todos los requisitos exigidos por el BANCO para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito, en forma tal que, si éste negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al EL PROMITENTE VENDEDOR.

QUINTA. ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: Las especificaciones generales y características de construcción del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se regirán por las siguientes normas: NSR-10 y ley 1796 de 2016 (Ley de vivienda segura) o cualquiera que las modifique.

Las partes tendrán en cuenta:

1. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer los planos que servirán de base para la edificación exacta de(los) bien(es) a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida. Los planos harán parte integral del presente CONTRATO. (Ver ANEXO 2)
2. Con EL CONTRATO que se firma por las partes, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar las especificaciones y condiciones generales del (los) inmueble(s) respectivo(s) y las de su construcción, fachada, interiores de pisos, cocina, baños, tipo de ventanería, etc., Así mismo, declara conocer y aceptar las especificaciones y acabados del punto fijo. Dichas especificaciones servirán como norma para regir las relaciones entre las PARTES, para así establecer lo que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá(n) derecho de exigir y los que EL PROMITENTE VENDEDOR está obligado a entregar. (Ver ANEXO 2)
3. En caso de que a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se le(s) entregue un catálogo promocional y unos planos ambientados esto será con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a EL PROMITENTE VENDEDOR.
4. EL PROMITENTE VENDEDOR deja constancia de que los muros y losas de concreto pueden presentar irregularidades, imperfecciones y/o fisuras superficiales debido al tipo de formaleta utilizado y/o al paso de tuberías embebidas en éstos; sin embargo, esto no representa ningún problema estructural y se considera como normal en este tipo de construcción. La anterior constancia es conocida y aceptada expresamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
5. Las dimensiones de muros, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias

del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de (los) inmueble(s), y por tanto dichas modulaciones desde ningún punto de vista generan ni derivan incumplimiento contractual alguno.

6. Las dilataciones y/o fisuras que se presenten por retracción y fraguado y/o asentamientos y/o por acomodación de la estructura en el terreno, no son responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR, ya que es propio de un comportamiento natural de acomodación de masas. Los asentamientos que puedan ocurrir están previstos y explicados en el Estudio de Suelos realizado por ingenieros expertos.
7. Para la seguridad y estabilidad de la urbanización, se deberá tener en cuenta por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que la mayoría de los muros de los Apartamentos son estructurales y que en consecuencia no pueden suprimirse ni reformarse. Por lo tanto, cada vez que vaya a efectuar una reforma, deberá solicitar la previa aprobación, observando las reglas y procedimiento establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Con la presente advertencia queda liberado EL PROMITENTE VENDEDOR de toda responsabilidad, si con cualquier reforma que se efectúe sobre el inmueble y como consecuencia de ello se produce una afectación a la estabilidad del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR advierten expresamente que en el presente contrato no se incluyen el derecho de conexión de energía, acueducto y gas con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. Los derechos de conexión de servicios públicos domiciliarios corresponden a una tarifa establecida para los usuarios nuevos que se conectan a un servicio público domiciliario. Por lo tanto, dicha tarifa debe ser cancelada directamente a la empresa de servicios públicos domiciliarios con quien suscribirá el respectivo contrato para la prestación del servicio respectivo y el pago se realizará en la primera factura de cobro.

Tampoco se incluyen los pares ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES). EL PROMITENTE VENDEDOR entregan todas las redes interiores del inmueble de acueducto, alcantarillado, energía, comunicaciones y la instalación de las redes internas de gas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR aclaran expresamente que la nomenclatura asignada a las UNIDADES INMOBILIARIAS es provisional; la nomenclatura definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro o la autoridad competente. En el evento en que no coincidan con las antes indicadas, le será informada por EL PROMITENTE VENDEDOR al PROMITENTE COMPRADOR, quien, desde ya, con la suscripción del presente documento, acepta que puede existir dicha variación, sin responsabilidad alguna de EL PROMITENTE VENDEDOR y sin que ello implique incumplimiento alguno al contrato. En todo caso, el inmueble

corresponderá a aquel que se muestre en la planta urbana que se anexa (Ver ANEXO 2) y hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes dejan constancia de que conocen y aceptan que las UNIDADES INMOBILIARIAS referidas en la cláusula segunda no han sido construidas y no tienen aún matrícula inmobiliaria individual, razón por la cual los criterios mencionados son la base para determinar el inmueble que se promete vender una vez sea construido el bien prometido en venta y se adelanten los trámites correspondientes para obtener dichas matrículas inmobiliarias conforme a las exigencias legales pertinentes.

No obstante, EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al cumplimiento de las obligaciones derivadas de su calidad de Constructor y Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR aclara que el estrato socioeconómico definitivo de las UNIDADES INMOBILIARIAS será el que asigne la Secretaría de Planeación de MEDELLÍN o aquella entidad municipal competente.

SEXTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza que las UNIDADES INMOBILIARIAS materia de esta promesa de compraventa serán transferidas libres de embargos, pleitos pendientes, censo, condiciones resolutorias. En cuanto a limitaciones al dominio existen inherentes y son naturales las que se derivan del Régimen de Propiedad Horizontal al que se someterán los INMUEBLES, y en cuanto a gravámenes la hipoteca en mayor extensión a favor de la entidad financiera que financie el PROYECTO, si aplicare, este gravamen será desahogado frente a las UNIDADES INMOBILIARIAS mediante escritura pública debidamente registrada, en la fecha en que se otorgue la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA que solemniza el presente contrato.

EL PROMITENTE VENDEDOR se obligan a acudir al saneamiento de lo que se promete vender, en todos los casos de la ley por evicción o vicios redhibitorios. EL PROMITENTE VENDEDOR hace suyas todas las obligaciones que por estos conceptos se deriven.

SÉPTIMA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Las unidades de vivienda serán sometidas al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001 y demás normas que la reglamenten o complementen. En el reglamento se determinarán con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de la misma, sus órganos, entre otros, todo lo cual acepta desde ahora El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). El Reglamento será elaborado por EL PROMITENTE VENDEDOR y se elevará a escritura pública por este, como único responsable del desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: El(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con la suscripción del presente documento otorga poder irrevocable amplio y suficiente a EL PROMITENTE VENDEDOR para que en desarrollo del PROYECTO pueda reformar el reglamento de propiedad horizontal en cualquier sentido y en cualquier tiempo, y especialmente constituir las servidumbres necesarias para el desarrollo del mismo.

OCTAVA. DESTINACIÓN: El(los) inmueble(s) materia de este contrato, se destinarán exclusivamente así: la unidad inmobiliaria a VIVIENDA.

NOVENA. ENTREGA MATERIAL DE LA UNIDAD INMOBILIARIA A EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). La entrega de los inmuebles prometidos en venta se efectuará dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato, siempre y cuando para dicha fecha el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se encuentren a paz y salvo por todo concepto con EL PROMITENTE VENDEDOR. Para efectos de lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR enviarán una notificación en la que se confirme la fecha y hora de tal entrega al PROMITENTE COMPRADOR, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles. En caso de que EL PROMITENTE COMPRADOR no acuda a tal entrega, EL PROMITENTE VENDEDOR en compañía del INTERVENTOR del PROYECTO levantarán un acta de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, con la cual se entenderá entregada a satisfacción del PROMITENTE COMPRADOR.

Esta fecha está supeditada al cumplimiento por parte de el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de todas sus obligaciones, incluyendo: a) El cumplimiento en la entrega de la totalidad de los aportes que se obliga efectuar. b) Tener la carta de aprobación oficial y definitiva del crédito o leasing habitacional en caso de requerirse, para cumplir con el pago por el cien por ciento (100%) del valor de las UNIDADES INMOBILIARIAS, reservándose en este evento EL PROMITENTE VENDEDOR el derecho de realizar la entrega material de las UNIDADES INMOBILIARIAS, hasta el momento en que se produzca el desembolso de los recursos objeto de financiación.

No obstante, el señalamiento de este plazo EL PROMITENTE VENDEDOR dispondrá de un plazo de gracia para la entrega no mayor a ciento ochenta (180) días, contados a partir del mismo día de fecha de entrega, sin que se entienda incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR. Si vencido el plazo de gracia, la entrega material no se hubiere efectuado, EL PROMITENTE VENDEDOR deberán reconocer y pagar a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir del mes siguiente, una suma mensual o proporcional por fracción de mes, equivalente al cero punto tres por ciento (0.3%) del total de las sumas que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) haya(n) pagado a EL PROMITENTE VENDEDOR, hasta por ciento veinte (120) días, siempre y cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) para esa fecha, se encuentre al día en todas sus obligaciones para con EL PROMITENTE VENDEDOR. Por el hecho de darse esta compensación, no se entienda incumplimiento del presente CONTRATO, por lo que no habrá lugar a que se aplique la cláusula penal por concepto de indemnización.

PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez realizada la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, todos los gastos asociados a la misma como prediales, impuestos, valorización, plusvalía, administración, entre otros, serán asumidos por parte del PROMITENTE COMPRADOR, aunque no se haya otorgado la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, de realizarse la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA de forma previa a la suscripción de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, dicha entrega se entenderá realizada a título de mera tenencia, asumiendo EL PROMITENTE COMPRADOR todos los derechos y obligaciones de la condición de mero tenedor, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 775 del Código Civil.

PARÁGRAFO TERCERO: No habrá lugar a sanciones a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR de ninguna naturaleza, cuando la mora en la entrega obedezca a eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes para los trámites del PROYECTO o a las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

PARÁGRAFO CUARTO: Cuando las UNIDADES INMOBILIARIAS esté(n) lista(s) para su entrega material, EL PROMITENTE VENDEDOR lo harán saber por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la Carta de Aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal a través de correo electrónico o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el Acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados o funcionamiento que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorgan EL PROMITENTE VENDEDOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el (los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), por cualquier concepto (excepto que guarden relación con inhabilitación de los inmuebles). Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare a recibir el (los) inmueble(s), o si presentado no lo(s) recibe por causas diferentes a la inhabilitación, EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a considerar que tal(es) inmueble(s) ha(n) sido recibido(s) a satisfacción por a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s), quedando las llaves del mismo a su disposición en las oficinas de EL PROMITENTE VENDEDOR cumpliendo así éste su obligación de entregar.

DÉCIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. La ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, por medio de la cual se celebre el contrato de compraventa prometido, se otorgará en la Notaría (), dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a la fecha de suscripción del presente CONTRATO, siempre y cuando para dicha fecha, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(S) se encuentre a paz y salvo por todo concepto para con EL PROMITENTE VENDEDOR. Para efectos de lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR enviará una notificación al PROMITENTE COMPRADOR, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles, en la que se

confirme la fecha y hora programada para la firma de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.

En el evento de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no reciba(n) el inmueble o no comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva la facultad o el derecho a dar por terminado unilateralmente el presente CONTRATO y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna dando lugar a que se le aplique la cláusula penal establecida en la cláusula décimo primera.

PARAGRAFO PRIMERO: Si a la fecha de escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS, la entidad financiera o prestataria de dinero que otorgue el crédito a el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no ha subrogado y/o desembolsado aún el crédito, el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) tendrá un plazo máximo de gracia de treinta (30) días calendario, vencido este término deberá(n) reconocer a EL PROMITENTE VENDEDOR una suma equivalente a la tasa máxima legal permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia mes vencido, sobre el valor del crédito, por concepto de intereses de desembolso, a partir de la fecha de escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS hasta que el desembolso del crédito se haga efectivo. Lo anterior, hasta por sesenta (60) días calendario adicionales, momento a partir del cual se hará exigible el pago de la cláusula penal por incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR.

Respecto al desembolso y/o subrogación del crédito EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) asegurar los procesos complementarios como: apertura de cuenta, vinculación laboral vigente, avalúo, estudio de títulos, seguros de vida, incendio y terremoto y todos aquellos que exija la entidad financiera o prestataria de dinero que le otorga el crédito, para perfeccionar el mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por alguna razón EL PROMITENTE VENDEDOR no pudieran suscribir la escritura pública de transferencia de LA UNIDAD INMOBILIARIA en la fecha indicada en la presente cláusula, llegada esta fecha, EL PROMITENTE VENDEDOR contarán con un plazo adicional de ciento ochenta (180) días calendario, para realizar transferencia jurídica de LA UNIDAD INMOBILIARIA sin que haya lugar a ningún cobro de penalidades, indexaciones, intereses o reconocimiento alguno de sumas a favor del PROMITENTE COMPRADOR. Vencido este término, EL PROMITENTE VENDEDOR reconocerán al PROMITENTE COMPRADOR un interés equivalente al cero punto tres por ciento mes vencido (0,3% m.v.) sobre las sumas por este consignadas, entre el tiempo que transcurra entre el día ciento ochenta y uno (181) después de la fecha indicada para el otorgamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA y la fecha en que efectivamente EL PROMITENTE VENDEDOR mediante notificación enviada al PROMITENTE COMPRADOR le comunique que será otorgada, sin que la misma supere los ciento ochenta (180) días posteriores al inicio del pago de los intereses aquí estipulados.

PARÁGRAFO CUARTO: No habrá lugar a sanciones a cargo de EL PROMITENTE

VENDEDOR de ninguna naturaleza, cuando la mora en la transferencia de LA UNIDAD INMOBILIARIA, obedezca a eventos de fuerza mayor o caso fortuito, o a tardanza por causas imputables a las autoridades competentes en el trámite del PROYECTO, el Reglamento de Propiedad Horizontal o a la empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación de los mismos.

Ambas PARTES se obligan a disponer para la fecha señalada, de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. En la eventualidad de que transcurra el plazo señalado sin que se hubieren cumplido las condiciones establecidas, las partes podrán acordar una nueva fecha de otorgamiento de la escritura mediante la suscripción de un otrosí, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

PARÁGRAFO QUINTO. En caso de no darse ni la entrega material definitiva ni la transferencia jurídica del INMUEBLE en los plazos acordados, se pagará únicamente una suma de interés equivalente al cero punto tres por ciento mes vencido (0,3% m.v.) sobre las sumas por este consignadas, entre el tiempo que transcurra entre el día ciento ochenta y uno (181) después de la fecha indicada para el otorgamiento de la ENTREGA y la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA y la fecha en que efectivamente se de la ENTREGA Y LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. En todo caso, las compensaciones por los mayores tiempos de entrega material definitiva y de escrituración por parte del PROMITENTE VENDEDOR no se sumarán.

DÉCIMO PRIMERA. CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por cualquiera de las PARTES de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiera cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de la unidad inmobiliaria, cuyo valor estará dado por la sumatoria de los pagos con los que se haya obligado EL PROMITENTE COMPRADOR de conformidad con la cláusula cuarta anterior; suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. La parte perjudicada puede elegir entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio Colombiano.

PARÁGRAFO PRIMERO: El incumplimiento en los pagos correspondientes al precio del inmueble en las fechas y valores indicados en el ANEXO 1 dará lugar al cobro de intereses de mora, liquidados a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera para los contratos mercantiles.

PARAGRAFO SEGUNDO: El incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR se entiende ocurrido cuando: (i) Incurre en mora por más de sesenta (60) días calendario en los pagos correspondientes al precio de LA UNIDAD INMOBILIARIA en las fechas y valores indicados en el ANEXO 1; (ii) solicitan la

terminación, desistimiento o retiro del presente contrato, (iv) no comparezca(n) oportunamente a la firma de la escritura de transferencia a título de compraventa. En estos casos, dicho incumplimiento dará derecho a EL PROMITENTE VENDEDOR para exigir judicial o extrajudicialmente, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, así como al cobro de la cláusula penal en los términos estipulados previamente. Así mismo, en esta situación EL PROMITENTE COMPRADOR deberá reconocer a EL PROMITENTE VENDEDOR el valor de la cláusula penal, intereses de mora, gastos de cobranza, honorarios judiciales y cualquier otro valor en el que tenga que incurrir EL PROMITENTE VENDEDOR para ejecutar el pago de los valores pendientes de pago a su favor.

DÉCIMA SEGUNDA. DECLARACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR.
EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar lo siguiente, sin perjuicio de las demás cláusulas establecidas en el presente contrato:

1. Que, el objeto del presente CONTRATO se limita a la compraventa de la UNIDAD INMOBILIARIA en los términos descritos.
2. Que, deberá acogerse y cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituirá para el PROYECTO.
3. Que, se deberán respetar las áreas de ocupación, retiros y linderos establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituirá para la copropiedad.
4. Que, el PROYECTO estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que se obliga a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título. El administrador provisional de la Propiedad Horizontal será EL PROMITENTE VENDEDOR hasta que se cumplan los presupuestos que señale la ley para tal efecto.
5. Que EL PROMITENTE VENDEDOR podrán adoptar cambios en EL PROYECTO con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el "consentimiento" en tal sentido de PROMITENTE COMPRADOR a menos que esos cambios alteren sustancialmente la calidad y/o el área de la UNIDAD INMOBILIARIA señalada en la cláusula tercera anterior y que le fue presentada por EL PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR.
6. El estrato socioeconómico estimado de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) será determinado en forma definitiva por la autoridad competente de la Ciudad de MEDELLÍN.

DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES. En desarrollo del presente CONTRATO, LAS PARTES asumirán las siguientes obligaciones:

1. OBLIGACIONES DE EL PROMITENTE VENDEDOR:

- 1.1. Suscribir en calidad de vendedores la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.
- 1.2. Realizar la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA dentro del plazo indicado en el presente CONTRATO.

- 1.3. Transferir la UNIDAD INMOBILIARIA a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, gravámenes o contribuciones de conformidad con lo establecido en la cláusula decimoquinta posterior.
- 1.4. Salir al saneamiento de LA UNIDAD INMOBILIARIA por evicción y vicios redhibitorios en los términos de Ley.
- 1.5. Prestar su colaboración cuando así se requiera, para dar cumplimiento a la finalidad del presente contrato.
- 1.6. Asumir los gastos y costos que recaigan sobre EL INMUEBLE o sobre LA UNIDAD INMOBILIARIA correspondientes a impuestos, tasas, gravámenes o contribuciones (derramados o por derramar), servicios públicos, de conformidad con lo establecido en la cláusula decimoquinta posterior.
- 1.7. Asumir directamente o por interpuesta persona la calidad de administrador provisional de la copropiedad hasta el momento en que se haya enajenado por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades del PROYECTO.
- 1.8. Abstenerse de realizar cualquier proceso de negociación, disposición o constitución de gravamen sobre el INMUEBLE y/o LA UNIDAD INMOBILIARIA, mientras se encuentre vigente el presente CONTRATO.

2. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR:

- 2.1. Pagar el valor del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, con el cual se compromete mediante la suscripción del presente contrato, en los términos de la cláusula cuarta anterior y en los plazos y montos establecidos en el ANEXO 1.
- 2.2. En caso de requerirse, Mantener la custodia y tenencia de LA UNIDAD INMOBILIARIA a título de comodato precario, una vez la misma le sea entregada por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR de forma previa al otorgamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.
- 2.3. Asumir la totalidad de los impuestos, costos y gastos asociados a la propiedad de LA UNIDAD INMOBILIARIA de conformidad con lo establecido en la cláusula decimoquinta posterior.
- 2.4. Mantener indemne a EL PROMITENTE VENDEDOR por cualquier responsabilidad derivada de la tenencia material de la UNIDAD INMOBILIARIA cuando dicha entrega se realice de forma previa al otorgamiento de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.
- 2.5. Abstenerse de ceder, total o parcialmente el presente CONTRATO sin autorización previa y escrita de EL PROMITENTE VENDEDOR.
- 2.6. Comparecer oportunamente a la firma de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA de la UNIDAD INMOBILIARIA. En caso de no hacerlo en la fecha estipulada para tal fin, habrá lugar al cobro de la sanción a título de pena establecida en la cláusula decimoprimera.

DÉCIMO CUARTA. CAUSAL DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: En caso de fallecimiento de una de las personas que integra la parte PROMITENTE COMPRADORA, el presente contrato queda sin ninguna fuerza vinculante entre las

PARTES, debido a que este ha sido firmado en consideración a las calidades personales de los intervinientes (Intuitu personae) y se dará por terminado. EL PROMITENTE VENDEDOR restituirán los dineros recibidos por concepto de abono o pago del precio de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) sin rendimientos de ninguna a clase, a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. Existiendo proceso de sucesión por vía judicial, estos recursos se entregarán a órdenes del juzgado que tramite la sucesión.

PARÁGRAFO: Si EI (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sobreviviente le solicita a EL PROMITENTE VENDEDOR la firma de un nuevo Contrato de Promesa de Compraventa, ésta estudiará si cumple los requisitos para la firma de este nuevo contrato. Si cumple con los requisitos se firmará en las mismas condiciones (precio, entrega, etc.) del presente contrato con una nueva Promesa de Compraventa, cabe anotar que no se tendrá en cuenta el porcentaje de dinero de la persona fallecida, ya que estos dineros hacen parte de la sucesión que se adelantará.

DÉCIMO QUINTA. IMPUESTOS. Serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR:

1. A partir de la fecha de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias. En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR deban cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá pagar a EL PROMITENTE VENDEDOR, al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado.
2. Desde la firma del presente contrato; (i) todos los impuestos, distintos al impuesto predial, (ii) las tasas distintas a la tasa de aseo, (iii) las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y, (iv) todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el INMUEBLE o LA UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este contrato. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe del INMUEBLE en la correspondiente Oficina de Catastro, EL PROMITENTE COMPRADOR asumirá su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal le corresponda a LA UNIDAD INMOBILIARIA. Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el pago de la tarifa individual que se le asigne a LA UNIDAD INMOBILIARIA. Si por exigencia de alguna entidad pública, EL PROMITENTE VENDEDOR se ven obligados a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen

correspondiente a LA UNIDAD INMOBILIARIA objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL PROMITENTE COMPRADOR a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

3. En el evento en que de acuerdo con la normatividad vigente la enajenación de la UNIDAD INMOBILIARIA esté gravada con IVA, impuesto al consumo o cualquier impuesto que grave la enajenación de bienes inmuebles, de manera previa a la suscripción de la escritura pública de transferencia, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá trasladar a PROMITENTE VENDEDOR los recursos dinerarios que se causen por este concepto. Sin el pago de los recursos, EL PROMITENTE VENDEDOR no suscribirán la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA sin que pueda imputarse incumplimiento de su parte.

DÉCIMO SEXTA. GASTOS OCASIONADOS POR EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA. Los gastos notariales, derivados de la ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, serán cubiertos en su totalidad por el PROMITENTE COMPRADOR; así mismo, las sumas liquidadas por concepto de impuesto departamental de rentas (boleta de rentas) y los gastos liquidados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, el impuesto de timbre y los gastos de constitución de la hipoteca en el caso que existiere, serán de cuenta exclusiva de EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES).

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) adquirida(s) por EL(LOS) PROMITENTE COMPRADOR(ES) (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.) serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto, los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL PROMITENTE VENDEDOR. En caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no pague(n) oportunamente los gastos que les corresponden, EL PROMITENTE VENDEDOR podrán pagarlos por cuenta de aquel, para lo cual descontará dichos valores de los dineros recibidos como abono al precio de los inmuebles, igualmente descontará intereses a la tasa máxima legal mensual permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el valor de los gastos que no sean oportunamente cubiertos por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

DÉCIMO SÉPTIMA. PAGARÉ EN BLANCO: EL PROMITENTE COMPRADOR deberá entregar al PROMITENTE VENDEDOR en la fecha de la entrega material del inmueble, un pagaré otorgado a favor de éstos, con espacios en blanco, con el cual se garantice el pago de las sumas a cuyo pago se obliga(n) por este contrato, tales como precio del inmueble, intereses de subrogación, Cláusula Penal, servicios públicos, impuesto predial, gastos de legalización, costos de cobranza y cuotas de administración. Este pagaré será llenado por EL PROMITENTE VENDEDOR, de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente deberá entregar el PROMITENTE COMPRADOR.

DÉCIMO OCTAVA. ORIGEN DE FONDOS. Las PARTES declaran que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes y que en consecuencia, con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregarán no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

DÉCIMO NOVENA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL. LAS PARTES acuerdan que para todos los efectos del presente contrato se tendrá como domicilio contractual la ciudad de Medellín.

Toda notificación, comunicación o solicitud requerida o autorizada para la cabal ejecución y cumplimiento del presente acuerdo privado, deberá ser remitida por escrito a las demás partes o a la parte correspondiente, a las siguientes direcciones:

EL PROMITENTE VENDEDOR

ATENCIÓN A: Sergio Giraldo
DIRECCIÓN: Carrera 83 B #32 EE 62
CORREO ELECTRÓNICO: info@giraconstructora.com;
TELÉFONO: 310 4222099

EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

ATENCIÓN A: xxxxxxxxxx
DIRECCIÓN: xxxxxxxxxx
CORREO ELECTRÓNICO: xxxxxxxxxx
TELÉFONO: xxxxxxxxxx

VIGÉSIMA. CESIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR podrán ceder total o parcialmente su posición contractual en el presente CONTRATO, para lo cual notificará de tal hecho al PROMITENTE COMPRADOR. Por su parte, EL PROMITENTE COMPRADOR, únicamente podrá ceder total o parcialmente su posición contractual en el presente CONTRATO cuando cuente con autorización previa y escrita de EL PROMITENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso, ante una eventual cesión del presente contrato, el PROMITENTE COMPRADOR quedará solidariamente obligado respecto del saldo insoluto de las obligaciones pactadas.

VIGÉSIMO PRIMERA. TÍTULO EJECUTIVO. Cualquier ejemplar con firmas originales del presente Contrato constituye título ejecutivo para la ejecución forzada de las obligaciones de dar, hacer y no hacer en él contenidas.

VIGÉSIMO SEGUNDA. VIGENCIA DEL ACUERDO. El término del presente CONTRATO será el necesario para el cumplimiento de su objeto o hasta que se de por terminado en los términos aquí establecidos.

VIGÉSIMO TERCERA. CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DE BUENA FE. Las PARTES expresamente dejan consignado que celebran el presente acuerdo privado en un ambiente de confianza y respeto recíproco y por tal razón expresan su mutuo interés en que la presente relación comercial continúe desarrollándose bajo tales condiciones, ya que los contratantes están prevalidos de completa buena fe para la celebración del presente acuerdo y así lo cumplirán.

VIGÉSIMO CUARTA. MODIFICACIONES. El presente contrato y sus ANEXOS 1 y 2 únicamente podrán ser modificados mediante otro documento escrito y aceptado por ambas partes.

VIGÉSIMO QUINTA. ESTIPULACIONES ANTERIORES. Las PARTES manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o acuerdos escritos, anteriores a este contrato, ya que este constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato o acuerdo verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad y que no estuviere consignado en el presente documento.

VIGÉSIMO SEXTA. AUTORIZACIÓN TRATAMIENTO DE INFORMACIÓN PERSONAL Y REPORTE Y CONSULTAS A CENTRALES DE RIESGO. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012, los datos entregados por EL PROMITENTE COMPRADOR serán compilados, almacenados, consultados, usados, compartidos, intercambiados, transmitidos, transferidos y objeto de tratamiento en bases de datos, por lo cual, por medio de la aceptación al presente contrato EL PROMITENTE COMPRADOR reconoce que los datos suministrados en la solicitud son ciertos y que no ha sido omitida o alterada ninguna información, quedando informado que la falsedad u omisión de algún dato supondrá la terminación del presente contrato y, por consiguiente la aceleración del cobro de las obligaciones.

VIGÉSIMO SÉPTIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Las diferencias que ocurrieren entre las PARTES con ocasión del presente CONTRATO, serán sometidas a la justicia ordinaria colombiana.

ANEXOS. Hacen parte integral del presente contrato los siguientes anexos:

1. ANEXO 1: Plan de Pagos que contempla la fecha y monto de recursos de cada uno de los pagos establecido a cargo del PROMITENTE COMPRADOR.

2. ANEXO 2: descripción de la ubicación y características básicas de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto del presente contrato.
3. Certificado de existencia y representación legal de EL PROMITENTE VENDEDOR.
4. Copia del documento de identidad de el(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Para constancia y en señal de aceptación, se firma el presente documento en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio, en el municipio de _____, el _____ de _____ de 2023.

EL PROMITENTE VENDEDOR

SERGIO ANDRÉS GIRALDO HERNÁNDEZ
C.C. 71.310.777,
Representante Legal
GIRA CONSTRUCTORA S.A.S
NIT. 901.617.808-1

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

[•]
C.C. No. [•]

[•]
C.C. No. [•]

ESCRITURA PÚBLICA:

COMPRAVENTA: -----

OTORGADA POR: GIRA CONSTRUCTORA S.A.S identificada con NIT. 901.617.808-1.-----

-A FAVOR DE: , identificado con -----

CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN: -----

GIRA CONSTRUCTORA S.A.S. identificada con NIT. 901.617.808-1-----

COMPRAVENTA

En este estado Comparecieron: -----

A. , mayor de edad, domiciliado (a) en la ciudad de , identificado (a) con la cédula de ciudadanía número , quien en el presente acto obra en calidad de Representante Legal de **GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con NIT. 901.617.808-1, que para los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR.** -----

B. , mayor (es) de edad, domiciliado(a)(s) y residente(s) en , identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) expedida (s) en , de estado civil , quien (es) en adelante se denominará(n) **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

y manifestaron que celebran el presente contrato de compraventa, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que, EL VENDEDOR y EL COMPRADOR suscribieron previamente un contrato de promesa de compraventa el cual tenía como objeto pactar los términos y condiciones en los cuales EL VENDEDOR transferiría al COMPRADOR la UNIDAD INMOBILIARIA objeto del presente contrato y este a su vez se obligaba a cumplir con el pago del PRECIO en unas fechas y valores determinados.-----

SEGUNDA.- Que, a la fecha de celebración de la presente escritura, EL COMPRADOR, han cumplido a satisfacción las obligaciones estipuladas en el respectivo contrato de

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, razón por lo cual EL VENDEDOR procede mediante la presente escritura a transferirle a título de compraventa, la propiedad de los inmuebles que le corresponden en la **CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ - PROPIEDAD HORIZONTAL**.....

Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA- EL VENDEDOR transfiere a título de compraventa real y efectiva a favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) y éste(os) adquiere(n) al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **EL VENDEDOR** en la actualidad tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

APARTAMENTO [] , LOCALIZADO EN EL PISO [] , DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN [**Pendiente Certificado de Nomenclatura**] DE LA CIUDAD DE MEDELLÍN, el (los) cual (es) se describe (n) por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica, tomados de la Escritura Pública número [] del [] ,de [] de [] otorgada en la Notaría [] del Círculo de MEDELLÍN, la cual contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ-PROPIEDAD HORIZONTAL :

LINDEROS ESPECIALES:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número: 001- [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y la(s) cédula(s) catastral(es) Matriz No. []

COEFICIENTE: [] %

El(los) inmueble(s) descrito(s) y alinderado(s) previamente forma(n) parte integrante del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ-PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se desarrolla sobre el siguiente lote de terreno:.....

Inmueble resultante del inmueble que resulte del englobe de las M.I. número 001-73676 y 001-385449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

Identificado con la matrícula inmobiliaria número [] de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Medellín.

No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la cabida, el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR, quienes ostentaban la tenencia de los bienes objeto de esta transferencia, hacen entrega material de los mismos a **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)** y estos los declaran recibidos a entera satisfacción, renunciando en consecuencia a la condición resolutoria derivada de la entrega del (de Los) inmuebles descritos en la cláusula primera.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia incluye la cuota parte de copropiedad en los bienes de dominio común, en la proporción establecida en el reglamento para cada bien de dominio exclusivo. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El inmueble objeto del presente instrumento se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a la Ley 675 de 2001 según la Escritura Pública número [] del [], de [] de [] otorgada en la Notaría [] del Círculo de Medellín, debidamente registrada.-----

CLÁUSULA SEGUNDA: TRADICIÓN. El lote y las construcciones que al día de hoy conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ-PROPIEDAD HORIZONTAL**, son del **VENDEDOR** por haberlos adquirido así: -----

1. Adquirió **CONSTRUCTORA GIRA S.A.S** en mayor extensión, así: Los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. número 001-73676 y 001-385449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, por medio de transferencia de dominio a título de aporte en sociedad que le hicieron los señores **SERGIO ANDRÉS GIRALDO BERMÚDEZ** y **LEDY YASMÍN BERMÚDEZ MARÍN**, según consta en la escritura pública número () del () de () de 2.023, otorgada en la () del círculo notarial de Medellín.-----

2. Seguidamente, mediante escritura pública número [] del [], de [] de [] otorgada en la Notaría [] del Círculo de Medellín, se celebró el acto de Englobe sobre los inmuebles identificados con la matrícula inmobiliaria No. número 001-73676 y 001-385449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, dando origen al inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. [] sobre el cual se desarrolla el Proyecto **ALCATRAZ**.-----

CLÁUSULA CUARTA: EL VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) objeto de compraventa y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él(los), y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil,

uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las que se derivan del reglamento de propiedad horizontal constituido mediante Escritura Pública número [] del [], de [] de [] otorgada en la Notaría [] del Círculo de Medellín, debidamente registrada. Igualmente y dado que **GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.** ostenta la calidad de "enajenadores de vivienda" en los términos de la Ley 1796 de dos mil dieciséis (2016), se obliga a salir al saneamiento respecto de las unidades resultantes del PROYECTO ALCATRAZ, conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 del Código Civil.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que **EL VENDEDOR** podrá efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, que fueren necesarias, en favor de las empresas de servicios públicos, en razón de la existencia, sostenimiento, conservación y funcionamiento de las redes de dichos servicios. Esta misma facultad se extiende a la constitución de servidumbres en favor de otras dependencias municipales con el fin de permitir el paso de redes de servicios públicos por los lotes de terreno sobre los cuales está construida la Urbanización. Así mismo, podrá conservar vivienda modelo, efectuar enajenaciones sobre las unidades del proyecto que se encuentren pendientes por negociar, colocar avisos promocionando las mismas, etc. mientras dure la construcción y enajenación de la totalidad de la urbanización.

CLÁUSULA SEXTA: A partir de la fecha de entrega del (de los) inmueble(s) a **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)**, son de cargo de éste los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, teléfono, alcantarillado, tasa de aseo, etc. y por el impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo del **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)**, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias en el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ-PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

CLÁUSULA SÉPTIMA: A la fecha de firma de la presente escritura, **EL VENDEDOR**, ya han hecho entrega real y material a **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. **EL(LA)(LOS)COMPRADOR(A)(ES)** declara haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados. -----

CLÁUSULA OCTAVA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del(los) inmueble(s) objeto de esta venta es la suma de [] que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** entregó (aron) directamente al **VENDEDOR** y éste declara recibidos a satisfacción.

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

CLÁUSULA NOVENA: Los gastos notariales, los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura y el impuesto de registro (boleta de rentas) serán cubiertos exclusivamente del **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**. Todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**, (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), y el impuesto de timbre serán por cuenta de éste.-----

CLÁUSULA DÉCIMA: EL VENDEDOR, entrega el inmueble objeto de este contrato dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, igualmente manifiesta que en **EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual hace parte los inmuebles cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la []-----

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que: -----

1. En la presente transferencia no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**. -----
2. El suministro de gas domiciliario depende de lo que defina la empresa prestadora de este servicio. Por lo tanto, la conexión definitiva del mismo será por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**. -----

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: EL VENDEDOR ha presentado para su radicación ante la autoridad distrital de Medellín, la documentación señalada en el artículo 185 del Decreto 019 del 2012, como consta en el [] expedido por la [] el día [] de [] de [] el cual se protocoliza en este instrumento público.-----

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: Por medio de la presente escritura pública **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

- A. Declara en paz y a salvo al **VENDEDOR** por todo concepto con respecto a las obligaciones adquiridas.-----

- B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de compraventa del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----

- C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa.-----

- D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometida **EL CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ - PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----
- E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, EL VENDEDOR da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa, que **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) ha (n)** celebrado con aquel. -----
- F. Autoriza al **VENDEDOR** para hacer cambios urbanísticos en la ubicación de los servicios comunales de la Urbanización, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de ésta y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad competente. -----

- G. Para los efectos propios de las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el (los) inmueble(s) que por este acto adquiere(n) son con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas.-----

- H. Que declara conocer que el inmueble se entrega con las especificaciones establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

CLÁUSULA DECIMA CUARTA: De conformidad con lo establecido en el Artículo 90 del Estatuto Tributario modificado por el Art. 61 de la Ley 2010 del 2019, **EL VENDEDOR y EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**, que suscriben el presente instrumento público declaran que no existen sumas de dinero que se hayan convenido o facturado por fuera del valor indicado en la presente escritura pública.-----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. SOLICITUD A REGISTRO.- INSCRIPCIÓN DEL CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN. Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016 y en el Decreto 945 de 2017 se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos inscribir en los folios de matrícula inmobiliaria objeto de la presente transferencia el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN** emitido por el Supervisor Técnico Independiente que protocoliza con el presente instrumento. -----

RÉGIMEN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Previa interrogación del suscrito Notario Séptimo (7) de Medellín, acerca del estado civil de los otorgantes para dar cumplimiento a la Ley 258 del 17 de Enero de 1996, modificada por la Ley 854 del 25

de noviembre de 2003, éste respondió: Mi nombre es <<Comprador>> de estado civil <<EstadosCiviles>>, que de conformidad con el artículo sexto de la ley 258 del 17 de Enero de 1996, modificado por la Ley 854 del 25 de noviembre de 2003, el inmueble objeto del presente contrato **SI/NO QUEDE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

En este estado comparece () identificado con () en calidad de Representante Legal de la sociedad GIRA CONSTRUCTORA S.A.S, identificada con NIT. 901.617.808-1, quien manifiesta:

- A. Que obrando en la calidad anotada: a.- Acepta(n) las obligaciones que a su cargo están contenidas en la presente Escritura, especialmente da su conformidad a compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen. b.- Se obligan a salir al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios en los términos de ley, así como a responder a **(LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** por la construcción y terminación de del proyecto **"CONJUNTO RESIDENCIAL ALCATRAZ-PROPIEDA HORIZONTAL"**, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la calidad de enajenador de vivienda, la entrega de el(los) inmueble(s), la estabilidad de la obra y demás obligaciones derivadas del desarrollo de del Proyecto. c.- Se obligan a subsanar y responder ante **(LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** por las respectivas garantías a que haya lugar según los términos contractuales y legales.
- B. Que conocen y aceptan para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura. -----

**ACTA DE ENTREGA MATERIAL DE INMUEBLES
PROYECTO: ALCATRAZ**

Fecha de la entrega:	XXXXXXXXXX
Inmuebles a entregar: (Tipo y Número)	1. Apartamento XXXXX 2. Cuarto útil XXXXXX) 3. Parqueadero XXXXXX
Comparece por parte de CONSTRUCTORA GIRA S.A.S. (EL PROMITENTE VENDEDOR)	NOMBRE XXXXXXXXXXXX C.C. XXXXXXXX
Comparece por parte del(los) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)	NOMBRE XXXXXXXXXXXX C.C. XXXXXXXX NOMBRE XXXXXXXXXXXX C.C. XXXXXXXX

ENTREGA MATERIAL

En el municipio de Medellín, departamento de Antioquia, se reunieron la(s) persona(s) identificada(s) como PROMITENTE(S) COMPRADORES en el cuadro que encabeza este documento, quien(es) en adelante se denominarán los PROMITENTE(S) COMPRADORES y la persona señalada en el cuadro que encabeza este contrato como representante de CONSTRUCTORA GIRA S.A.S. (en adelante EL PROMITENTE VENDEDOR), con el fin de hacer entrega real y material por parte EL PROMITENTE VENDEDOR a los PROMITENTE(S) COMPRADORES de los inmuebles señalados en el cuadro que aparece al inicio de este documento, inmuebles estos que hacen parte integrante del proyecto inmobiliario denominado ALCATRAZ, ubicado en zona urbana del municipio de Medellín – Antioquia en la dirección ubicada en la Carrera 83B No. 32EE-5262.

Después de recorrer e inspeccionar detenida y cuidadosamente el (los) inmueble(s) tanto interna como externamente y verificado el normal funcionamiento de las redes internas y de las instalaciones del (los) inmueble(s), los aquí ahora reunidos dejamos expresa constancia de que en

la fecha EL PROMITENTE VENDEDOR ha hecho entrega real y material de los referidos inmuebles a los PROMITENTE(S) COMPRADORES, quienes los declaran recibidos a entera satisfacción, manifestando igualmente que los mismos se ajustan en todo a los planos de ubicación y construcción, que cumplen con lo establecido en los acuerdos entre los PROMITENTE(S) COMPRADORES y EL PROMITENTE VENDEDOR en cuanto a materiales y acabados, y se ajustan en todo a las áreas aproximadas aprobadas por el Municipio de Medellín, que fueron previamente conocidas por los PROMITENTE(S) COMPRADORES.

De acuerdo con el artículo 1607 del código civil, desde este momento los PROMITENTE(S) COMPRADORES asumen todos los riesgos y responsabilidades inherentes a la calidad de propietario y poseedor.

A partir del día de la firma de la presente Acta de Entrega, los PROMITENTE(S) COMPRADORES son los únicos responsables de todo lo que suceda dentro de los inmuebles objeto de esta entrega, por cualquier actividad o suceso de su parte o de sus dependientes, usuarios, contratistas o cualquier personal relacionado directa o indirectamente con él. Por lo tanto: EL PROMITENTE VENDEDOR a partir de día de la firma de la presente Acta, quedan exonerados de toda responsabilidad de robos o daños causados a los PROMITENTE(S) COMPRADORES o a terceros, a los bienes comunes y/o otras unidades de dominio privado del proyecto inmobiliario. Son también responsabilidad de los PROMITENTE(S) COMPRADORES los perjuicios o daños que pueda sufrir EL PROMITENTE VENDEDOR en caso de ser perseguidos los inmuebles, objeto de la entrega, en cualquier proceso que se adelante en contra de los PROMITENTE(S) COMPRADORES.

Los PROMITENTE(S) COMPRADORES expresamente declaran que a partir de esta entrega son los únicos responsables por las obligaciones derivadas de los eventuales contratos de construcción que celebre para adecuar el (los) inmueble(s) aludido(s), los contratos de trabajo y cualesquiera otros que los PROMITENTE(S) COMPRADORES celebren, y por lo mismo se obligan a garantizar a EL PROMITENTE VENDEDOR que estará exenta de cualquier reclamación u obligación derivada de los mismos. Que, en el desarrollo de sus adecuaciones, si las hiciere, los PROMITENTE(S) COMPRADORES se comprometen a NO modificar o afectar de ninguna forma, cualquier elemento estructural o común del (los) inmueble(s) como ductos de

instalaciones, redes de cualquier tipo, y las fachadas de la edificación. Igualmente, los PROMITENTE(S) COMPRADORES queda(n) obligado(s) a consultar para la ejecución de las reformas el Manual del Usuario, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las entidades competentes (Curaduría, Planeación, etc.) y el órgano de administración de la Propiedad Horizontal que sea competente para conocer de las reformas. Los PROMITENTE(S) COMPRADORES o el usuario de su(s) inmueble(s), deberá(n) cumplir y hacer cumplir a sus contratistas y a todo su personal de obra, con las políticas de Seguridad Industrial que se observan en el Proyecto Inmobiliario.

A partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles a los PROMITENTE(S) COMPRADORES serán a cargo de estos últimos los pagos y valores que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo; así como todos los impuestos o gravámenes que se lleguen a derramar sobre el inmueble, así como el pago de las cuotas de administración.

Una vez recibido su inmueble, los PROMITENTE(S) COMPRADORES son los únicos responsables de la seguridad del mismo. EL PROMITENTE VENDEDOR no se hacen responsable de lo que se pierda en caso de robo, así existan aún trabajadores de EL PROMITENTE VENDEDOR desarrollando trabajos en otros inmuebles o en urbanismo.

De manera informativa, y sin que comprenda la totalidad de las medidas de seguridad razonables y diligentes que deberán tomar los PROMITENTE(S) COMPRADORES, EL PROMITENTE VENDEDOR presentan las siguientes recomendaciones de seguridad a los PROMITENTE(S) COMPRADORES:

- Si va a salir, verifique que todas las ventanas y las puertas de su inmueble estén bien cerradas.
- Se le recomienda que cambie rápidamente, ojalá hoy, la clave de la chapa de acceso.
- Ponga rápidamente, ojalá hoy, una chapa adicional en su puerta de acceso. En las primeras semanas después de entregado su inmueble, puede que haya trabajadores de EL PROMITENTE VENDEDOR en sus trabajos asignados y además pueden haber trabajadores de otros propietarios que estén ejecutando reformas,

por consiguiente, es necesario tomar todas las medidas de seguridad pertinentes para evitar robos dentro de su inmueble.

- Absténgase durante las primeras semanas de traer documentos importantes, armas, joyas, pasaportes, dinero en efectivo y todo lo de gran valor. Hágalo solo cuando las unidades inmobiliarias aledañas estén habitadas y se tenga algún conocimiento de sus vecinos.
- Por favor lea detenidamente todo el manual de propietarios, le será de gran utilidad.

MANUAL DEL PROPIETARIO.

Adicionalmente los PROMITENTE(S) COMPRADORES reciben físicamente el respectivo MANUAL DE PROPIETARIO, entregado en un dispositivo de almacenamiento digital.

Es obligación de los PROMITENTE(S) COMPRADORES leer detenidamente el Manual entregado y consultar cualquier duda con relación a la información contenida en el mismo. Este documento posee información valiosa sobre los inmuebles, recomendaciones, advertencias, aspectos relevantes sobre mantenimiento y otros, por lo que debe entregarse a los usuarios y posteriores adquirentes de la propiedad.

INVENTARIO DE ENTREGA.

1) Si el elemento se recibe por los PROMITENTE(S) COMPRADORES a satisfacción se pone un **SI** en la columna denominada "A SATISFACCIÓN", si por algún motivo alguno de los ítems que se relaciona no aplican en la columna "A SATISFACCIÓN" se coloca N/A. En caso contrario, si existe alguna observación no deberá consignarse nada en la columna denominada "A SATISFACCIÓN", y deberá llenarse la columna "OBSERVACIÓN" con un número consecutivo el cual refiera a la explicación de la observación que deberá anotarse en la hoja anexa de Observaciones.

2) En la tabla que se presenta a continuación se dejan líneas en blanco para elementos no comprendidos en la relación.

ÍTEM	A SATISFACCIÓN	OBSERVACIÓN
Instalaciones hidráulicas y sanitarias.		
Pisos.		
Aspersores de red contra incendios		
Pintura de muros, techos y puertas.		
Perfiles y vidrios de ventanería, espejos.		-
Carpintería de madera y metálica	-	
Muebles		
Filetes en general.		
Instalaciones eléctricas (Tomas, interruptores)		
Aparatos sanitarios, lavamanos e incrustaciones		
Luminarias		
Cerraduras		
Sistema de aire acondicionado		

ANEXOS.

Adjunto a esta acta se anexan los siguientes documentos en medio físico y magnético los cuales hacen parte integral de este documento. Con la firma de esta acta declaran los PROMITENTE(S) COMPRADORES haber recibido estos documentos, así como conocer su contenido y alcance.

Medio magnético (cd):

- Planos record hidrosanitarios (red de abastos y desagües), Red contra incendio (Incluyen las reformas).

- Planos record eléctricos (Incluyen las reformas)
- Manual de propietario y anexos
- Procedimiento de postentregas.

Los PROMITENTE(S) COMPRADORES acepta(n) los términos, condiciones y recomendaciones escritos en la presente acta de entrega, los cuales declaran haber leído y entendido.

EL PROMITENTE VENDEDOR:


NOMBRE:
C.C.
Representante
GIRA CONSTRUCTORA S.A.S

PROMITENTE(S) COMPRADORES:

PROMITENTE(S) COMPRADORES:

NOMBRE:
C.C.

NOMBRE:
C.C.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Centro 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 GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.				
Nombre representante legal:	SERGIO ANDRES GIRALDO HERNANDEZ				
Identificación representante legal:	C.C. 71.310.777				
Identificación o NIT:	NIT. 901617808 - 1				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	No. De Radicdo:	202310339722
Dirección de correspondencia:	CRA 83 B # 32 EE 62				
Correo electrónico:	info@giraconstructora.com				
Teléfono y/o móvil:	310 422 2099- 321 6483190				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA


Nombre del proyecto:	Proyecto Alcatraz					
Dirección del proyecto:	CRA 83 B # 32 EE 62					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
	No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	21	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	21
Tipo de viviendas:	VIP: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	nov-25	
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	Nombre Entidad Fiduciaria?	N/A	
Escritura Nro.	N/A	Fecha:	N/A	Notaría:	N/A	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	Nombre Entidad Fiduciaria?	N/A	
Contrato fiducario No:	N/A	Fecha:	N/A	Vigencia:	N/A	

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	<input type="checkbox"/>	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
X	<input type="checkbox"/>	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
X	<input type="checkbox"/>	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
X	<input type="checkbox"/>	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015. Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>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	

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
Alcatraz		Carrera 83B#32ee-62	
PRECIO DE VENTA PROMEDIO APARTAMENTO:	\$ 564.183.703	AREA TIPICA PROMEDIO:	90.3 m ²
PRECIO DE VENTA PROMEDIO LOCAL:	\$ 326.071.117	AREA TIPICA PROMEDIO:	56,1 m ²
VALOR CUOTA INICIAL APARTAMENTO:	\$ 225.673.481	PORCENTAJE:	40%
VALOR CUOTA INICIAL LOCAL:	\$ 130.428.447	PORCENTAJE:	40%
SALDO A FINANCIAR APARTAM		\$ 338.510.222	
SALDO A FINANCIAR LOCAL:		\$ 195.642.670	
ENTIDAD QUE FINANCIA:	-----		

Información de los Proyectos Asociativos

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

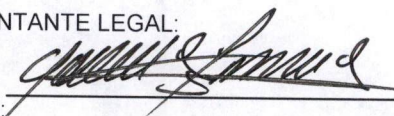
Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:	
Valor aportes socios:	
Área típica:	Porcentaje: %

OBSERVACIONES: No es un proyecto asociativo. Se van a ofrecer unidades inmobiliarias para venta a terceros con un precio de compra final, no es asociativo. El proyecto contará con crédito de parte de los socios de Gira Constructora como fuente de financiación del 100% de los recursos necesarios


INFORMACIÓN RELACIONADA CON EL PROYECTO

APTO	\$	APTO	\$	APTO	\$
1002	\$ 692 218 012	602	\$ 535 558 146	202	\$ 568 347 421
1001	\$ 717 720 781	601	\$ 612 066 453	colca1 01	\$ 326 071 116
903	\$ 502 768 872	503	\$ 480 909 356	colca1 02	\$ 326 071 116
902	\$ 539 201 399	502	\$ 568 347 421		
901	\$ 568 347 421	501	\$ 568 347 421		
802	\$ 542 844 652	402	\$ 535 558 146		
801	\$ 604 779 948	401	\$ 608 423 200		
703	\$ 495 482 367	303	\$ 473 622 850		
702	\$ 539 201 399	302	\$ 564 704 168		
701	\$ 590 206 937	301	\$ 539 201 399		
total	\$ 5 792 771 787	total	\$ 5 486 738 560	total	\$ 1 220 489 653
				Gran total	\$ 12 500 000 000

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: SERGIO ANDRES GIRALDO

FIRMA: 

Fecha de elaboración: 31/01/2025

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: GIRA CONSTRUCTORA SAS

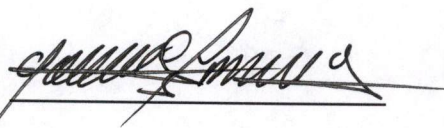
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 DE ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE 2024

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.....	-16.291.806
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	-16.291.806
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	605.013
MAS: OTROS INGRESOS.....	3.624
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	-15.683.169
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	-16.083.248
MENOS: OTROS EGRESOS.....	-5.116
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	-31.771.533
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	-
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	-31.771.533

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SERGIO ANDRES GIRALDO
Nombre

FIRMA



REVISOR FISCAL

N/A
Nombre

FIRMA

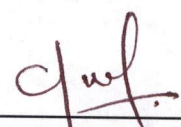
MATRICULA PROFESIONAL

TP 198961-T
Nombre

CONTADOR

LEIDI YOANA GALEANO ARANGO
Nombre

FIRMA



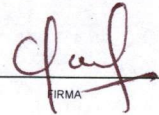
FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: Alcatraz Dirección: Carrera 83b#32ee-62

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS	oct-23	jun-24	jul-24	sep-24	oct-24	dic-24	ene-25	mar-25	abr-25	jun-25	jul-25	sep-25	
	\$ 700.000.000		\$ 1.500.000.000		\$ 2.500.000.000		\$ 2.500.000.000		\$ 2.000.000.000		\$ 1.042.457.523		\$ 10.242.457.523
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO													
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL													
	\$ 700.000.000		\$ 1.500.000.000		\$ 2.500.000.000		\$ 2.500.000.000		\$ 2.000.000.000		\$ 1.042.457.523		\$ 10.242.457.523

Contador LEIDI YOANA GALEANO ARANGO
NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

Matricula No 198961-T

Representante Legal SERGIO ANDRES GIRALDO
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

OBSERVACIONES

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: GIRA CONSTRUCTORA SAS Expediente Número: _____

Proyecto Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

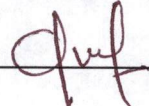

Nombre del proyecto ALCATRAZ
Dirección Carrera 83B#32ee-62 Número de unidades 23
Ciudad Medellin
Costo del proyecto \$ 10.242.457.523
Venta total del proyecto \$ 12.500.000.000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$ 10.242.457.523	100%
Recursos propios			
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 10.242.457.523	100%


Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.663.495.000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 2.000.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	-	Al mes de:	
	Proveedores	-	Al mes de:	
	Particulares	-	Al mes de:	
	Socios	4.621.684.231	Al mes de:	dic-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 37,00% Al mes de: dic-24
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 43% Al mes de: dic-24

 Firma Contador
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable
LEIDI YOANA GALEANO ARANGO RODRIGO ALEJANDRO HENAO GARCIA
Nombre del Contador: Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 198961-T Matrícula Número: 05202182603

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: GIRA CONSTRUCTORA S.A.S. Registro No: _____
Representante Legal: Sergio Andres Giraldo Licencia No: C1-0284
Nombre del Plan: ALCATRAZ Fecha: Enero 31, 2025
Localización: Carrera 83B#32ee-62 La Castellana, Medellín

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 166.562.087	\$ 110.584.354	66,39%	1,7%
2	CIMENTACIÓN	\$ 165.339.012	\$ 145.043.025	87,72%	2,3%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 169.159.031	\$ 22.000.000	13,01%	0,3%
4	ESTRUCTURA	\$ 1.722.276.755	\$ 1.720.000.000	99,87%	27,0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 345.980.252	\$ 345.000.000	99,72%	5,4%
6	ALISTADO PISOS	\$ 106.958.415	\$ 0	0,00%	0,0%
7	CUBIERTA	\$ 8.036.760	\$ 0	0,00%	0,0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 213.973.340	\$ 53.000.000	24,77%	0,8%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 25.533.324	\$ 19.250.000	75,39%	0,3%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 66.544.892	\$ 18.543.544	27,87%	0,3%
11	REVOQUES	\$ 140.057.321	\$ 126.056.000	90,00%	2,0%
12	ESTUCO	\$ 50.439.048	\$ 27.250.000	54,03%	0,4%
13	PINTURA	\$ 68.102.689	\$ 0	0,00%	0,0%
14	CIELOS RASOS	\$ 137.083.566	\$ 30.560.000	22,29%	0,5%
15	ENCHAPADOS	\$ 41.782.730	\$ 0	0,00%	0,0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 372.534.714	\$ 5.679.000	1,52%	0,1%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 664.693.287	\$ 0	0,00%	0,0%
18	VIDRIOS	\$ 48.490.837	\$ 0	0,00%	0,0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 12.060.885	\$ 0	0,00%	0,0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 99.328.452	\$ 0	0,00%	0,0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 808.332.364	\$ 0	0,00%	0,0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 47.491.202	\$ 0	0,00%	0,0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 77.103.877	\$ 0	0,00%	0,0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 824.179.545	\$ 767.737.371	93,15%	12,0%
SUB -TOTAL		\$ 6.382.044.385	\$ 3.390.703.294	53,13%	53,1%
25	IMPREVISTOS	\$ 87.500.900	\$ 6.500.000	7,43%	0,3%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.107.061.755	\$ 787.053.441	71,09%	42,3%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 665.850.483	\$ 220.000.000	33,04%	11,8%
SUB -TOTAL		\$ 1.860.413.138	\$ 1.013.553.441		54%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 2.000.000.000	\$ 0	0,00%	
TOTAL		\$ 10.242.457.523	\$ 4.404.256.735	43,0%	37%
OBSERVACIONES:					

Rodrigo A.H.G.

RODRIGO ALEJANDRO HENAO GARCIA

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 05202182603

GIRA CONSTRUCTORA SAS

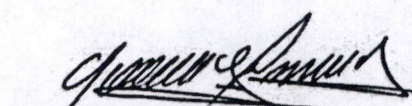
Estados Financieros

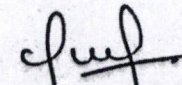
31 de diciembre de 2024

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Corte a	NOTA	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
ACTIVO			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	45,930,643	248,912,859
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	638,072,914	138,725,662
		<u>684,003,557</u>	<u>387,638,521</u>
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	7	4,363,449,146	1,498,713,646
		<u>4,363,449,146</u>	<u>1,498,713,646</u>
Total activo		<u>5,047,452,703</u>	<u>1,886,352,167</u>
PASIVO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	166,471,466	35,228,155
Beneficios a empleados	9	10,044,516	5,123,699
		<u>176,515,982</u>	<u>40,351,854</u>
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	4,621,684,231	1,564,976,290
		<u>4,621,684,231</u>	<u>1,564,976,290</u>
Total pasivo		<u>4,798,200,213</u>	<u>1,605,328,144</u>
PATRIMONIO			
Capital	10	300,000,000	300,000,000
Utilidades o Peridas acumuladas		(18,975,977)	(752,302)
Utilidad del Ejercicio		(31,771,533)	(18,223,675)
Total del patrimonio		<u>249,252,490</u>	<u>281,024,023</u>
Total del pasivo y del patrimonio		<u>5,047,452,703</u>	<u>1,886,352,167</u>

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

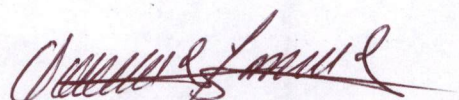

 SERGIO ANDRES GIRALDO H.
 Representante Legal

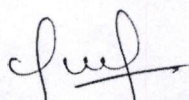

 LEIDI YOANA GALEANO A.
 Contador
 TP 198961 -T

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

	NOTA	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Gastos de administración	11	(16,291,806)	(13,980,631)
Otros Ingresos	12	3,624	3,978
Otros gastos	12	(5,116)	(6,459)
Perdida operacional		(16,293,298)	(13,983,112)
Ingresos financieros	13	605,013	575,984
Costos financieros	13	(16,083,248)	(4,816,547)
Perdida antes de la provisión para impuesto sobre la renta		(31,771,533)	(18,223,675)
Perdida neta		(31,771,533)	(18,223,675)

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.

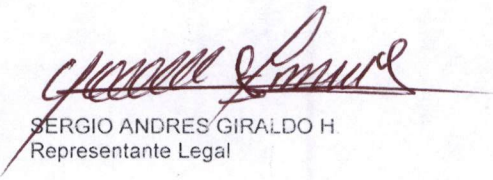

SERGIO ANDRÉS GIRALDO H.
Representante Legal

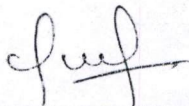

LEIDI YOANA GALEANO A.
Contador
TP 198961 -T

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	Capital	Utilidades Ejercicio	Utilidades Acumuladas	Total patrimonio
31 de Diciembre de 2023	300,000,000	-	(18,975,977)	281,024,023
Utilidad del ejercicio		(31,771,533)		(31,771,533)
31 de Diciembre de 2024	300,000,000	(31,771,533)	(18,975,977)	249,252,490

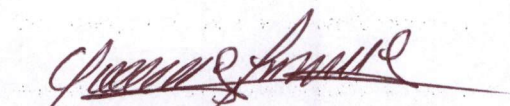
Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros.



SERGIO ANDRES GIRALDO H.
Representante Legal


LEIDI YOANA GALEANO A.
Contador
TP 198961 -T

ESTADO FLUJO DE EFECTIVO

	Diciembre 2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación	
Utilidad Neta del año	(31,771,533)
Gastos por intereses	3,300,274
Cambios en el capital de trabajo:	
Cuentas por cobrar	(499,347,252)
Cuentas por pagar	(1,428,812,162)
Efectivo neto generado por las operaciones	<u>(1,956,630,673)</u>
Intereses pagados	(3,300,274)
Efectivo neto generado por (utilizado en) las actividades de operación	<u>(1,959,930,947)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(2,864,735,500)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(2,864,735,500)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación	
Cuenta por pagar a accionistas	4,621,684,231
Utilidad Acumuladas Negocios Conjuntos	
Efectivo neto generado por las actividades de financiación	<u>4,621,684,231</u>
Incremento / (decremento) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	248,912,859
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>45,930,643</u>


SERGIO ANDRÉS GIRALDO H.
Representante Legal


LEIDI YOANA GALEANO A.
Coritador
TP 198961 -T

Notas a los estados financieros

1. Información General

Gira Constructora S.A.S. fue establecida de acuerdo con las Leyes Colombianas el 29 de Julio de 2022, bajo el número 26990 según matrícula 733250.

Su objeto social de naturalezas comerciales y civiles, la construcción de todo tipo de Edificios Residenciales

Su domicilio principal se encuentra en el Municipio de Medellín con duración indefinida

2. Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia, fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en el año 2009; y otras disposiciones legales aplicables para las entidades vigiladas y/o controladas por la Superintendencia de Sociedades que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

3. Políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

3.1. Transacciones en moneda extranjera

3.1.1. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se miden utilizando la moneda del entorno económico primario en el cual opera la Compañía ('la moneda funcional'). Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

3.1.2. Transacciones y saldos

Las transacciones en monedas extranjeras se convierten a la moneda funcional utilizando las tasas de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas en monedas extranjeras que surgen de esas transacciones y de la conversión a las tasas de cambios al cierre del año para activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras, se reconocen en el estado de resultados.

Las ganancias o pérdidas en monedas extranjeras que se relacionan con préstamos y efectivo y equivalentes de efectivo se presentan en el estado de resultados en '(costos)/ingresos financieros'. Todas las demás ganancias o pérdidas en monedas extranjeras se presentan en el estado de resultados en 'otros (gastos)/ingresos, netos'.

3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo, con vencimiento original de tres meses o menos. Los sobregiros bancarios se muestran en los préstamos como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

3.3. Instrumentos financieros

3.3.1. Activos financieros

3.3.1.1. Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: Activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados, cuentas por cobrar y préstamos, mantenidas hasta su vencimiento, y activos financieros disponibles para la venta.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

- a) Activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados: Los activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados son activos que se mantienen para ser negociados. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si es adquirido principalmente para efectos de ser vendido en el corto plazo. Los instrumentos financieros derivados también se clasifican como negociables a menos que se les designe como de cobertura. Los activos en esta categoría se clasifican como activos corrientes
- b) Cuentas por cobrar y préstamos: Las cuentas por cobrar y préstamos son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se presentan en el activo corriente,

- excepto aquellos con vencimiento mayor a 12 meses después del período de reporte, los cuales se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.
- c) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:** Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento corresponden a activos financieros no derivados con vencimientos y pagos fijos o determinables que la gerencia de la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiera un monto más que insignificante de activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, toda la categoría se afectaría y los elementos no vendidos tendrían que reclasificarse a la categoría de activos financieros al valor razonable a través del estado de resultados. Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento se muestran como activos no corrientes, excepto por aquellos cuyos vencimientos son menores de 12 meses contados desde la fecha del período de reporte y que se clasifican como activos corrientes.
- d) **Activos financieros disponibles para la venta:** Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o que no clasifican para ser designados en ninguna de las otras categorías. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Gerencia tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del período de reporte.

3.3.1.2 Reconocimiento y medición

Las compras y ventas normales de activos financieros se reconocen en la fecha de la negociación, que es la fecha en la cual la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción en el caso de todos los activos financieros que no se miden posteriormente a valor razonable.

Los activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados y los activos financieros disponibles para la venta se registran posteriormente a su valor razonable. Las cuentas por cobrar y préstamos y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran posteriormente a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Las ganancias y pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable de "activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados" se incluyen en el estado de resultados en la cuenta de "otros (gastos)/ingresos, netos", en el período en el que se producen los referidos cambios en el valor razonable. Los ingresos por dividendos de activos financieros a valor razonable a través del estado de resultados se reconocen en el estado de resultados en el rubro otros ingresos cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir los pagos por los dividendos.

Los cambios en el valor razonable de títulos valores monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta se reconocen en el patrimonio. Los dividendos de instrumentos de capital disponibles para la venta se reconocen en el estado de resultados como parte de otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía a recibir los pagos.

Los intereses de títulos disponibles para la venta calculados utilizando el método del interés efectivo se reconocen en el estado de resultados como parte de los (costos)/ingresos financieros.

Los valores razonables de los activos financieros con cotización bursátil se basan en su precio de cotización vigente. Si el mercado para un instrumento financiero no es activo (o el instrumento no cotiza en bolsa) la Compañía establece su valor razonable usando técnicas de valuación. Estas técnicas incluyen el uso de los valores observados en transacciones recientes efectuadas bajo los términos de libre competencia, la referencia a otros instrumentos que son sustancialmente similares, análisis de flujos de efectivo descontados y modelos de opciones haciendo máximo uso de información de mercado y depositando el mejor grado de confianza posible en información interna específica de la entidad.

En el caso de las cuentas por cobrar comerciales si se espera el recaudo en un año o menos, se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro.

3.3.1.3. Baja de activos financieros

Los activos financieros se eliminan del estado de situación financiera cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

Cuando los activos financieros clasificados como disponibles para la venta se venden o se deterioran, los ajustes a valor razonable acumulados en el patrimonio neto se transfieren al estado de resultados.

3.3.1.4. Compensación de instrumentos financieros

Activos y pasivos financieros se compensan y su monto neto se presenta en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y la Gerencia tenga la intención de liquidar la cantidad neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

3.3.1.5. Deterioro del valor de los activos financieros

Activos contabilizados al costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada ejercicio si existe evidencia objetiva del deterioro de un activo financiero o grupo de

activos financieros. Un activo financiero o un grupo de activos financieros está deteriorado y se ha incurrido en pérdidas por deterioro del valor, si existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que ese evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que pueden calcularse de forma fiable. La evidencia de deterioro puede incluir indicadores sobre un deudor o un grupo de deudores que están experimentando dificultades financieras significativas, que no han efectuado sus pagos o que tienen retrasos en el pago de intereses o del principal, que existe la probabilidad de que sufran quiebra u otra reorganización financiera, y que los datos observables, tales como condiciones económicas relacionadas con atrasos, indican que existe una disminución medible de los flujos futuros de efectivo estimados.

Algunos indicadores de posible deterioro de las cuentas por cobrar son dificultades financieras del deudor, la probabilidad que el deudor vaya a iniciar un proceso de quiebra o de reorganización financiera y el incumplimiento o falta de pago (más de 360 días de vencidos).

Para las categorías de instrumentos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido), descontados al tipo de interés efectivo original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Si el instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, el tipo de descuento para valorar cualquier pérdida por deterioro es el tipo de interés efectivo actual determinado bajo las condiciones acordadas. Como recurso práctico, la Compañía puede medir el deterioro de la base del valor razonable de un instrumento utilizando un precio de mercado observable.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y la disminución puede ser objetivamente relacionada con un evento posterior al reconocimiento del deterioro, la reversión de la pérdida por deterioro reconocida previamente se reconoce en el estado de resultados.

Cuando una cuenta por cobrar se considera incobrable, se castiga contra la respectiva provisión para cuentas de cobranza dudosa. La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito a la cuenta de "gastos de ventas y de comercialización" en el estado de resultados.

Activos clasificados como disponibles para la venta

La Compañía evalúa en la fecha de cada balance si existe evidencia objetiva de la desvalorización o deterioro en el valor de un activo financiero o grupo de activos financieros clasificados como disponibles para la venta. Para los instrumentos de deuda, la Compañía utiliza los criterios mencionados arriba para los instrumentos financieros contabilizados al costo amortizado. En el caso de instrumentos de patrimonio clasificados como disponibles para la venta, una disminución significativa o prolongada en el valor razonable del activo por debajo de su costo se considera para determinar si dichos instrumentos se han deteriorado. Si existe tal evidencia respecto de los instrumentos disponibles para la venta, la pérdida acumulada, que corresponde a la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable, menos cualquier pérdida por deterioro en el activo financiero previamente reconocida en el estado de resultados, se retira del patrimonio neto y se reconoce en el estado de resultados. Si, en un periodo posterior, el valor razonable de un instrumento de deuda clasificado como disponible para la venta aumenta y el incremento puede ser objetivamente relacionado con un evento ocurrido después del reconocimiento de la pérdida por deterioro en el estado de resultados, la pérdida por deterioro se revierte contra el estado de resultados. En el caso de los instrumentos de patrimonio las pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados no se revierten a través del estado de resultados.

3.4. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se expresa al costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles para colocar el activo en su ubicación y condición necesarias para que pueda operar de la forma esperada por la gerencia.

La Compañía incluye en el importe en libros de un elemento de propiedad, planta y equipo el costo por el reemplazo de partes de dicho elemento cuando se incurre en ese costo si se espera que la parte reemplazada le proporcione beneficios incrementales futuros a la Compañía. El importe en libros de la parte reemplazada se da de baja. Cualquier otra reparación y mantenimiento se carga en el estado de resultados durante el periodo en el cual ocurre.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de otros activos se carga para asignar el costo de activos menos su valor residual durante sus vidas útiles estimadas, utilizando el método de línea recta. El rango de vidas útiles estimadas es de la siguiente manera:

Edificios	25 – 100 años
Maquinaria	10 - 15 años
Vehículos	3 - 5 años
Muebles y equipos	3 - 10 años

Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación del activo se revisan, y se ajustan de manera prospectiva si es el caso, cuando hay un indicio de un cambio significativo desde la última fecha de reporte.

El importe en libros de un activo se reduce inmediatamente a su importe recuperable si el importe en libros del activo es mayor que su importe recuperable estimado.

Las ganancias y las pérdidas por disposiciones se determinan comparando los ingresos con el importe en libros y se reconocen en el estado de resultados en otros (gastos)/ingresos, netos.

3.5. Deterioro de activos no financieros que no sean inventarios

Los activos que están sujetos a la depreciación y amortización se evalúan en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio que muestre que el valor de estos activos se ha deteriorado. Cuando haya algún indicio que muestre que el valor del activo se puede haber deteriorado, el

importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo a la cual se ha asignado el activo) se prueba por deterioro. Se reconoce una pérdida por deterioro equivalente al monto por el cual el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable del activo (o UGE) menos los costos de venta y el valor en uso. Para los fines del test de deterioro, los activos se agrupan según los niveles más bajos para los cuales haya flujos de efectivo (UGE) identificables por separado. Los activos no financieros que han experimentado deterioro se revisan para ver si hay posibles reversiones del deterioro en cada fecha de reporte.

3.6. Deuda

Las deudas se reconocen inicialmente al precio de transacción (es decir, el valor presente del efectivo por pagar al banco, incluyendo los costos de transacción). Posteriormente, los préstamos se expresan al costo amortizado. El gasto por intereses se reconoce con base en el método de interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

Las deudas se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga una obligación incondicional de diferir la liquidación del pasivo a por lo menos 12 meses después de la fecha de reporte.

3.7. Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar se reconocen inicialmente al precio de la transacción y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

3.8. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de hechos pasados, es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que una salida de efectivo sea requerida se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de la salida de un flujo de efectivo con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor del dinero en el tiempo y de los riesgos específicos de la obligación. El aumento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

3.9. Beneficios a los empleados

3.9.1. Pensiones

La Compañía tiene planes de beneficios definidos y planes de aportes definidos. Un plan de aportes definidos es un plan de pensión bajo el cual la Compañía paga aportes fijos a una entidad separada, y no tiene obligaciones legales ni constructivas de pagar aportes adicionales si el fondo no tiene activos suficientes para pagarle a todos los empleados los beneficios asociados con el servicio que se prestan en los periodos pasados y actuales. Un plan de beneficios definidos es un plan de pensión que no es un plan de aportes definido. Habitualmente, los planes de beneficios definen el importe de beneficios por pensión que un empleado recibirá cuando se desvincule de la empresa, que usualmente depende de uno o más factores tales como la edad, los años de servicio y la indemnización.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera con respecto a los planes de pensión de beneficios definidos es el valor presente de la obligación de beneficio definido en la fecha de reporte menos el valor razonable de los activos del plan. La obligación por beneficios definidos se mide utilizando el método basado en las unidades de crédito proyectadas. El valor presente de la obligación por beneficios definidos se determina descontando los pagos futuros estimados con referencia a los rendimientos del mercado en la fecha de reporte sobre bonos corporativos de alta calidad que se denominan en la moneda en la cual los beneficios serán pagados, y que tienen términos de vencimiento aproximados a los términos del pasivo por pensión relativo.

Las pérdidas y ganancias actuariales se cargan o se acreditan a otros resultados integrales en el periodo en el cual surgen. Los costos por servicios pasados se reconocen inmediatamente en el estado de resultados.

3.10. Capital

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio.

Los instrumentos de patrimonio se miden al valor razonable del efectivo u otros recursos recibidos o por recibir, netos de los costos directos por la emisión de instrumentos de patrimonio. Si se difiere el pago y el valor del dinero en el tiempo es material, la medición inicial debe hacerse con base en el valor presente.

3.11. Reconocimiento de ingreso

El ingreso comprende el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la venta de bienes en el desarrollo normal de las actividades de la Compañía. El ingreso se muestra neto del impuesto al valor agregado, devoluciones, reembolsos y descuentos.

La Compañía reconoce el ingreso cuando el importe del ingreso puede ser medido confiablemente; es probable que los beneficios económicos futuros entrarán a la Compañía; y se cumplen criterios específicos para cada una de las actividades, como se describe a continuación.

3.11.1. Prestación de servicios

La Compañía presta servicios de diversas actividades. El reconocimiento de los ingresos por la prestación de servicios se efectúa en el periodo contable en que se prestan los servicios, por referencia a la etapa de terminación de la transacción específica y evaluada sobre la base del servicio real provisto como una proporción del total de servicios que serán provistos.

Cuando los servicios se presten a través de un número indeterminado de actos, a lo largo de un periodo de tiempo especificado, los ingresos de actividades ordinarias se reconocen de forma lineal a lo largo del intervalo de tiempo acordado.

Cuando se acuerda para la prestación del servicio un acto específico que es mucho más significativo que el resto de los actos acordados, el reconocimiento de los ingresos se pospondrá hasta que el mismo haya sido ejecutado, mientras tanto los costos que suponga el desarrollo de las actividades necesarias para prestar el servicio se reconocerán como inventarios incluyendo fundamentalmente la mano de obra y otros costos del personal directamente involucrado en la prestación del servicio, y otros costos indirectos atribuibles, pero sin incluir márgenes de ganancia ni costos indirectos no atribuibles.

3.11.2. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

3.11.3. Ingresos por arrendamientos

El ingreso por arrendamientos de activos a terceros bajo un arrendamiento operativo se reconoce en el estado de resultados integrales en línea recta durante el periodo del arrendamiento y se incluye en 'otros ingresos'.

3.11.4. Ingresos por dividendos

El ingreso por dividendos se reconoce cuando el derecho de la Compañía de recibir pagos ha sido establecido y se muestra en ingresos operacionales.

3.12. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto sobre la renta para el periodo comprende impuestos diferidos y corrientes. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, a menos que un cambio atribuible a un elemento de ingresos o gastos, reconocido como otros resultados integrales, también se reconozca directamente en otros resultados integrales.

El impuesto a la renta diferido se reconoce sobre las diferencias temporales (que no sean diferencias temporales asociadas con utilidades no remitidas de subsidiarias y asociadas extranjeras en la medida que la inversión sea esencialmente permanente en su duración, o diferencias temporales asociadas con el reconocimiento inicial o el goodwill) que surjan entre las bases impositivas de activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros y sobre las pérdidas o créditos fiscales no utilizadas. Los impuestos a la renta diferidos se determinan utilizando tasas impositivas y leyes que han sido promulgadas o que han sido sustantivamente promulgadas a la fecha de reporte.

El importe en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se establece una provisión por valuación contra activos por impuestos diferidos de tal forma que el importe en libros neto iguale al importe más alto, que es más probable que se vaya a recuperar con base en la utilidad impositiva futura o corriente.

3.13. Arrendamientos

Se clasifican como arriendos operativos los arriendos en los cuales, sustancialmente, el arrendador retiene todos los riesgos y beneficios de propiedad. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en el estado de resultados en línea recta durante el periodo del arrendamiento.

La Compañía toma en arriendo algunos elementos de propiedad, planta y equipo. Se clasifican como arriendos operativos los arriendos de propiedad, planta y equipo en los cuales, sustancialmente, la Compañía tiene todos los riesgos y los beneficios de la propiedad. Los arriendos financieros se capitalizan al comienzo del arrendamiento por el menor entre el valor razonable de la propiedad arrendada y el valor presente de los pagos de arrendamiento mínimos.

Cada pago de arrendamiento se distribuye entre el pasivo y los cargos financieros utilizando el método de interés efectivo. Las obligaciones por renta, netas de los cargos financieros, se incluyen en los préstamos en el estado de situación financiera. La propiedad, planta y equipo adquirido bajo arriendos financieros se deprecia durante el período más corto entre la vida útil del activo y el período del arrendamiento.

3.14. Distribución de dividendo

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de la Compañía en el período en el cual los dividendos fueron aprobados por los Accionistas de la Compañía.

4. Estimados contables críticos

La Gerencia de la Compañía hace estimaciones y supuestos que afectan el monto reportado de los activos y pasivos en años futuros. Dichas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados basados en experiencias pasadas y otros factores, incluyendo expectativas de futuros eventos que se esperan bajo circunstancias actuales.

El siguiente es un resumen de los principales estimados contables y juicios hechos por la Compañía en la preparación de los estados financieros:

4.1. Deterioro de activos no monetarios

La Compañía evalúa anualmente si sus propiedades, planta y equipos e intangibles, han sufrido deterioro en su valor de acuerdo con la política indicada en la Nota 2. La Compañía no ha identificado eventos o cambios en circunstancias económicas que indiquen que el valor en libros de los activos no es recuperable.

4.2. Vidas útiles y valores residuales de propiedades, planta y equipo

La determinación de la vida útil económica y los valores residuales de las propiedades, planta y equipo está sujeta a la estimación de la administración de la Compañía respecto del nivel de utilización de los activos, así como de la evolución tecnológica esperada. La Compañía revisa regularmente la totalidad de sus tasas de depreciación y los valores residuales para tener en cuenta cualquier cambio respecto del nivel de utilización, marco tecnológico y su desarrollo futuro, que son eventos difíciles de prever, y cualquier cambio podría afectar los futuros cargos de depreciación y los montos en libros de los activos.

4.3. Impuesto sobre la renta

La Compañía está sujeta a las regulaciones colombianas en materia de impuestos. Juicios significativos son requeridos en la determinación de las provisiones para impuestos. Existen transacciones y cálculos para los cuales la determinación de impuestos es incierta durante el curso ordinario de las operaciones. La Compañía evalúa el reconocimiento de pasivos por discrepancias que puedan surgir con las autoridades de impuestos sobre la base de estimaciones de impuestos adicionales que deban ser cancelados. Los montos provisionados para el pago de impuesto sobre la renta son estimados por la administración sobre la base de su interpretación de la normatividad tributaria vigente y la posibilidad de pago.

Los pasivos reales pueden diferir de los montos provisionados generando un efecto negativo en los resultados y la posición neta de la Compañía. Cuando el resultado tributario final de estas situaciones es diferente de los montos que fueron inicialmente registrados, las diferencias impactan al impuesto sobre la renta corriente y diferido activo y pasivo en el período en el que se determina este hecho.

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos con base en las estimaciones de resultados fiscales futuros y de la capacidad de generar resultados suficientes durante los períodos en los que sean deducibles dichos impuestos diferidos. Los pasivos por impuestos diferidos se registran de acuerdo con las estimaciones realizadas de los activos netos que en un futuro no serán fiscalmente deducibles.

4.4. Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a efectos de su reconocimiento inicial y de presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Compañía para instrumentos financieros similares.

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente del comprador. El valor razonable de los instrumentos financieros que no son comercializados en un mercado activo se determina usando técnicas de valuación. La Compañía aplica su juicio para seleccionar una variedad de métodos y aplica supuestos que principalmente se basan en las condiciones de mercado existentes a la fecha de cada balance general. Para determinar el valor razonable del resto de instrumentos financieros se utilizan otras técnicas, como flujos de efectivo descontados estimados.

Se asume que el importe en libros menos la provisión por deterioro de valor de las cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

4.5. Deterioro de cuentas por cobrar

La Compañía revisa al menos anualmente sus cuentas por cobrar para evaluar su deterioro. Para determinar si una pérdida por deterioro debe ser registrada en los resultados, la Compañía realiza juicios sobre si hay alguna información

observable que indique un deterioro y si es posible hacer una medición fiable de los flujos de efectivo futuros estimados. Esta evidencia puede incluir datos observables que indiquen que se ha producido un cambio adverso en el estado de pago de las contrapartes, o condiciones económicas nacionales o locales que se correlacionen con los impagos de los activos de la Compañía. La Gerencia utiliza estimaciones basadas en pérdidas históricas para activos con características de riesgo de crédito similares. La metodología e hipótesis utilizadas para la estimación de la cantidad y oportunidad de los flujos de efectivo futuros son revisadas regularmente para reducir cualquier diferencia entre las estimaciones de pérdidas y pérdidas efectivas.

4.6. Provisiones

La Compañía realiza estimaciones de los importes a liquidar en el futuro, incluyendo las correspondientes obligaciones contractuales, litigios pendientes u otros pasivos.

Dichas estimaciones están sujetas a interpretaciones de los hechos y circunstancias actuales, proyecciones de acontecimientos futuros y estimaciones de los efectos financieros de dichos acontecimientos.

5. Efectivo

Efectivo	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Caja	3,942,035	1,964
Bancos nacionales	41,988,608	248,910,895
	<u>45,930,643</u>	<u>248,912,859</u>

6. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Cuentas por Cobrar	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Impuestos Anticipados	47,893	26,661
Anticipos proveedores	638,025,021	138,699,001
Total	<u>638,072,914</u>	<u>138,725,662</u>
Menos: Porción no corriente	-	-
Porción corriente	<u>638,072,914</u>	<u>138,725,662</u>

7. Propiedad planta y equipo

	COSTO CONSTRUCCION Y EDIFICACION	Total
31 Diciembre de 2023		
Obras en Construccion	1,498,713,646	1,498,713,646
Saldo al final del año 2023	<u>1,498,713,646</u>	<u>1,498,713,646</u>
31 Diciembre de 2024		
Obras en Construccion	4,363,449,146	4,363,449,146
31 Diciembre de 2024	<u>4,363,449,146</u>	<u>4,363,449,146</u>

8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Proveedores	142,719,953	28,641,514
Retenidos a Contratistas	14,803,649	3,823,661
Cuenta por pagar accionistas	4,621,684,231	1,564,976,290
Aportes a Seguridad Social	4,395,864	2,353,980
Cuentas por pagar	4,547,000	409,000
Total pasivo	<u>4,788,155,697</u>	<u>1,600,204,445</u>
<i>Porcion no corriente</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4,621,684,231	1,564,976,290
Pasivo corriente	<u>166,471,466.00</u>	<u>35,228,155.00</u>

9. Beneficios a empleados

	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Saldos pasivos		
Cesantias consolidadas	9,114,161	5,123,699
Interes a las cesantias	856,313	-
Vacaciones consolidadas	74,042	-
	<u>10,044,516</u>	<u>5,123,699</u>

10. Capital

	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Capital Autorizado - 1.000.000 acciones comunes de valor nominal \$1,000 cada una	1,000,000,000	1,000,000,000
Capital Por Suscribir	(700,000,000)	(700,000,000)
Capital Sucrito y pagado	300,000,000	300,000,000
	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>

11. Costos y gastos por naturaleza

	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Gastos de Personal	-	806,600
Honorarios	10,400,000	6,630,000
Impuestos	1,575,767	405,017
Servicios	2,061,627	1,940,410
Gastos legales	2,110,000	3,483,021
Mantenimiento y reparaciones	-	230,000
Diversos	144,412	485,583
	<u>16,291,806</u>	<u>13,980,631</u>

12. Otros (ingresos)/Gastos

	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Diversos	3,624	3,978
Otros Ingresos	<u>3,624</u>	<u>3,978</u>
Gastos diversos	5,116	6,459
Otros Gastos	<u>5,116</u>	<u>6,459</u>

13. (Ingresos) /Gastos financieros

	31 Diciembre de 2024	31 Diciembre de 2023
Intereses	521,163	487,829
Descuentos Comerciales	83,850	88,155
Ingresos Financieros	605,013	575,984
Gastos bancarios	1,432,680	1,228,160
Comisiones	1,862,294	337,504
Intereses	5,300	16,100
Gravamen Movimientos Fros	12,782,974	3,234,783
Gastos Financieros	16,083,248	4,816,547

14. Eventos subsecuentes

Al 31 de diciembre de 2024, no han ocurrido eventos significativos que pudieran afectar la situación financiera de la Compañía.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0284 de 2023
 (Mayo 8)
 Trámite 05001-1-22-0515

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

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-22-0515 de noviembre 24 de 2022, SERGIO ANDRES GIRALDO BERMUDEZ CC 1017244966, LEDY YAZMIN BERMUDEZ MARIN CC 52312581 solicitaron LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, en el predio identificado con folio de matrícula No. 385449-73676, ubicado en la Carrera 83B No. 32EE - 52/62.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el noviembre 24 de 2022
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto ALEXANDER TORO BOLIVAR matrícula profesional No. A05642006
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil DIEGO JOSE CASTRO BARRIENTOS con matrícula profesional No. 05202106303
7. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil CARLOS ALBERTO GIRALDO con matrícula profesional Nro.0520200887
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil GIOVANNY ADOLFO ARRIETA FONTECHA con matrícula profesional Nro.0520271685ANT
9. Que el constructor responsable es RODRIGO ALEJANDRO HENAO con matrícula profesional No. Nro.05202182603
10. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil para una altura total probada de 36.36m (1540.80m.s.n.m)
11. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
12. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
13. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 83B	6.00	1.50	1.50	12.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00mts del borde interior de anden existente					
Observaciones: otros retiros según normas					

14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro No. 91084023, por un valor de \$ 109.658.950.
15. Que se cancelaron la compra de derechos adicionales de construcción según cuenta de cobro No. 91084760, por un valor de \$ 132.947.750



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

16. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z4_CN1_15, categoría de uso del suelo Áreas y corredores de media mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, a SERGIO ANDRES GIRALDO BERMUDEZ CC 1017244966, LEDY YAZMIN BERMUDEZ MARIN CC 52312581, en el predio ubicado en la Carrera 83B No. 32EE - 52/62, identificado con matrícula inmobiliaria 385449-73676.

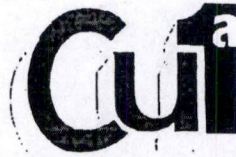
ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

- Frente del lote: 23.25m
- Fondo del lote: Variable
- Área lote 1: 385449: 396.03m²
- Área lote 2: 73676: 274.94m²
- Área del Lote: 670,97m²
- Área de demolición total: 536.70m²
- Área de obra nueva: 3574.28m²
- Área total aprobada: 3574.28m²
- Uso de la edificación: mixto
- Tipología del proyecto: oficinas y multi familiar
- Número de pisos generados: 10 pisos y semi sótano
- Número de destinaciones generadas: 21 viviendas, 2 oficinas y 12 útiles
- Número de estacionamientos generados: 12 celdas de parqueo privado carro ,10 celdas de parqueo privado carro con útil integrado
- Índice de Ocupación norma 80%: 536.77m²
- Índice de Ocupación proyecto 74.17%:497.68m²
- Índice de Construcción norma 2.5: 1677.42m²
- Índice de Construcción derechos adicionales 3.3: 2214.20 m²
- Índice de Construcción proyecto:2213.69m²
- Obligación por zonas verdes: vivienda: 5.00m² x 2.98m² x 17 viv: 253,3m²
 Otro uso: 107.25m² x 10.00m² /100: 10.72m²
- Obligación por construcción de equipamientos: vivienda:17 viv x 1m²: 17m²
 Otro uso: 107.25m² x 1%: 1.07m²

CUADRO DE ÁREAS

- Área construida 1° piso: 497,68 m²
- Área construida semi sótano: 558,85 m²
- Área construida pisos superiores: 2517,75 m²
- Área total construida: 3574,28 m²
- No. total de pisos: 10 pisos y semi sótano
- Destinaciones totales: 21 viviendas, 2 oficinas, 12 celdas de parqueo privado carro ,10 celdas de parqueo privado carro con útil integrado y 12 útiles
- Nomenclatura será la asignada por parte de la Subsecretaria de Catastro – Medellín

****INFORMATIVO PARA OBLIGACIONES URBANISTICAS (Cesiones y Construcción de equipamientos):**



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z4_CN1_15 y los Decretos 0471 de 2018.

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

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

ARTÍCULO CUARTO: Son obligaciones del titular de la licencia las establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (Modificado. Decreto 1203 de 2017, Art. 11), por tanto, deberá acatarlas y cumplirlas.

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.

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

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

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Ocho (8) días del mes de Mayo del año Dos mil veintitres (2023).

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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0284
Fecha: 08-may.-2023
Radicado No. 05001-1-22-0515
Fecha Notificación: 11-may.-2023
Renuncia a Terminos: SI

NOTIFICADO: **LEDY YASMIN BERMUDEZ MARIN**
C.C. 52312581

NOTIFICADOR: **VANESSA UPEGUI PEREZ**



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina





Recibo No.: 0027921806

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cTbqlbLAhYdabckh

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO DE 2025 Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 901617808-1
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-733250-12
Fecha de matrícula: 29 de Julio de 2022
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 19 de Marzo de 2024
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 83 B # 32 EE 62
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: gerencia@giraconstructora.com
Teléfono comercial 1: 3104222099
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 83 B # 32 EE 62
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: gerencia@giraconstructora.com
Teléfono para notificación 1: 3104222099
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

Recibo No.: 0027921806

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cTbqlbLAhYdabckh

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

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

CONSTITUCIÓN

Por documento privado del 20 de julio de 2022 de los Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de julio de 2022 con el No.26990 del libro IX, se constituyó la Sociedad de naturaleza Comercial denominada GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá realizar cualquier actividad lícita y en especial, pero sin limitarse a ellas, podrá realizar las siguientes actividades:

- A. La construcción de todo tipo de edificios residenciales, tales como casas unifamiliares y edificios multifamiliares, incluidos edificios de muchos pisos.
- B. El montaje y levantamiento in situ de construcciones prefabricadas.
- C. La reforma o renovación de estructuras residenciales existentes.
- D. El montaje de cubiertas metálicas, puertas, ventanas y demás elementos metálicos realizado por el constructor como parte del desarrollo de la construcción de edificaciones residenciales.
- E. Compra y Venta de Propiedad Raíz.
- F. Explotación comercial de las propiedades de las que es titular, incluyendo, pero sin limitarse a la suscripción de contratos de arrendamiento, concesión, usufructo, entre otros negocios jurídicos que permita el aprovechamiento económico de los inmuebles propiedad de la sociedad.
- G. Comprar, adquirir por cualquier título, vender, enajenar, arrendar, tomar en arriendo, hipotecar, dar en prenda o de cualquier



Recibo No.: 0027921806

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cTbqlbLahYdabckh

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

otro modo, gravar toda clase de bienes muebles e inmuebles y cualquier clase de derechos reales, así como cualquier derecho, concesiones y privilegios relacionados directamente con los objetivos anteriores.

H. Realizar cualquier compromiso, contrato, negociación, franquicia, unión temporal y/o cualquier tipo de alianza estratégica.

I. Llevar a cabo todas las acciones y transacciones inherentes al giro ordinario de la empresa.

J. Tomar seguros contra riesgos que puedan afectar sus bienes y el de responsabilidad de que trata el artículo 1127 del Código de Comercio

K. También formará parte del objeto social de la sociedad la prestación de servicios y realización de todas aquellas actividades conexas o complementarias de todas las anteriores.

L. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad civil o comercial lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

PARÁGRAFO. No obstante, lo anterior y de conformidad con el numeral 5° del artículo 5 de la ley 1258 de 2008, la sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial o civil lícita.

Se hace constar que el dinero y demás bienes que se invertirán en la sociedad y en el ejercicio del objeto social provienen del ejercicio de actividades civiles y mercantiles LÍCITAS.

CAPITAL

		CAPITAL AUTORIZADO
Valor	:	\$1.000.000.000,00
No. de acciones	:	1.000.000,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

		CAPITAL SUSCRITO
Valor	:	\$300.000.000,00
No. de acciones	:	300.000,00
Valor Nominal	:	\$1.000,00

		CAPITAL PAGADO
Valor	:	\$300.000.000,00



Recibo No.: 0027921806

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cTbqlbLahYdabckh

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

No. de acciones : 300.000,00
Valor Nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad será ejercida por un (1) Presidente, el cual podrá tener un (1) suplente, el cual solo lo reemplazará en sus faltas absolutas, temporales o accidentales. Artículo 20.

El representante legal (Presidente) y sus suplentes serán designados por la Asamblea de Accionistas. El período será de un (1) año, pero podrá ser reelegido indefinidamente o removido libremente antes del vencimiento de este, cumpliendo los requisitos legales. Cuando la Asamblea no elija al representante legal o a su suplente en las oportunidades que deba hacerlo, continuará el anterior en su cargo hasta tanto efectúe un nuevo nombramiento.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal. El Representante Legal (Presidente) ejercerá las funciones propias de su cargo y en especial las siguientes:

1. Presentar a la Asamblea de Accionistas informes anuales sobre la marcha de los negocios sociales acompañados de estados financieros de fin de ejercicio, con proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas líquidas, un informe detallado sobre la marcha general de los negocios y empresas sociales, reformas introducidas y demás informes que requiere el máximo órgano social de acuerdo con la Ley o los estatutos;

2. Presentar al máximo órgano social un informe detallado sobre la marcha general de los negocios y empresas sociales, sobre las reformas introducidas y las que a su juicio sea conveniente acometer en sus métodos de trabajo y sobre las perspectivas de los mismos negocios;

3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al final de cada ejercicio, dentro del mes siguiente a la fecha en la cual se retire de su cargo, y cuando se las exija el órgano que sea competente para ello. Para tal efecto, presentará los estados financieros que fueren pertinentes, un informe de gestión y un proyecto de distribución de utilidades en caso de rendición de cuentas de fin de ejercicio. El informe de gestión

Recibo No.: 0027921806

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cTbqlbLahYdabckh

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

deberá contener una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación jurídica, económica y administrativa de la sociedad, e incluir igualmente indicaciones sobre los acontecimientos importantes acaecidos después del ejercicio, la evolución previsible de la sociedad y las operaciones celebradas con el accionista y con los administradores;

4. Cumplir y hacer cumplir los presentes estatutos;
5. Representar judicial o extrajudicialmente a la sociedad;
6. Constituir apoderados judiciales o extrajudiciales;
7. Efectuar el nombramiento de los empleados cuya designación no corresponda al máximo órgano social;
8. Realizar y celebrar los actos y contratos que tiendan a cumplir los fines sociales;
9. En general llevar a cabo la representación de la sociedad en todos los actos y contratos tendientes al cumplimiento del objeto social.

LIMITACIONES:

La asamblea de accionistas podrá establecer limitaciones al representante legal de la sociedad.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por documento privado del 20 de julio de 2022 de los Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de julio de 2022 con el No.26990 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	SERGIO ANDRES GIRALDO HERNANDEZ	C.C. 71.310.777
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	RODRIGO ALEJANDRO HENAO GARCIA	C.C. 70.908.515

Recibo No.: 0027921806

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cTbqlbLAhYdabckh

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

REFORMAS DE ESTATUTOS

Que hasta la fecha la Sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

Actividad secundaria código CIIU: 6810

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$0.00

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



Recibo No.: 0027921806

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cTbqlbLAhYdabckh

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

CIIU: 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

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

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

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
Vicepresidente de Registros

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO

Entre los suscritos, de una parte:

- I) **SERGIO ÁNDRÉS GIRALDO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.310.777 en calidad de apoderado general de **SERGIO ANDRÉS GIRALDO BERMÚDEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con cédula da ciudadanía 1.017.244.966 de Medellín y quien en el presente acto obra en nombre propio (en adelante "EL COMODANTE",

Y por la otra,

- II) **SERGIO ÁNDRÉS GIRALDO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.310.777, obrando en su calidad de representante legal de **GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Medellín e identificada con NIT. 901.617.808-1, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta como anexo, debidamente facultado por los estatutos sociales y los órganos corporativos correspondientes "en adelante EL COMODATARIO"

Manifestaron que celebran el presente **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** sobre el inmueble que se especifica más adelante, Contrato que se registrá por la legislación vigente y las cláusulas que aquí se estipulan.

CLAUSULAS:

PRIMERO. OBJETO: EL COMODANTE entrega a EL COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO o PRÉSTAMO DE USO, el siguiente INMUEBLE:

El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-73676 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, el cual tiene un área de 274.94 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes:

"Lote de terreno distinguido con el # 7 de la manzana 34, que hace parte del barrio la castellana, en la fracción de Belén de esta ciudad de Medellín, con casa de habitación de dos plantas, casa distinguida en su puerta de entrada con el # 32 EE-62 de la carrera 83-B. lote que tiene una cabida de 274.94 mts.2, y que linda: por el frente en extensión de 11.65 mts. con la carrera 83 b; por un costado, que da al norte, en extensión de 23.60 mts. con los lotes 8 y 9 de la misma manzana; por el oriente, en extensión de 11.65 mts. con propiedad de Jesús Ruiz o que fue de el; y por el otro costado, que da al sur, en extensión de 23.60 mts. con el lote # 6 de la misma manzana."

PARÁGRAFO: Pese a la descripción el INMUEBLE, se entrega en comodato como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes.

SEGUNDO. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL COMODANTE no asumirá responsabilidad alguna por los perjuicios que EL COMODATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni de robos, hurtos, siniestros causados por incendio, explosión, rayo, terremoto, inundación y en general, por acontecimientos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito y que no le sean atribuibles a EL COMODANTE.

Tampoco será responsable EL COMODANTE sobre las expensas utilizadas para la conservación del INMUEBLE.

TERCERO. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO: Constituyen obligaciones especiales de EL COMODATARIO, las cuales asumen de manera solidaria, frente a EL COMODANTE, las siguientes:

- a. Cuidar, mantener y custodiar el INMUEBLE recibido en comodato y oponerse a cualquier intento de ocupación o invasión de los predios dados en comodato mediante el ejercicio de las acciones o querellas que legalmente correspondan.
- b. Responder por los daños que se causen a terceros.
- c. Pagar todas las expensas y gastos o costos que genere el buen cuidado del INMUEBLE dado en comodato.
- d. Pagar los impuestos desde la fecha de la entrega y hasta la finalización del presente contrato.
- e. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales y de este contrato, y en especial, la de restituir a EL COMODANTE el INMUEBLE.
- f. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales, de las de este Contrato y de las derivadas del MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO DEL PROYECTO LA CASTELLANA.
- g. Notificar al COMODANTE de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- h. Restituir al COMODANTE el INMUEBLE junto con las mejoras efectuadas en ellos, sin derecho a retención o reclamación por las mejoras y/o perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto (6) calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por EL COMODANTE. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
- i. Permitir que EL COMODANTE a través del funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentra el bien objeto de COMODATO PRECARIO.

CUARTO. VALOR DEL CONTRATO: El presente Contrato se celebra a título gratuito, por lo cual no genera ninguna contraprestación económica para EL COMODATARIO ni para EL COMODANTE.

QUINTO. RESTITUCION DEL INMUEBLE: Por tratarse de un COMODATO PRECARIO, EL COMODATARIO deberá reintegrar la custodia y tenencia del INMUEBLE al COMODANTE, a más tardar al sexto (6) día hábil siguiente al cual le sea solicitado por EL COMODANTE mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en este Contrato, entrega que deberá efectuarse libre de cualquier tipo de ocupantes o cualquier tipo de circunstancias que impidan al COMODANTE el debido ejercicio de sus derechos sobre EL INMUEBLE.

SEXTO. SANCIÓN POR MORA: Por cada día de atraso que se produzca en la restitución del INMUEBLE, una vez solicitada la restitución del mismo en los términos del presente Contrato, EL COMODATARIO se obliga a cancelar al COMODANTE, el equivalente a UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE por cada día de atraso en la restitución del INMUEBLE, suma que podrá ser cobrada ejecutivamente mediante la presentación del presente Contrato y la manifestación del COMODANTE de no haber recibido el INMUEBLE de manos de EL COMODATARIO.

SÉPTIMO. VIGENCIA: El presente Contrato tendrá duración indefinida. En todo caso EL COMODANTE se reserva el derecho de solicitar la restitución del INMUEBLE en cualquier momento.

OCTAVO. CESIÓN: EL COMODATARIO no podrán ceder total o parcialmente el presente contrato sin el previo consentimiento previo y expreso del COMODANTE.

NOVENO. MÉRITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo ante cualquier incumplimiento de las partes contratantes con respecto de las obligaciones aquí estipuladas a su cargo, sin necesidad de requerimientos o constituciones en mora, a las cuales renuncian las partes en recíproco beneficio.

DÉCIMO. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES: Cualquier notificación que deba ser remitida por una de las partes a la otra, será enviada a las siguientes direcciones:

EL COMODANTE

Dirección: Carrera 83 B #32 EE 62.

Teléfono: 3104222099

Correo electrónico: gerencia@alcatrazmoda.com

Contacto: Sergio Giraldo

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO
SERGIO ANDRÉS GIRALDO BERMÚDEZ
CONSTRUCTORA GIRA S.A.S

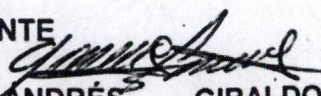
EL COMODATARIO

Dirección: Carrera 83 B #32 EE 62.
Teléfono: 3104222099
Correo electrónico: info@giraconstructora.com
Contacto: Sergio Giraldo

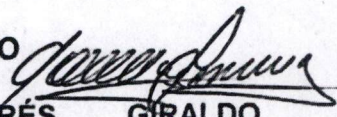
UNDÉCIMO. ACEPTACIÓN Y ENTREGA: EL COMODATARIO declara que tiene materialmente el INMUEBLE que por este instrumento se le entrega en COMODATO PRECARIO, a su entera satisfacción.

En constancia de aceptación se suscribe el presente Contrato el día primero (1) de agosto de 2023.

EL COMODANTE


SERGIO ANDRÉS GIRALDO
HERNÁNDEZ
C.C. 71.310.777
APODERADO GENERAL
SERGIO ANDRÉS GIRALDO
BERMÚDEZ
C.C. 1.017.244.966

EL COMODATARIO


SERGIO ANDRÉS GIRALDO
HERNÁNDEZ
C.C. 71.310.777
REPRESENTANTE LEGAL
GIRA CONSTRUCTORA S.A.S
NIT. 901.617.808-1

CONTRATO DE COMODATO PRECARIO

Entre los suscritos, de una parte:

- I) **LEDY YASMÍN BERMÚDEZ MARÍN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con cédula da ciudadanía 52.312.581 de Medellín y quien en el presente acto obra en nombre propio (en adelante "**EL COMODANTE**"),

Y por la otra,

- II) **SERGIO ÁNDRES GIRALDO HERNÁNDEZ**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.310.777, obrando en su calidad de representante legal de **GIRA CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Medellín e identificada con NIT. 901.617.808-1, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta como anexo, debidamente facultado por los estatutos sociales y los órganos corporativos correspondientes "en adelante **EL COMODATARIO**"

Manifestaron que celebran el presente **CONTRATO DE COMODATO PRECARIO** sobre el inmueble que se especifica más adelante, Contrato que se registrá por la legislación vigente y las cláusulas que aquí se estipulan.

CLAUSULAS:

PRIMERO. OBJETO: EL COMODANTE entrega a EL COMODATARIO a título de COMODATO PRECARIO o PRÉSTAMO DE USC, el siguiente INMUEBLE:

El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 001-385449 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Sur, el cual tiene un área de 396.03 metros cuadrados y cuyos linderos son los siguientes:

"Lote de terreno con casa de habitación de muros de adobe, techos de teja de barro, instalaciones de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, demás mejoras y anexidades; casa construida en el lote número seis (6) de la manzana treinta y cuatro (34), urbanización la castellana, sitiada en esta ciudad en la carrera 83B, distinguida con la placa número 32 EE 52 que linda: Por el oeste, en 11.65 metros con la carrera 83 B, antes 83 A; por el norte, en 34.00 metros con el lote número siete (7) de la misma manzana; por el Este, en 11.65 metros con el lote quince (15) de la misma manzana; y por el sur, en 34.00 metros con el lote número cinco (5) de la misma manzana."

PARÁGRAFO: Pese a la descripción el INMUEBLE, se entrega en comodato como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar

entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes.

SEGUNDO. EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD: EL COMODANTE no asume responsabilidad alguna por los perjuicios que EL COMODATARIO pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni de robos, hurtos, siniestros causados por incendio, explosión, rayo, terremoto, inundación y en general, por acontecimientos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito y que no le sean atribuibles a EL COMODANTE.

Tampoco será responsable EL COMODANTE sobre las expensas utilizadas para la conservación del INMUEBLE.

TERCERO. OBLIGACIONES DEL COMODATARIO: Constituyen obligaciones especiales de EL COMODATARIO, las cuales asumen de manera solidaria, frente a EL COMODANTE, las siguientes:

- a. Cuidar, mantener y custodiar el INMUEBLE recibido en comodato y oponerse a cualquier intento de ocupación o invasión de los predios dados en comodato mediante el ejercicio de las acciones o querellas que legalmente correspondan.
- b. Responder por los daños que se causen a terceros.
- c. Pagar todas las expensas y gastos o costos que genere el buen cuidado del INMUEBLE dado en comodato.
- d. Pagar los impuestos desde la fecha de la entrega y hasta la finalización del presente contrato.
- e. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales y de este contrato, y en especial, la de restituir a EL COMODANTE el INMUEBLE.
- f. Las demás obligaciones derivadas de las disposiciones legales, de las de este Contrato y de las derivadas del MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO DEL PROYECTO LA CASTELLANA.
- g. Notificar al COMODANTE de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- h. Restituir al COMODANTE el INMUEBLE junto con las mejoras efectuadas en ellos, sin derecho a retención o reclamación por las mejoras y/o perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto (6) calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por EL COMODANTE. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
- i. Permitir que EL COMODANTE a través del funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentra el bien objeto de COMODATO PRECARIO.

CUARTO. VALOR DEL CONTRATO: El presente Contrato se celebra a título gratuito, por lo cual no genera ninguna contraprestación económica para EL COMODATARIO ni para EL COMODANTE.

QUINTO. RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE: Por tratarse de un **COMODATO PRECARIO**, **EL COMODATARIO** deberá reintegrar la custodia y tenencia del **INMUEBLE** al **COMODANTE**, a más tardar al sexto (6) día hábil siguiente al cual le sea solicitado por **EL COMODANTE** mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en este Contrato, entrega que deberá efectuarse libre de cualquier tipo de ocupantes o cualquier tipo de circunstancias que impidan al **COMODANTE** el debido ejercicio de sus derechos sobre **EL INMUEBLE**.

SEXTO. SANCIÓN POR MORA: Por cada día de atraso que se produzca en la restitución del **INMUEBLE**, una vez solicitada la restitución del mismo en los términos del presente Contrato, **EL COMODATARIO** se obliga a cancelar al **COMODANTE**, el equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** por cada día de atraso en la restitución del **INMUEBLE**, suma que podrá ser cobrada ejecutivamente mediante la presentación del presente Contrato y la manifestación del **COMODANTE** de no haber recibido el **INMUEBLE** de manos de **EL COMODATARIO**.

SÉPTIMO. VIGENCIA: El presente Contrato tendrá duración indefinida. En todo caso **EL COMODANTE** se reserva el derecho de solicitar la restitución del **INMUEBLE** en cualquier momento.

OCTAVO. CESIÓN: **EL COMODATARIO** no podrán ceder total o parcialmente el presente contrato sin el previo consentimiento previo y expreso del **COMODANTE**.

NOVENO. MÉRITO EJECUTIVO: El presente documento presta mérito ejecutivo ante cualquier incumplimiento de las partes contratantes con respecto de las obligaciones aquí estipuladas a su cargo, sin necesidad de requerimientos o constituciones en mora, a las cuales renuncian las partes en recíproco beneficio.

DÉCIMO. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES: Cualquier notificación que deba ser remitida por una de las partes a la otra, será enviada a las siguientes direcciones:

EL COMODANTE

Dirección: Carrera 83 B #32 EE 62.
Teléfono: 3104222099
Correo electrónico: gerencia@alcatrazmoda.com
Contacto: Sergio Giraldo

EL COMODATARIO

Dirección: Carrera 83 B #32 EE 62.
Teléfono: 3104222099
Correo electrónico: info@giraconstructora.com

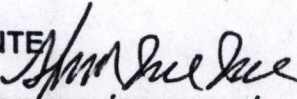
CONTRATO DE COMODATO PRECARIO
LEDY YASMÍN BERMÚDEZ MARÍN
CONSTRUCTORA GIRA S.A.S

Contacto: Sergio Giraldo

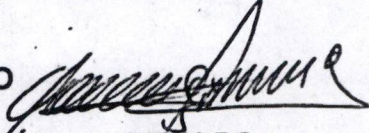
UNDÉCIMO. ACEPTACIÓN Y ENTREGA: EL COMODATARIO declara que tiene materialmente el INMUEBLE que por este instrumento se le entrega en **COMODATO PRECARIO**, a su entera satisfacción.

En constancia de aceptación se suscribe el presente Contrato el día primero (1) de mayo de 2023.

EL COMODANTE


LEDY YASMÍN BERMÚDEZ MARÍN
C.C. 52.312.581

EL COMODATARIO


SERGIO ÁNDRES GIRALDO
HERNÁNDEZ
C.C. 71.310.777
REPRESENTANTE LEGAL
GIRA CONSTRUCTORA S.A.S
NIT. 901.617.808-1