



202630101110

Fecha Radicado: 2026-03-06 15:47:49



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 radicado nro. 202610052797 del 18/02/2026 y 202610071252 del 03/03/2026

VENTU APARTAMENTOS

CL 75 70 06 CBML 07070040015
7 Unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto "VENTU APARTAMENTOS", por BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S. NIT.901538866, registrados en esta dependencia como enajenadores con radicado N°202530637905 del 30/12/2025. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matrículas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.

Página 1 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202630101110

Fecha Radicado: 2026-03-06 15:47:49



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento de los Decretos 1077 de 2015 y 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

NOTA FRENTE A LOS NUMERALES II Y III

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M² de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M² de área construida y que desde el 1 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Atentamente,

JUAN CAMILO ARREDONDO BALLESTEROS
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectó: Nicolas Calderon Meza Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Concepto Jurídico: Diana Lucia Estrada Mesa Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable: JorgeHernanSuaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Aprobó:: Daniel Botero Bedoya Líder de Programa Subsecretaría Control Urbanístico
------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 2 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES):

BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

NIT: 901538866 - 1

REPRESENTANTE LEGAL:

JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ C.C. 7.316.868

plenamente capaz, de una parte.

=====
PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES):

_____ C.C.

mayor de edad, residente en Medellín, de la otra parte.

Conste por el presente documento que entre las personas señaladas y en sus condiciones indicadas, se ha celebrado un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** de bienes inmuebles, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto del Contrato y Descripción de los bienes inmuebles: EL (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) promete (N) vender y el **PROMITENTE COMPRADOR** promete comprar, con arreglo a las condiciones que se estipulan en este contrato, los derechos de dominio y posesión material que el primero tiene y ejerce plenamente, sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s):

SEGUNDO PISO APARTAMENTO _____, CL 75 70 113

Destinado a vivienda, con un área construida en el quinto nivel de _____ mts2, sin área libre, para un área total privada de _____ Mts2 altura de _____ Mts y con sus linderos particulares: _____.

SEGUNDO. Título y Modo de Adquisición: Que los derechos sobre los inmuebles prometidos en venta los obtuvo el promitente vendedor mediante Escritura Pública _____ del _____ de la notaría _____ de Medellín, debidamente registrada.

TERCERO. Garantía de Saneamiento: Garantiza el promitente vendedor que los inmuebles aquí prometidos en venta son de su propiedad exclusiva, que no los ha enajenados ni prometido en venta a ninguna otra persona; que están libre de limitaciones al dominio, anticresis, afectación a vivienda familiar, servidumbre reconocida, arrendamiento por contrato, vicios redhibitorios, etc. En todo caso el promitente vendedor se compromete al saneamiento en los términos de ley.

CUARTO. Precio y Forma de Pago: Que el precio convenido para la presente negociación es la suma de _____ **DE PESOS (\$ 694.879.000)** ml.,

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

VENTA \$ XXXXXX

DE: BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

NIT 901538866 - 1

A: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.-----

C.C. NoXXXXXXXXXXXXXXXX

=====

En el Municipio de Medellin, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los xxxxx (xxx) días del mes de xxx del año xxxxxx (xxxxx), al despacho del **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Notaria **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, Antioquia, se presentó **JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ**, domiciliado en Medellín, residente por este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número **7.316.868**, representante legal de **BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S**

PRIMERO: Que, obrando en nombre de la empresa, transfiere a título de venta en favor de xxxxxxxxxxxx, identificado con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxxxxxx, domiciliado y residente en xxxxxx de estado civil xxxxx, el derecho de dominio y posesión que el exponente tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: -----

- A) **APARTAMENTO xxxxx:** APARTAMENTO ubicado en la planta xxx (piso xxx) del edificio VENTU APARTAMENTOS, situada en la CL 75 70 113 del municipio de MEDELLIN Antioquia. Tiene un área construida privada de _____ m2, y un área común de _____ m2, y sus linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos

ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 01N-287542 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ANTIOQUIA. -----

Coefficiente de copropiedad: XXX%. -----

PARÁGRAFO 1º: No obstante, la expresión del área y/o las medidas de los linderos, la compraventa se hace como cuerpo cierto y en consecuencia no procederá reclamación por ninguna de las partes contratantes en los eventos en los que éstas sean mayores o menores a las áreas expresadas en la presente escritura de compraventa. -----

PARÁGRAFO 2º: los inmuebles se encuentran sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de la Notaria XXXXX de Medellín, aclarada mediante la escritura pública número XXXXXXXXXXX, otorgada en la _____ de Medellín, la debidamente registradas. -----

SEGUNDO: ADQUISICIÓN. Inmuebles adquiridos por BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., mediante la escritura pública número XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, otorgada en la Notaría XXXXX de Medellín, debidamente registrada bajo los folios de matrículas inmobiliarias ya citados.

CONSTANCIA NOTARIAL (Art. 6º Ley 258 del 17 de enero de 1996) La suscrita notaria dando cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1996, indagó al comprador, acerca de su estado civil y si el inmueble que venden (apto) por este instrumento se encuentra o no afectado a vivienda familiar, a lo cual manifiesta que su estado civil es casado, con sociedad conyugal vigente y que el apto NO está afectado a vivienda familiar. -----

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N.º 46 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

TERCERO: Que el precio de esta venta lo constituye la cantidad de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), suma de dinero que el vendedor declara tener recibida de contado y a su entera satisfacción de manos del comprador, distribuida así: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX por el apartamento, inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ XXXXXXXXXXXX. -----

CONSTANCIA SOBRE APLICACIÓN ART. 61 - LEY 2010 DE 2019

El funcionario de la notaría dio a conocer a los otorgantes de esta escritura pública, el contenido y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, y actuando de conformidad, declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance de la referida norma, y bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, expresan concretamente que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente,

que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Además, la Notaria les advirtió que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Y, les aclaró que sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción.

CUARTO: Que los inmuebles que vende los garantiza(n) libres de toda clase de gravámenes tales como censo, hipoteca, embargo judicial, registro por demanda civil, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, derechos de usufructo y todas las demás que limitan su dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal ya citado y de las siguientes: -----

PARÁGRAFO 1°: Manifiesta la vendedora que los inmuebles que transfieren por esta escritura se encuentran a paz y salvo por pago de servicios públicos domiciliarios hasta la fecha, por lo cual hace entrega de las últimas cuentas canceladas del pago de servicios públicos, las cuales se entregan al comprador(a), pero si resultaren saldos insolutos por este concepto, vendedor(es) y comprador(es) se hacen solidarios por dichas deudas.

PARÁGRAFO 2°: Manifiesta el vendedor que los inmuebles que transfieren por esta escritura se encuentran a paz y salvo por pago de servicios públicos domiciliarios hasta la fecha, por lo cual hace entrega de las últimas cuentas canceladas del pago de servicios públicos, las cuales se entregan al comprador(a), pero si resultaren saldos insolutos por este concepto, vendedor(es) y comprador(es) se hacen solidarios por dichas deudas.

QUINTO: Que desde esta misma fecha le hace(n) entrega real y material del inmueble vendido a al comprador, cuyo dominio le(s) transmite(n) por este instrumento, con todos sus usos, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas o adquiridas en títulos anteriores y que se compromete a responder por el saneamiento de esta venta en todos los casos y términos exigidos por la ley.

CONSTANCIA NOTARIAL

(Art. 6° Ley 258 del 17 de enero de 1996) La suscrita notaria dando cumplimiento a la Ley 258 del 17 de enero de 1996 reformada por la Ley 854 del 25 de noviembre de 2003, indagó al apoderado del comprador sobre su estado civil y si el inmueble (Apto) que adquiere por este instrumento queda o no afectado a vivienda familiar, a lo cual apoderado declara bajo la gravedad de juramento que el estado civil de su poderdante es casado, con sociedad conyugal vigente y que el inmueble que adquiere por este instrumento NO queda afectado a vivienda familiar.

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 46 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. VI. IMPROCEDENCIA DE LA AFECTACIÓN, ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Los comparecientes manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura pública, que constataron estar realmente interesados en el negocio; que la parte COMPRADORA verificó de primera mano que la parte VENDEDORA si es realmente propietario del inmueble que por este instrumento VENDE, pues él, se lo enseñó material y satisfactoriamente, que, además tuvo la precaución de establecer esa situación jurídica con vista en los documentos de identidad que se pusieron de presente y en la copia del título de propiedad y en el folio de matrícula inmobiliaria; (certificado(s) de libertad), que fueron advertidos que la Notaria responde de la regularidad formal de esta escritura, pero NO de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el artículo 9°. Decreto ley 960 de 1970, motivos por los cuales proceden a firmar la presente escritura pública. La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante la suscrita Notaria que da fe, declarando los comparecientes estar NOTIFICADOS, de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos, para los contratantes, conforme lo manda el Artículo 102 del Decreto-Ley 960 de 1.970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.-----Se advirtió a los otorgantes la necesidad de inscribir esta escritura pública dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

“AVISO DE PRIVACIDAD: Datos sensibles y personales. Una vez informado el procedimiento a los comparecientes, autorizan de manera expresa la toma de sus fotografías y de sus huellas dactilares, así como la recepción y guarda de sus datos personales, tanto de manera física sobre el papel de seguridad, como en los documentos electrónicos idóneos, en el entendido que son necesarios para la seguridad, prueba y formalización de la escritura que están otorgando. En esta materia, se dará aplicación en lo pertinente, a la Ley 1581 de 2012 y su decreto reglamentario 1377 de 2013."

Código Catastral No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Cuarto útil.-----
2° Certificado catastral XXXXX, correspondiente a la ficha predial número xxxxxx, expedido por el Municipio de Medellín Gestor Catastral, Subsecretaría de Sistema de Información Territorial, el xxxxxxxxx, en el cual consta que el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria xxxxxxxxxxxx, presenta un avalúo de \$xxxxxxxx para el año xxxxxx.-----

- Certificado catastral xxxxxx, correspondiente a la ficha predial número xxxxxxxxxxxx, expedido por el Municipio de Medellín Gestor Catastral, Subsecretaría de Sistema de Información Territorial, el xxxxxxxxx, en el cual consta que el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria xxxxxxxxxxxx, presenta un avalúo de \$xxxxxxxx para el año xxxxxxxxx.-----

Certificado catastral xxxxxx, correspondiente a la ficha predial número _____, expedido por el Municipio de Medellín Gestor Catastral, Subsecretaría de Sistema de Información Territorial, xxxxxxxxx, en el cual consta que el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria xxxxxxxxxxxx, presenta un avalúo de \$xxxxxxxx,oo para el año xxxxxxxxx.-----

-Se protocoliza con el presente instrumento público certificado expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – MINTIC, del día xxxxxxxxx, donde una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos REDAM; el vendedor JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ, NO se encuentra inscrito en el registro de deudores alimentarios morosos. Lo anterior de conformidad con el Artículo 6°. Numeral 3°. de la Ley 2079 de 2021.

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: Los interesados manifiestan su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública **NO () SI (X)** aceptan ser notificados por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público, una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el Artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de octubre de 2012 y Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. **CONSTANCIA NOTARIAL:** En virtud de la imposibilidad de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, dado que a la fecha la misma no se encuentra disponible para el acceso del notario, el/los comparecientes(s) declara(n) que, al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses.

CONFORME AL ARTICULO 18 DEL DECRETO LEY 019 DE 2012, LOS COMPARECIENTES FUERON IDENTIFICADOS A TRAVES DE AUTENTICACION BIOMETRICA, MEDIANTE COTEJO DE SU HUELLA DACTILAR CONTRA LA INFORMACION BIOGRAFICA Y BIOMETRICA DE LA BASE DE DATOS DE LA REGISTRADURIA NACIONAL DEL ESTADO CIVIL. –

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vendedor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Comprador

Estado Civil: _____ Teléfono: _____

_____ Dirección: _____

Ciudad: _____ Correo electrónico: _____

Actividad económica: _____ Profesión u oficio: _____

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:

SI ___ NO ___ CARGO: _____

Fecha vinculación: _____ Fecha desvinculación: _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTARIAx

CUARTA: Se entiende que junto con los bienes privados que se entregan al (a los) COMPRADOR(ES) con la suscripción de la presente acta, también se entienden entregados los bienes comunes esenciales para su uso y goce.

CLAUSULAS

PRIMERO: GARANTIA. La sociedad comercial BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S., constructora del edificio se compromete a reparar gratuitamente defecto que se detecte en el inmueble por mano de obra o por mala calidad del producto, lo anterior, siempre y cuando el mismo, no haya sufrido ninguna alteración o mal uso por parte del usuario o de un tercero o hasta cuando el propietario o quienes habiten el apartamento a cualquier título, hagan reformas de cualquier índole y cuantía, de acuerdo con lo siguiente:

De conformidad con la ley 1480 de 2011 – Estatuto del Consumidor, Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones; el propietario tiene derecho a las siguientes garantías de ley:

- Doce (12) meses desde la entrega material del bien para los acabados como los resanes por fisuración de paredes por reacción de materiales derivados del asentamiento normal de la estructura. Cualquier reclamación se deberá reportar dentro del término de la garantía por escrito a la CONSTRUCTORA del edificio.
- De las obligaciones establecidas en la Ley 1796 de 2016 y la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio y sus modificaciones, durante el período en el cual debe cumplirse con el amparo de perjuicios patrimoniales de que trata la Ley antes mencionada, sin embargo, de no poderse cumplir por parte de la CONSTRUCTORA con dichas prerrogativas normativas, se acogerá el propietario a las normativas civiles supletivas pertinentes
- Se excluye de la garantía las reparaciones de vidrios, espejos, filetes de estuco y aquellas partes o elementos que se exponen abiertamente a los trasteos y acomodación inicial del usuario y que sufren afectaciones como consecuencia de un mal uso, descuidos, mal mantenimiento o accidentes.

SEGUNDO: EXCLUSIONES. No estará obligada la CONSTRUCTORA a otorgar garantía sobre los bienes inmuebles ante la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

- Eventos de fuerza mayor o caso fortuito, incluyendo aquellos defectos producto de acciones de la naturaleza.
- Hecho exclusivo de un tercero ajeno a la CONSTRUCTORA u ocasionado por el mismo propietario y/o sus dependientes.
- Uso indebido o incorrecto del bien por parte de (los) COMPRADOR (ES), sus dependientes, ocupantes de la torre privada a cualquier título o visitantes.
- No atención a las instrucciones del manual de manejo del inmueble y sus acabados, así como la instalación de los mismos por parte de (los) COMPRADOR (ES), sus dependientes, ocupantes de la unidad privada a cualquier título o visitantes.
- Inobservancia de las instrucciones de instalación y mantenimiento del inmueble, líneas vitales o acabados por parte de (los) COMPRADOR (ES), sus dependientes, ocupantes de la unidad privada a cualquier título o visitantes.
- Modificaciones, reformas o acabados.

TERCERO. RECIBO. El (los) COMPRADOR (ES) declara (n) recibido el inmueble a entera satisfacción, de acuerdo con las especificaciones ofrecidas y en buen estado general. Cualquier observación de parte del propietario con relación a los acabados que deban ser corregidos por la CONSTRUCTORA del edificio, no es impedimento para abstenerse a recibir, en todo caso se procederán a las respectivas correcciones si hubiese lugar a ellas.

CUARTO. CARGOS Y COSTOS. El (los) COMPRADOR (ES) al recibir el inmueble acepta (n) los cargos que corresponden a este con respecto a impuesto predial, valorización, costos de administración, servicios públicos e interés de subrogación, desde la fecha de entrega programada por la CONSTRUCTORA de conformidad con los términos y condiciones pactados para ello en el contrato de promesa de compraventa suscrito previamente.

QUINTO. TENENCIA. El título de entrega de los bienes, hasta el momento de ser otorgada la escritura de compraventa que dé cumplimiento al contrato de compraventa, será a título de comodato precario según el imperio del artículo 775 del Código Civil con el único propósito de efectuar reformas y mejoras en los inmuebles y en consecuencia, el (los) COMPRADOR (ES) no podrá (n) aducir carácter de poseedor (es). Sin embargo, se otorga la mera tenencia al comprador del inmueble y en consecuencia, deberá hacerse cargo de las obligaciones que por impuestos, tasas o contribuciones se causen.

SEXTO. LISTA DE CHEQUEO:

Contador De Energía Instalado _____ MEDIDA _____
Contador De Agua Instalado _____ MEDIDA _____
Contador De Gas Instalado _____ MEDIDA _____
Tablero De Breakers Instalado _____
Tarjeta Ascensor _____
Citófono Instalado _____
Llaves Puerta Principal _____
Reglamento De Prop. Horizontal _____
Llaves Puerta _____
Manual De Propietario _____
Tarjetas Acceso Edificio _____

SEPTIMO. OBSERVACIONES. Se anexan las observaciones efectuadas(s) por el (los) COMPRADOR (ES) del inmueble, donde consta que el mismo, no tiene ningún impedimento para recibirlo y habitarlo y cuya corrección por parte de la CONSTRUCTORA del edificio será realizada de acuerdo con el orden de entrega de la presente acta. Con la suscripción sin observaciones se entiende que el (los) COMPRADOR (ES) han recibido a entera satisfacción.

Las reparaciones que deban efectuarse con posteridad a esta entrega y que no hayan quedado consignadas en la misma, se entiende que es parte de la garantía legal y deberán informarse por escrito a nuestra compañía, usando para tal fin solicitud por escrito al siguiente email: _____. No olvide poner en el asunto del correo el número de apartamento y nombre del edificio. Estas comunicaciones serán atendidas por el personal de la empresa, en horas hábiles de trabajo y de acuerdo con el orden que se reciban.

El Manual del propietario que se entrega, brinda una importante información y en especial resume los aspectos técnicos relacionados con la construcción del inmueble. Recomendamos su lectura y conservación.

OBSERVACIONES: _____


Para constancia, se firma en Medellín a los XXXXXXX (XX) días del mes de XXXX de 2026.

<p><i>Jairo Burgos R</i></p> <p>JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ Representante legal BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.</p>	<p>COMPRADOR</p> <p>C.C</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

DIRECCION CORRESPONDENCIA _____

TELEFONO _____

CORREO ELECTRONICO _____

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: JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ Registro No: _____
 Representante Legal: JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ Licencia No: C3-1148
 Nombre del Plan: VENTU APARTAMENTOS Fecha: 2/02/2026
 Localización: CALLE 75 N 70-06

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 49.590.000,00	\$ 14.877.000,00	0,56%	0,50%
2	CIMENTACIÓN	\$ 245.920.000,00	\$ 73.776.000,00	2,77%	2,50%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 49.532.000,00	\$ 14.859.600,00	0,56%	0,50%
4	ESTRUCTURA	\$ 495.320.000,00	\$ 148.596.000,00	5,59%	5,03%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 142.100.000,00	\$ 42.630.000,00	1,60%	1,44%
6	ALISTADO PISOS	\$ 131.488.000,00	\$ 39.446.400,00	1,48%	1,33%
7	CUBIERTA	\$ 54.520.000,00	\$ 16.356.000,00	0,61%	0,55%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 101.500.000,00	\$ 30.450.000,00	1,14%	1,03%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 107.416.000,00	\$ 32.224.800,00	1,21%	1,09%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 35.960.000,00	\$ 10.788.000,00	0,41%	0,36%
11	REVOQUES	\$ 54.520.000,00	\$ 16.356.000,00	0,61%	0,55%
12	ESTUCO	\$ 80.040.000,00	\$ 24.012.000,00	0,90%	0,81%
13	PINTURA	\$ 35.960.000,00	\$ 10.788.000,00	0,41%	0,36%
14	CIELOS RASOS	\$ 55.448.000,00	\$ 16.634.400,00	0,63%	0,56%
15	ENCHAPADOS	\$ 71.920.000,00	\$ 21.576.000,00	0,81%	0,73%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 78.706.000,00	\$ 23.611.800,00	0,89%	0,80%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 142.100.000,00	\$ 42.630.000,00	1,60%	1,44%
18	VIDRIOS	\$ 49.532.000,00	\$ 14.859.600,00	0,56%	0,50%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 55.564.000,00	\$ 16.669.200,00	0,63%	0,56%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 31.842.000,00	\$ 9.552.600,00	0,36%	0,32%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 46.400.000,00	\$ 13.920.000,00	0,52%	0,47%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 147.726.000,00	\$ 44.317.800,00	1,67%	1,50%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 27.724.000,00	\$ 8.317.200,00	0,31%	0,28%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 6.844.000,00	\$ 2.053.200,00	0,08%	0,07%
SUB -TOTAL		\$ 2.297.672.000,00	\$ 689.301.600,00	26%	23%
25	IMPREVISTOS	\$ 56.840.000,00	\$ 17.052.000,00	0,64%	0,58%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 166.112.000,00	\$ 49.833.600,00	1,87%	1,69%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 44.544.000,00	\$ 13.363.200,00	0,50%	0,45%
SUB -TOTAL		\$ 267.496.000,00	\$ 80.248.800,00	3,02%	2,71%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 95.120.000,00	\$ 124.000.000,00	4,66%	4,85%
TOTAL		\$ 2.660.288.000,00	\$ 893.550.400,00	33,6%	30,9%
OBSERVACIONES:					

Jairo Burgos R

JAIRO BURBOS

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No

A38132018-7316868



FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACION DE ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: VENTU Dirección: CALLE 75 N 70-06

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CREDITOS PROVEEDORES													
4. CREDITOS PARTICULARES													
5. CREDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS													
7. RECURSOS PROVENIENTES DE FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTORIZADO													
8. OTROS (indicar)													
TOTAL													\$ 1.521.857.113,68

Comitador: ALEYDA ARBELAEZ JIMENEZ

NOBRE Y APELLIDOS

Matricula No: 134014.T


NOBRE Y APELLIDOS

Representante Legal: JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ

NOBRE Y APELLIDOS

OBSERVACIONES: CUANDO LA FINANCIACION DE UN PLAN DE VIVIENDA ESTE APROBADO EN FORMA DEFINITIVA POR UNA ENTIDAD FINANCIERA SERA Acreditado mediante CERTIFICACION DE LA RESPECTIVA ENTIDAD.

Jairo Burgos R

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: JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ **Expediente Número:** _____

Proyecto

Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

Nombre del proyecto VENTU

Dirección CALLE 75 N 70-06 **Número de unidades** 7

Ciudad MEDELLIN

Costo del proyecto \$ 2.480.000,00

Venta total del proyecto \$ 3.160.000.000,00

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$ 1.789.230.798,95	56,62%
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 1.789.230.798,95	

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

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

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 1.370.769.201,05	Al mes de:	2/02/2026

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 98% Al mes de: 2/02/2026

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 98% Al mes de: 2/02/2026

AAS
Firma Contador

Jairo Burgos R
Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ALEYDA ARBELAEZ JIMENEZ
Nombre del Contador:

JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 134014-T

Matrícula Número: A38132018-7316868

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: **JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ**
 Balance General Al: **DICIEMBRE 30** De: **2025**
 Registro No. _____
 Elaborado Por: _____ Día 02 Mes 02 Año 2026

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE EFECTIVO	
1 CAJA	
2 BANCOS	88.420.496
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	88.420.496
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO IMPUESTOS	13.148.400
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	13.148.400
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	1.404.829.631
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	1.404.829.631
ACTIVOS FLUOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	84.216.202
3 EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	12.416.200
4 EQUIPO DE OFICINA	6.416.365
5 TOTAL (1 - 4)	103.048.767
OTROS ACTIVOS	
1 DIFERIDOS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS	
1.609.447.294	
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON SOCIOS	1.092.305.323
5 TOTAL (1 - 4)	1.092.305.323
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 APORTES NOMINA	6.783.700
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	722.000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 ANTICIPO CLIENTES	
15 TOTAL (6 - 14)	7.505.700
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	100.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	685698406
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32 TOTAL (28 - 31)	785.698.406
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	
1.885.509.429	
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

 NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL

 NOMBRE Y APELLIDO

 MATRICULA No

CONTADOR

 NOMBRE Y APELLIDOS

 134014-T
 MATRICULA No

Jairo Burgos R

FIRMA

AATJ

FIRMA



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

Certificado generado con el Pin No: 2511305369125424921

Nro Matrícula: 01N-287542

Pagina 1 TURNO: 2025-01N-1-266555

Impreso el 30 de Noviembre de 2025 a las 11:46:39 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 13-08-1982 RADICACIÓN: 1982-35841 CON: CERTIFICADO DE: 13-08-1982

CODIGO CATASTRAL: 050010102070700040015000000000 COD CATASTRAL ANT: 050010102070700040015000000000

NUPRE: AAB0015ADCA

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO 6 DE LA MANZANA C. SITUADO EN EL BARRIO PEPALFA O PALACIO COCK, DEL PARAJE EL VOLADOR DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, ALINDERADO ASI: POR EL NORTE, EN RECTA DE 9 METROS CON LA CALLE 77; POR EL SUR CON EL LOTE # 31 DE PROPIEDAD DE AUGUSTO MORENO; POR EL ORIENTE CON EL LOTE # 7 DE PROPIEDAD DEL MISMO COMPRADOR; Y POR EL OCCIDENTE CON EL LOTE # 5 DE PROPIEDAD DE JORGE PEREZ M . EL LOTE TIENE FORMA RECTANGULAR Y TIENE UN AREA DE 233, 99 METROS CUADRADOS.

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

1) SIN DIRECCION

2) CALLE 75 # 70 - 06 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-11-1958 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 6692 DEL 31-10-1958 NOTARIA 4. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: MERCANTIL PEPALFA S.A.

A: PEREZ MESA JORGE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-07-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3206 DEL 30-06-1971 NOTARIA 5. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: PEREZ MESA JORGE



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

Certificado generado con el Pin No: 2511305369125424921

Nro Matrícula: 01N-287542

Pagina 2 TURNO: 2025-01N-1-266555

Impreso el 30 de Noviembre de 2025 a las 11:46:39 PM

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

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

A: ESCOBAR URIBE LUIS DARIO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 02-08-1982 Radicación: SN

Doc: RESOLUCION 028 DEL 09-12-1981 VALORIZACION DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$219,302.8

ESPECIFICACION: OTRO: 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS 331 ESTE Y OTRO (CODIGO: 430)

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN-VALORIZACION

A: ESCOBAR URIBE LUIS DARIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-02-1990 Radicación: 1990-01N-6-3836

Doc: OFICIO SN DEL 13-02-1990 INVAL DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 780 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN INVAL

A: ESCOBAR URIBE LUIS DARIO

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-02-1990 Radicación: 1990-01N-6-3837

Doc: ESCRITURA 5435 DEL 29-11-1989 NOTARIA 6. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$162,653

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: ESCOBAR URIBE LUIS DARIO

A: ALBERT DE ESCOBAR LINDA KATHERINE

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-12-1993 Radicación: 1993-01N-6-46545

Doc: ESCRITURA 2170 DEL 29-10-1993 NOTARIA 19. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: ESCOBAR LINDA KATHERINE

A: NAVARRO ACOSTA HERIBERTO

X

A: ORTIZ FLOREZ LEONOR

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-12-1993 Radicación: 1993-01N-6-46544

Doc: ESCRITURA 2427 DEL 01-12-1993 NOTARIA 19. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION A LA ESCRITURA 2170 EN CUANTO A LOS APELLIDOS DE LA VENDEDORA

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

DE: ESCOBAR LINDA KATHERINE



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

Certificado generado con el Pin No: 2511305369125424921

Nro Matrícula: 01N-287542

Pagina 3 TURNO: 2025-01N-1-266555

Impreso el 30 de Noviembre de 2025 a las 11:46:39 PM

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

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

A: NAVARRO ACOSTA HERIBERTO

X

A: ORTIZ FLOREZ LEONOR

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-10-1994 Radicación: 1994-01N-6-9442106

Doc: ESCRITURA 2050 DEL 22-09-1994 NOTARIA 19. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: NAVARRO ACOSTA HERIBERTO

DE: ORTIZ FLOREZ LEONOR

A: VEGA DE QUINTERO LUZ AMALIA

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-10-1994 Radicación: 1994-01N-6-9442105

Doc: ESCRITURA 2050 DEL 20-10-1994 NOTARIA 19. DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 999 ACLARACION ESCRITURA 2050/94 EN CUANTO A LOS APELLIDOS DEL COMPRADOR

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

DE: VEGA DE QUINTERO LUZ AMALIA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 23-02-2006 Radicación: 2006-01N-6-7029

Doc: ESCRITURA 318 DEL 20-02-2006 NOTARIA 6 DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$30,221,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VEGA DE QUINTERO LUZ AMALIA

CC# 32438571

A: RAMOS LOPEZ GIOVANY

CC# 79587833 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-09-2024 Radicación: 2024-01N-6-35711

Doc: ESCRITURA 5759 DEL 26-08-2024 NOTARIA DIECIOCHO DE MEDELLIN

VALOR ACTO: \$400,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAMOS LOPEZ GIOVANY

CC# 79587833

A: BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S.

X NIT.901.538.866-1

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2011-01N-3-2219 Fecha: 28-09-2011

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: 1 Radicación: ICARE-2022 Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-



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

Certificado generado con el Pin No: 2511305369125424921

Nro Matrícula: 01N-287542

Pagina 4 TURNO: 2025-01N-1-266555

Impreso el 30 de Noviembre de 2025 a las 11:46:39 PM

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

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

26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación: 2014-01N-3-309

Fecha: 30-01-2014

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.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-01N-1-266555

FECHA: 30-11-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE NOTARIADO Y REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE ES UN INSTITUTO AUTONOMO DE ORDEN NACIONAL QUE SE ENCARGA DE LA ADMINISTRACION Y REGISTRO DE LOS INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025
Radicado No. 05001-3-24-0857

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

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

CONSIDERANDO

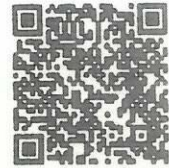
1. Que mediante radicado N° 05001-3-24-0857 del 20 de agosto de 2024, LA SOCIEDAD BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S, identificada con Nit. 901538866-1, en calidad de propietario, por intermedio del representante legal JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ con cedula 7.316.868, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-287542 y código catastral No. AAB0015ADCA, ubicado en la CL 75 No. 70 -06 , barrio Bosques de San Pablo,
2. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme indicado en la Resolución N° 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, modificada por la Resolución 1025 de 2021.
3. Que presenta fotografía de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública donde constan los datos de la solicitud, conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.
4. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 1 de octubre de 2024.
5. Que en atención a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite, adicionalmente se hizo publicación en el periódico El 22 de agosto de 2024.
6. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ, con matrícula profesional No. A38132018-7316868.
7. Que presentó diseño estructural y de los elementos no estructurales, incluidos el diseño sísmico de estos últimos, junto con sus respectivos planos y memorias de cálculos, firmados por el ingeniero civil JUAN GABRIEL DORADO MORA con matrícula profesional No. 19202-11814 CAU.
8. Que presentó revisión estructural independiente firmada por el ingeniero civil CRISTIAN DAVID AGUDELO MUÑOZ con matrícula profesional No. 05202-372560 ANT.
9. Que presentó estudio geotécnico firmado por el ingeniero civil JUAN ESTEBAN MONSALVE GIRALDO con matrícula profesional No.05202233052.

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



10. Que el constructor responsable es el arquitecto JAIRO ALONSO BURGOS RUIZ con matrícula profesional No. A38132018-7316868.
11. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z2_CN2_48 categoría del uso del suelo Área de media mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Decreto 471 del 2018 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
12. Que el/los predios objeto de la solicitud de licencia se abren con base en la matrícula inmobiliaria No. 01N-287542.
13. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total público sin antejardín	Antejardín
CALLE 75	7.00	1.50	3.50	16.50	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 metros del borde interior de andén existente					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Otros retiros según normas.					

14. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
15. Que después de estudiado el trámite, se encontró que el interesado aportó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley y con la normativa vigente para este tipo de solicitud.
16. Que el solicitante presentó el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No.91282948 por un valor de \$24.557.963 y el pago de las expensas al curador urbano.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL a LA SOCIEDAD BS ARQUITECTOS ASOCIADOS S.A.S, identificada con Nit. 901538866-1, en calidad de propietario, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 01N-287542 y código catastral No. AAB0015ADCA, ubicado en la CL 75 No. 70 -06, barrio Bosques de San Pablo.

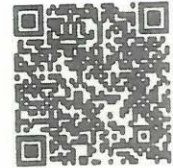
ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado mediante la presente Resolución posee las siguientes características:

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



Área de Demolición total: 207.00 m².
Área de Obra nueva en Comercio: 86.97m².
Área de Obra nueva en Vivienda: 845.33m².
Área total a construir: 932.30m².

Número de pisos generados: 5 pisos y semisótano.
Número de destinaciones generadas: 7 Viviendas, 1 Local,
3 celdas carros, 2 celdas motos.
Privados: 5 celdas.
Área de media mixtura.
Uso de la edificación según Pot: Mixto: Residencial y comercial.
Uso de la edificación: Mixto: Multifamiliar y Local.
Tipología del proyecto: Vivienda estrato 4
Estrato: 4

AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m ²)	Área libre(m ²)	Área total (m ²)
semisotano	Celdas de parqueo privado	Respetar nomenclatura asignada por catastro municipal	12,75	0,00	12,75
Semisotano	Celdas de parqueo privado		12,20	0,00	12,20
Semisotano	Celdas de parqueo privado		12,75	0,00	12,75
Semisotano	Celdas de parqueo Motos Privadas		8,40	0,00	8,40
Semisotano	Celdas de parqueo Motos Privadas		8,40	0,00	8,40
1-2	Local		86,97	47,90	134,87
2	Viviendas		75,00	7,20	82,20
3	Viviendas		75,00	0,00	75,00
3	Viviendas		61,00	0,00	61,00
4	Viviendas		70,00	7,20	77,20
4	Viviendas	58,50	0,00	58,50	
5-6	Viviendas	85,00	64,20	149,20	

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025

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

Tel. 438 0303 - Cel. 301 2115996

Emas@c3medellin.co

www.c3medellin.co



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



5-6	Viviendas		73,50	43,50	117,00
TOTAL			673,47	170,00	843,47
ÁREAS COMUNES					
Frente lote	9.00 m	Fondo lote	Variable m	Área lote	233.99 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Área lote		233.99 m ²	Antejardín		27.00 m ²
Escalas y circulación primer piso		59.60 m ²	Área Separación Sísmica		13.90 m ²
Escalas y circulación pisos superiores		55.02 m ²	Vacíos		41.62 m ²
Porche		6.95 m ²	--		--
Área construida pisos superiores		128.50 m ²	--		--

AREAS GENERALES	
Área construida Semisótano	200.09 m ²
Área construida 1º piso	145.19 m ²
Área libre Primer Piso	88.80 m ²
Área construida sótanos	587.02 m ²
Área construida 2º piso	932.30 m ²
Número de destinaciones Actualizadas	7 Viviendas, 1 Local, 2 Oficinas

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

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

VIVIENDAS:

Suelo: $4.0 \times 2.65 \times 7 \text{ viv} = 74.20\text{m}^2.$

Equipamiento: $1\text{m}^2 \times 7 \text{ viv} = 7.0\text{m}^2.$

LOCAL:

Suelo: $7\text{m}^2 \times 86.97\text{m}^2 / 100 = 6.08\text{m}^2.$

Equipamiento: $1\% \times 86.97\text{m}^2 = 0.87\text{m}^2.$

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

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

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018 y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono Z2_CN2_48.

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

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta resolución 05 planos arquitectónicos debidamente sellados, así como 11 planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con la adecuada gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición, acorde con lo establecido en la resolución 472 de 2017 modificada por la Resolución 1257 de 2021 ambas expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
4. Obtener previa a la ejecución de las obras aquí autorizadas, los permisos, autorizaciones o concesiones ambientales a que haya lugar.
5. Solicitar ante la autoridad competente para ejercer el control urbano, al concluir las obras de edificación autorizadas con este acto y de manera previa a la ocupación de las destinaciones autorizadas, la autorización de ocupación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Teniendo en cuenta las características de la construcción, el proyecto aprobado con este acto administrativo debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Dada la susceptibilidad de la mampostería estructural a los defectos de la calidad de la mano de obra y a la calidad de los materiales utilizados; es recomendable en edificaciones de menos de dos mil metros cuadrados (2000 m²) de área construida, que toda obra que se realice con este sistema se construya bajo estricta supervisión técnica independiente.
8. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
9. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
10. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones aprobadas con este acto

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025

Calle 37 # 46-70 Centro Integral de Servicios Punto Clave Local 502
Tel. 448 0303 Cel. 311 2115996

www.c3medellin.co

www.c3medellin.co



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



administrativa, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

11. Remitir, por tratarse de un proyecto que requiere supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
12. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes.
13. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
14. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad.
15. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
16. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias, en especial a lo establecido en la Resolución 194 de 2025 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
17. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

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

1. Cumplir con las obligaciones urbanísticas determinadas en el párrafo 1 del ARTÍCULO SEGUNDO del presente acto administrativo, acorde con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1077 de 2015 y en el Decreto 2502 de 2019 y Decreto 0242 de 2021 por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín.
2. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.
3. Deberá cumplir con el Decreto 774 del 2024 modificado por el Decreto 15 de 2025 y adicionado por el Decreto 160 de 2025, y el Decreto 113 de 2017 que contempla el Manual del espacio público de Medellín.
4. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

5. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
6. Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto que se pretende someter al régimen de propiedad horizontal, se debe cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL – contenido en el anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 y demás obligaciones indicadas en la resolución 5405 de 2018, expedidas por la comisión de regulación de comunicaciones – CRC - y la norma que lo modifique y/o complemente.
7. Por tratarse de una edificación para uso mixta, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
8. La edificación deberá proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contenidos en los artículos 227 y 228 del Decreto 471 de 2018, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
9. Por tratarse de una edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del Decreto 471 de 2018 y la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas.
10. Por tratarse de una edificación para los usos de comercio y servicios deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del Decreto 471 de 2018 y la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas.
11. El número final de ascensores en edificios con uso residencial –vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.
12. El número final de ascensores en edificaciones con uso diferente al residencial, estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 12% de la población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro lo establecido en la NSR 10 o aquella norma que la complemente modifique o sustituya.
13. 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.
14. Se deben adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrodomésticos, 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

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Públicos Clave local 302
Tel. 4 603 3000 Cel. 301 2115996

Email: cs@medellin.co

www.c3medellin.co



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



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.

15. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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

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

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

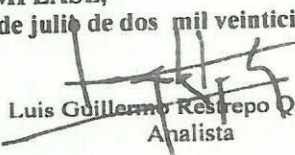
ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Da en Medellín, a los veintidos (22) días del mes de julio de dos mil veinticinco (2025).


WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín


Luis Guillermo Restrepo Quintana
Analista

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025

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



CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025

Para Constancia, siendo las 3:00pm del día 20/08/2025, se notifica la presente Resolución a

EL NOTIFICADO:	EL NOTIFICADOR:
Firma <u>WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA</u>	Firma <u>Freddy Serna</u>
Nombre <u>MARIA ANDREA JIMENEZ M.</u>	Nombre <u>Freddy Serna</u>
CC <u>1182456020</u>	CC <u>1041327611</u>
Dirección <u>CB 84 F # 2C-40</u>	
Email <u>BASESOLIDADARQUITECTOPROGMAIL.COM</u>	
Teléfono <u>3122096731</u>	

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

Renuncia al termino para interponer recursos SI NO Fecha 20-08-25

Firma WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

CONSTANCIA DE EJECUTORIA.

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedó debidamente ejecutoriado el día 21-08-25

Fecha certificación 21-08-25

WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-1148 DEL 22 DE JULIO DE 2025