



202530192836

Fecha Radicado: 2025-05-07 14:40:16



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

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

Respuesta a solicitud con radicado Mercurio No.202510131851 y radicado URBAMED
No. 202504-SRV-1671 del 22/04/2025

BALCONES DE FÁTIMA
CL 32 A 65 36
CBML 16010200004
7 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 Balcones de Fátima por parte de la Constructora 5 JM S.A.S., identificado con NIT: 901023350, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202330326180. 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



202530192836

Fecha Radicado: 2025-05-07 14:40:16



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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

Atentamente,

RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

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

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL





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

Certificado generado con el Pin No: 2501226143107113927

Nro Matrícula: 001-44114

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2025-23422

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 02:32:35 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 30-10-1973 RADICACIÓN: 73-0026125 CON: CERTIFICADO DE: 30-10-1973

CODIGO CATASTRAL: AAB0002YCKE COD CATASTRAL ANT: 050010106160100200004000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: CERRADO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO CON AREA DE 192 MTS. CUADRADOS Y LA EDIFICACION SOBRE EL ERIGIDA, DISTINGUIDA HOY CON EL # 32 A 4 DE LA NOMENCLATURA OFICIAL, SITUADA EN LA CARRERA 65 A, BARRIO NUTIVARADE ESTA CIUDAD CUYOS LINDEROS EN EL MOMENTO DE LA ADJUDICACION ERAN POR EL ORIENTE, CON TERRENOS DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN EN 8 MTS.; POR EL OCCIDENTE CON LA CARRERA 61 EN 8 MTS.; POR EL NORTE CON LA CASA # 29 PROMETIDA EN VENTA A JESUS RUIZ, EN 24 MTS; POR EL SUR, CON LA CALLE 33 EN 24 MTS. LOS LINDEROS ACTUALES SON: POR EL ORIENTE CON SUCESORES DE LUIS ORTIZ EN 8 MTS. POR EL OCCIDENTE, CON LA CARRERA 65 A EN 8 MTS.; POR EL NORTE CON PROPIEDAD DE JOAQUIN HERRON EN 24 MTS. Y POR EL SUR, CON LA CALLE 32 A, EN 24 MTS. AREA TOTAL 192 MTS. 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

2) CARRERA 65 A # 32A - 04 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 65A 32A-4

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-05-1967 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1612 del 18-04-1967 NOTARIA 6. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,870.89

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

A: JARAMILLO S. LUIS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-05-1967 Radicación: SN



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

Certificado generado con el Pin No: 2501226143107113927

Nro Matrícula: 001-44114

FOLIO CERRADO

Pagina 2 TURNO: 2025-23422

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 02:32:35 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1612 del 18-04-1967 NOTARIA 6. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO

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

DE: JARAMILLO S. LUIS

X

A: FRANCO DE JARAMILLO MARIA

A: JARAMILLO FRANCO RAUL DE LA CRUZ

A: JARAMILLO FRANCO WILLIAM MARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-05-1985 Radicación: 85-27808

Doc: RESOLUCION 091 del 27-07-1983 DEPTO ADMVO DE VALORIZACION de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$108,896.54

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS # 345 GUAYABAL

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: JARAMILLO S. LUIS

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-09-1998 Radicación: 1998-56225

Doc: ESCRITURA 4331 del 29-08-1998 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: FRANCO DE JARAMILLO MARIA SARA CONCEPCION

DE: JARAMILLO LUIS ANGEL

CC# 8229343

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-09-1998 Radicación: 1998-58014

Doc: OFICIO - del 22-09-1998 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN INVAL

A: JARAMILLO S LUIS ANGEL

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-09-1998 Radicación: 1998-58015

Doc: ESCRITURA 2283 del 13-05-1994 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,609,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION. MODO DE ADQUIRIR

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501226143107113927

Nro Matrícula: 001-44114

FOLIO CERRADO

Pagina 3 TURNO: 2025-23422

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 02:32:35 PM

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

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

DE: FRANCO MARIA SARA CONCEPCION

DE: JARAMILLO LUIS ANGEL

CC# 8229343

A: JARAMILLO DE B. MARGARITA MARIA

CC# 32517613 X

A: JARAMILLO DE E. LIGIA DEL S.

X

A: JARAMILLO F., WILLIAM MARIO

X

A: JARAMILLO FRANCO LUIS CARLOS

X

A: JARAMILLO FRANCO RAUL DE LA CRUZ

CC# 8284711 X

A: JARAMILLO JARAMILLO LILIANA DEL SOCORRO

X

A: JARAMILLO LUCIA DEL PILAR

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 28-07-2010 Radicación: 2010-49609

Doc: ESCRITURA 863 del 06-05-2010 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$31,248,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: JARAMILLO DE BOTERO MARGARITA MARIA DEL CORAZON DE JESUS

DE: JARAMILLO DE ESCOBAR LIGIA DEL SOCORRO

DE: JARAMILLO DE JARAMILLO LILLYANA DEL SOCORRO

A: BOTERO JARAMILLO ANGELA MARIA DEL CARMEN

CC# 43505032 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 25-11-2010 Radicación: 2010-80314

Doc: ESCRITURA 1855 del 30-09-2010 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$10,420,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 14.286%

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

DE: JARAMILLO FRANCO LUIS CARLOS

CC# 8233864

A: BOTERO JARAMILLO ANGELA MARIA DEL CARMEN

CC# 43505032 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-09-2012 Radicación: 2012-61737

Doc: ESCRITURA 1382 del 31-08-2012 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$55,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: BOTERO JARAMILLO ANGELA MARIA DEL CARMEN

CC# 43505032 57.141 %

DE: JARAMILLO FRANCO WILLIAM MARIO

CC# 8281359 14.289 %

A: BARON RONDON BERNARDO

CC# 91216842 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2501226143107113927

Nro Matrícula: 001-44114

FOLIO CERRADO

Pagina 4 TURNO: 2025-23422

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 02:32:35 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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-09-2012 Radicación: 2012-61737

Doc: ESCRITURA 1382 del 31-08-2012 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL SOBRE DERECHOS DEL 71.43 %.

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

DE: BARON RONDON BERNARDO

CC# 91216842 X

A: BOTERO JARAMILLO ANGELA MARIA DEL CARMEN

CC# 43505032 FIDEICOMISARIA

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 11-03-2015 Radicación: 2015-17504

Doc: ESCRITURA 1527 del 16-12-2014 NOTARIA CATORCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$18,400,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DERECHO 14,285%

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

DE: JARAMILLO FRANCO LUCIA DEL PILAR

A: FORERO JARAMILLO DANILO ALBERTO

X (9.200.000) 50%

A: FORERO VELLINO ANGELA MARIA

X (9.200.000) 50%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-03-2015 Radicación: 2015-17505

Doc: ESCRITURA 234 del 03-03-2015 NOTARIA CATORCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 1527 DEL 16-12-2014 DE LA NOTARIA 14 DE MEDELLIN, EN CUANTO CITAR CORRECTAMENTE EL PORCENTAJE DEL DERECHO (14.285%)

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

DE: FORERO JARAMILLO DANILO ALBERTO

X

DE: FORERO VELLINO ANGELA MARIA

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 21-12-2015 Radicación: 2015-96821

Doc: ESCRITURA 4520 del 30-10-2015 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$18,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 14.285%

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

DE: FORERO JARAMILLO DANILO ALBERTO

PASAPORTE: 441094771

DE: FORERO VELLINO ANGELA MARIA

PASAPORTE: 519302986

A: BARON RONDON BERNARDO

CC# 91216842 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 11-08-2016 Radicación: 2016-61084

Doc: OFICIO 735 MCAC del 11-05-2016 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES (PREDIAL)(DERECHO)(RDO.1000382372)



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

Certificado generado con el Pin No: 2501226143107113927

Nro Matrícula: 001-44114

FOLIO CERRADO

Pagina 5 TURNO: 2025-23422

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 02:32:35 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

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN-TESORERIA-UNIDAD DE COBRO COACTIVO

A: JARAMILLO FRANCO RAUL DE LA CRUZ

CC# 8284711 X C.C.8.284.711 (SIC.)

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-05-2018 Radicación: 2018-33993

Doc: OFICIO 289 del 27-02-2018 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN

A: JARAMILLO FRANCO RAUL DE LA CRUZ

CC# 8284711

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 14-07-2021 Radicación: 2021-47656

Doc: ESCRITURA 1431 del 04-03-2021 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEL FIDEICOMISO CIVIL.

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

DE: BARON RONDON BERNARDO

CC# 91216842 X

A: BOTERO JARAMILLO ANGELA MARIA DEL CARMEN

CC# 43505032

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 14-07-2021 Radicación: 2021-47656

Doc: ESCRITURA 1431 del 04-03-2021 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$170,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BARON RONDON BERNARDO

CC# 91216842

DE: JARAMILLO FRANCO RAUL DE LA CRUZ

CC# 8284711

A: CONSTRUCTORA 5 JM S.A.S

NIT# 9010233500X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 28-04-2022 Radicación: 2022-28839

Doc: ESCRITURA 2653 del 07-04-2022 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

DE: CONSTRUCTORA 5 JM S.A.S

NIT# 9010233500X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*



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

Certificado generado con el Pin No: 2501226143107113927

Nro Matrícula: 001-44114

FOLIO CERRADO

Pagina 7 TURNO: 2025-23422

Impreso el 22 de Enero de 2025 a las 02:32:35 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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-23422

FECHA: 22-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

**NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL**

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante:	Jose Gabriel Velasquez Montoya	Expediente Número: _____
Proyecto	<input checked="" type="checkbox"/> Unifamiliar	<input type="checkbox"/> Multifamiliar
	<input type="checkbox"/> Bifamiliar	<input type="checkbox"/> Lotes
Nombre del proyecto	Balcones De Fatima	
Dirección	CR 65A 32A 04	Número de unidades _____ 7
Ciudad	Medellin	
Costo del proyecto		\$ 2.252.500.000
Venta total del proyecto		\$ 2.650.000.000

FINANCIACIÓN	VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos	\$	
Cooperativas	\$	
Créditos	Proveedores	\$
	Particulares	\$
	Socios	\$
Recursos propios	\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$
	Patrimonio Autónomo	\$
Otros	Recurso particular	\$ 2.650.000.000,00
		\$
TOTAL	\$ 2.650.000.000,00	

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


Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de: _____
	Proveedores	\$	Al mes de: _____
	Particulares	\$ 2.650.000.000,00	Al mes de: _____
	Socios	\$	Al mes de: _____

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA	Al mes de: _____
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO	Al mes de: _____

	
---	---

Firma Contador	Firma Arquitecto o Ingeniero responsable
Gladys Estrada Acosta	Camilo Orozco Tabares

Nombre del Contador:	Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:
TP91128-T	A38872015-1128279163
Matrícula Número:	Matrícula Número:

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 GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA 5 JM S.A.S					
Nombre representante legal:	JOSE GABRIEL VELASQUEZ MONTOYA					
Identificación representante legal:	71697486					
Identificación o NIT:						
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		No. De Radicdo:	10082325
Dirección de correspondencia:	CL 32AA 65 36					
Correo electrónico:	Jmconstructora9@gmail.com - jgv7486@gmail.com					
Teléfono y/o móvil:	3154604371					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	Balcones de Fatima					
Dirección del proyecto:	CALLE 32A # 65-32					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	<input type="checkbox"/>	No. de Torres Totales del Proyecto:	<input type="checkbox"/>	No. de Torres Por etapa:	<input type="checkbox"/>
		1		1		1
No. de Torres de esta solicitud:	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:			7	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	7
Tipo de viviendas:	7 APARTAMENTOS VIP					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Fecha aproximada de entrega del Proyecto:	31/12/2024
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

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

tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta

x

Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando es diferente al solicitante.

x

Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados

x

Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

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.



PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber **JOSE GABRIEL VELASQUEZ MONTOYA**, mayor de edad, domiciliado en este municipio, quien se identifica con la Cédula de Ciudadanía Número 71.697.486, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en el presente instrumento a nombre propio y en representación de la **CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.** sociedad identificada con el NIT. 901023350-0, quienes para los mismos efectos legales del presente contrato se denominarán **LOS PROMITENTES VENDEDORES** de una parte; y de otra parte la señora XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, mayor de edad, vecina de este municipio, quienes se identifica con la Cédula de Ciudadanía Número XXXXXXXXXXXX, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, quien obra en el presente instrumento en su propio nombre, y quien para los mismos efectos legales del presente contrato se denominara **LA PROMITENTE COMPRADORA**, han celebrado el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROMITENTES VENDEDORES VENDEN Y LOS PROMITENTES COMPRADORES ADQUIEREN a título de compraventa del derecho del 100% del derecho de dominio y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: -----

1) Un apartamento, ubicado en el quinto nivel, sin derecho al aire, que hace parte del Edificio Balcones de Fátima, ubicado en la carrera Ubicado en la Carrera 65 #32 A—4 del barrio Belén Fátima del Municipio de Medellín, con un área aproximada de 90 metros cuadrados, con las siguientes características:-----

No obstante indicarse la cabida y linderos del inmueble, este se vende como cuerpo cierto, con todas sus mejoras y anexidades. -----

- 3 alcobas, cada una con su respectiva puerta y closet. -----
- 2 baños totalmente terminados, con vidrio templado con enchape \$20.000 metro cuadrado. -----
- Cocina de 2.50 metros, mesón en mármol , con cubierta y extractor.-----
- Gabinetes de la cocina superior e inferior en RH. -----
- Porcelanato para piso principal de \$25.000.-----
- Iluminación en Led.-----
- Redes de energía, acueducto y gas totalmente completo.-----
- Los nuevos propietarios deben pagar los derechos de conexión de gas.-----
- Zona de ropas con lavadero completo y conexión para lavadora.-----
- Se entregara el apartamento revocado, estucado y pintado.-----

INMUEBLES CONSTRUÍDOS SOBRE EL LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN DESCRITO ASÍ: -----



“Un lote de terreno con área de 192mts cuadrados y la edificación sobre el erigida, distinguida hoy con el # 32 A 4 de la nomenclatura oficial, situada en la carrera 65 A, Barrio Belén Fátima de esta ciudad, cuyos linderos en el momento de la adjudicación eran por el oriente, con terrenos del Municipio de Medellín en 8 mts; por el occidente con la Carrera 61 en 8 mts; por el norte con la casa #29 prometida en venta a Jesús Ruiz, en 24 mts; por el sur, con la calle 33 en 24 mts. Los linderos actuales son: por el oriente con sucesores de Luis Ortiz en 8 mts. Por el Occidente, con la carrera 65 A en 8 mts; por el norte con propiedad de Joaquín Herron en 24 mts. Y por el sur, con la calle 32 A, en 24 mts. Área total 192 mts cuadrados”.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA XXXXXXXXXXXX DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN, ZONA SUR-----

DIRECCIÓN CATASTRAL: CARRERA 65 #32 A—4 DEL BARRIO BELÉN FÁTIMA DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN-----

PARÁGRAFO ÚNICO: No obstante indicarse la cabida y linderos del inmueble, este se vende como cuerpo cierto, con todas sus mejoras y anexidades.-----

SEGUNDO: ADQUISICIÓN: LOS PROMITENTES VENDEDORES Adquirieron el anterior inmueble, **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** por **CONTRATO DE PROMESA DE VENTA** hecho con los señores **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX**, el pasado 23 de Agosto de 2019.-

TERCERO: LIBERTAD DE TRADICIÓN INMOBILIARIA Y SANEAMIENTO: LOS PROMITENTES VENDEDORES manifiestan que no tienen vendido, ni de otro modo enajenado el inmueble y se entregará libre de toda clase de limitaciones tales como censo, embargo judicial, registro por demanda civil, pleito pendiente, patrimonio de familia inembargable, arrendamiento por escritura pública, valorización, impuestos municipales, departamentales, servicios públicos, administración y condiciones resolutorias, etc., a excepción del reglamento de propiedad horizontal al cual será sometido el edificio.-----

LOS PROMITENTES VENDEDORES, se obligan a salir al saneamiento de lo vendido en los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios y por acciones de extinción de dominio.-----

CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de venta es la suma de XXXXXXXXX XXXXXX MILLONES DE PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXXXX), dineros que LA PROMITENTE COMPRADORA cancelará así:-----

La suma de XXXXXX XXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/L (\$XXXXXXXXXXXX), los cuales LA PROMITENTE COMPRADORA entregará a LOS PROMITENTES VENDEDORES a la firma del presente contrato de promesa de venta.-----

La suma de XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXXXX), antes de que se realice la respectiva escrituración y registro.-----

La suma de XXXXXX MILLONES DE PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXXXX) destinados a gastos de escrituración y registro.-----

QUINTO: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble vendido, por parte de los PROMITENTES VENDEDORES a los PROMITENTES COMPRADORES, se realizará durante el mes de marzo



del año 2021. -----

SEXTA: FECHA Y HORA DE LA ESCRITURA: La escritura de venta se firmará el día 30 de Marzo del año 2021, a las 2:00 de la tarde en la Notaria Diecinueve (19) de Medellín.-----
La escritura podrá ser firmada antes de la fecha estipulada o podrá ser prorrogada de común acuerdo por las partes, en caso de que aún no se haya terminado la tramitación de la documentación necesaria para la elaboración de la escritura, previa acta de comparecencia por las partes.-----

SÉPTIMO: GASTOS: Manifiestan los comparecientes que los gastos notariales y Rentas departamentales se cancelarán por mitades entre los compradores y los vendedores, registro lo cancelarán los compradores, retención en la fuente lo cancelarán los vendedores, según lo estipulado en la Ley, el reglamento de propiedad horizontal será asumido en cuanto a gastos notariales, rentas departamentales y registro de instrumentos públicos en su totalidad por los vendedores. -----

OCTAVO: Las partes contratantes reconocen que el presente contrato presta MÉRITO EJECUTIVO para la exigencia Judicial del cumplimiento de las obligaciones de Dar y Hacer en él contenidas. -----

NOVENO: CLÁUSULA PENAL: Las partes contratantes de mutuo acuerdo estipulan como cláusula penal la suma de XXXXXXXX MILLONES DE PESOS M.L. (\$XXXXXXXXXX), por incumplimiento no justificable, de una de las partes a las cláusulas antes estipuladas. -----

DÉCIMO: FALLECIMIENTO: En el evento en que una de las partes del presente contrato fallezca, la otra optará por continuar con esta promesa, evento en el cual la relación contractual seguirá con el heredero o herederos a quien(es) se le(s) adjudique los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud de este contrato.-----

DÉCIMA CUARTA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación de los promitentes vendedores y del promitente comprador serán las que a continuación se consignan:-----

PROMITENTE VENDEDOR: JOSÉ GABRIEL VELÁSQUEZ MONTOYA C.C. 71.697.486 expedida en Medellín Dirección: Calle 29 No. 74-58 Medellín. Celular: 3155117563.-----

PROMITENTE VENDEDOR: CONSTRUCTORA 5JM S.A.S. NIT. 901023350-0 expedida en Medellín Dirección: Calle 29 No. 74-58 Medellín. Celular: 3155117563.-----

PROMITENTE COMPRADORA: XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX C.C.XXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXXX, Dirección: XXX XX XXXXX. XXXXXX XX XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX en el Municipio de XXXXXXXXXXXXX. -----

Leído por las partes, lo hayan correcto y en señal de aprobación, se firman en tres (3) ejemplares del mismo tenor literal, hoy 1º de Octubre de 2020.-----
Autenticando y reconociendo el contenido de mismo, ante Notario Público.-----



JOSÉ GABRIEL VELÁSQUEZ MONTOYA C.C.

PROMITENTE VENDEDOR

Actúa en nombre propio y en representación de la Constructora 5JM S.A.S.

XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX

PROMITENTE COMPRADORA

RESOLUCIÓN C1-1959 de 2018
(Septiembre 4)
Trámite 05001-1-18-0052

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

El Curador Urbano Primero de Medellín Provisional, según Decreto Municipal No. 0527 de Julio 11 de 2017, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2016, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-18-0052 de Enero 5 de 2018, BERNARDO BARON RONDON, identificado con CC 91.216.842 y SARA BARON BOTERO, identificada con CC 1.039.466.978, solicitaron Reconocimiento de Construcción, Licencia de Construcción en la Modalidad de Ampliación y Modificación, Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, en el predio identificado con folio de matrícula No. 44114, ubicado en la Carrera 65A No 32A - 04,
2. Que atendiendo lo establecido en la Ley 09 de 1.989 y en la reglamentación vigente se surtió el proceso de citación a vecinos.
3. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por la arquitecta María Eugenia Higuita con matrícula profesional No. A27132012-43919606.
4. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil Alejandro Salazar Martínez con matrícula profesional No. 05202161122
5. Que presentó Revisión estructural por el Ingeniero civil OSCAR DARIQ MORENO BORJA con matrícula profesional No. 05202-156500ANT.
6. Que el constructor responsable es el Ingeniero civil con matrícula profesional No.05202214416ANT.
7. Que presenta concepto favorable de la Aeronáutica CIVIL con número de radicado 2017090695.
8. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 62A	8,30	2,00	2,70	18,00	
Calle 32A	6,30	2,00	2,80	16,00	

Nuevo paramento y/o retroceso: A partir del borde interior de andén existente.

Observaciones: Otros retiros según normas.

9. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro No. 19960000000000000000 por un valor de \$ 6.396.000 y la tasa de nomenclatura del predio según cuenta de cobro No. 19960000000000000000 por un valor de \$ 628.000.
10. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble ubicado en el polígono de planeamiento Z6 CN1_6, categoría de uso del suelo Áreas de baja densidad, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 409 de 2007, 1521 de 2008 y demás reglamentaciones complementarias. Además las normas de sismo resistencia.

PROTOCOLIZADO

El Notario (18) Dieguito del Circulo de Medellín Da Fe que esta Ha producido Fielmente

07 APR 2018

Caride de RECONOCIMIENTO ORIGINAL que puse en vigencia HECTOR IVAN JOSE GONZALEZ

COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

COPIA DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar **RÉCONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL,** a **BERNARDO BARON RONDON,** identificado con CC 91.216.842 y **SARA BARON BOTERO,** identificada con CC 1.039.466.978, en el predio ubicado en la Carrera 65A No 32A - 04, identificado con matrícula inmobiliaria 44114.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: 8.00m

Fondo del lote: 24.00m

Área del lote: 192.00m²

Área de reconocimiento: 134.38m²

Área de modificación: 43.40m²

Área de ampliación: 446.52m²

Área total aprobada 580.90m²

Uso de la edificación: Residencial

Tipología del proyecto: Multifamiliar

Número de pisos generados: Cinco (5) pisos

Número de destinaciones generadas: Siete (7) viviendas y un (1) cuarto útil

Número de estacionamientos generados: Dos (2) garajes privados

Índice de Ocupación: 70%

Índice de Construcción: 2.6

Obligación por zonas verdes: 115.15m²

Obligación por construcción de equipamientos: 7.0m²

CUADRO DE ÁREAS:

Área construida 1° piso: 134.38m²

Área construida pisos superiores: 446.52m²

Área total construida: 580.90m²

Área libre 1° piso: 57.62m²

No. total de pisos: Cinco (5) pisos

Destinaciones totales: Siete (7) viviendas, un (1) cuarto útil y dos (2) garajes privados

Nomenclatura específica adoptada por Subsecretaría de Catastro – Medellín

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 Z6_CN1_6 y los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008.

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

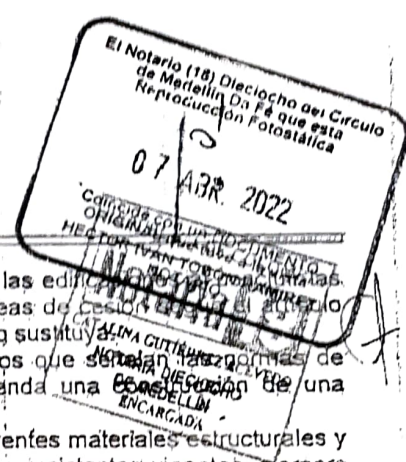
ARTÍCULO TERCERO. Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO: 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. Las obras deberán ser ejecutadas de tal forma que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y 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 el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.



PROTOCOLIZADO



4. Solicitar y cumplir con las disposiciones sobre el permiso de ocupación de las edificaciones, según el artículo 2.2.6.1.4.1 y realizar la entrega material de las áreas de construcción de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
5. La construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que establezcan las normas de construcción sismo-resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
6. El titular tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo-resistentes vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.
7. Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidos en la Ley 373 de 1997 o las normas que la reglamenten, la adicionen, la modifiquen o sustituyan.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. En el caso de existir laderas o taludes que puedan generar en el proyecto o en los predios aledaños, al mismo, algún tipo de impacto, se deben anexar los estudios de estabilidad conforme con lo dispuesto en la sección H de las normas colombianas de diseño y construcción sismo-resistente NSR-10.

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 582796, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 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 los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007.
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 306 al 316 del Decreto 409 de 2007.
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.

PROTOCOLIZADO

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.

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

ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente providencia proceden los Recursos 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 Cuatro (4) días del mes de Septiembre del año Dos mil dieciocho (2018).

Juan David Cuartas Franco
JUAN DAVID CUARTAS FRANCO
Curador Urbano Primero de Medellín (P)

PROTOCOLIZADO

El Notario (18) Dieciocho del Circulo de Medellín Da fe que esta Resolución Fotostática
07 ABR. 2022
Coursede.com con un DOCUMENTO ORIGINAL que se encuentra en el sistema NOTARIO
HECTOR JUAN FERRON SANDOZ
CATALIN KITTITZ
MARIA DIEGO ACEVEDO DE MEDELLIN

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy (12 SEP. 2018) se notifica el contenido de la presente Resolución a Maria Eugenia con Cédula de Ciudadanía número 43.914.606.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio el de Apelación, tal como lo dispone el Artículo 76 del Código Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

EL NOTIFICADO: Maria Eugenia
C.C.: 43-914-606
Nombre: Mrs Eugenia Ligata A.
Dirección: C/50 # 48-56 of 305
Teléfono: 5194478

EL NOTIFICADOR: Stacio Parro
C.C.: 1030906
Nombre: Stacio Parro

La presente Resolución queda en firme hoy: 13 SEP. 2018 Por tanto su vigencia va hasta 12 SEP. 2020

Remite a terminos para interponer Recurso de Ley



Alcaldía de Medellín
SECRETARÍA DE GESTIÓN TERRITORIAL

NC-2856/2018

Medellín, 19 de octubre de 2018

Doctor
JUAN DAVID CUARTAS FRANCO
Curador Urbano Primero, (P) - Medellín

ASUNTO: Asignación de Nomenclatura
RADICADO MUNICIPIO: 01201800537859 NP-0728/2018. 01201800533485
RADICADO DE CURADURÍA: C1-0052/2018



La Alcaldía de Medellín, a través de la Subsecretaría de Catastro se permite informar que para la propiedad identificada con dirección CARRERA 65A # 32A - 4, matrícula inmobiliaria N° 44114, CBML 16010200004, se le asignan las siguientes nomenclaturas, de acuerdo a los planos presentados por el interesado.

VIVIENDA
CARRERA 65A # 32A - 4
CALLE 32A # 65 - 36 (0201, 0202, 0302, 0401, 0402, 0502)

Adicionalmente se asigna la siguiente codificación para las unidades prediales, destinadas a parqueaderos, cuartos útiles y hobbies, los cuales no podrán bajo ninguna circunstancia ser objetos de instalación de servicios públicos domiciliarios.

PARQUEADERO
CALLE 32A # 65 - 32
CALLE 32A # 65 - 34

CUARTO ÚTIL
CALLE 32A # 65 - 36 (01011)

Mane E. Hincapié
cc 43914606

PROTOCOLIZADO

Por favor conservar esta comunicación con el mismo cuidado que se tiene con escrituras o títulos de propiedad. Es válida ante las distintas oficinas donde requiera acreditar la asignación efectuada. La pérdida de ella le ocasiona dificultades en las gestiones relacionadas con su propiedad.

Cordialmente,

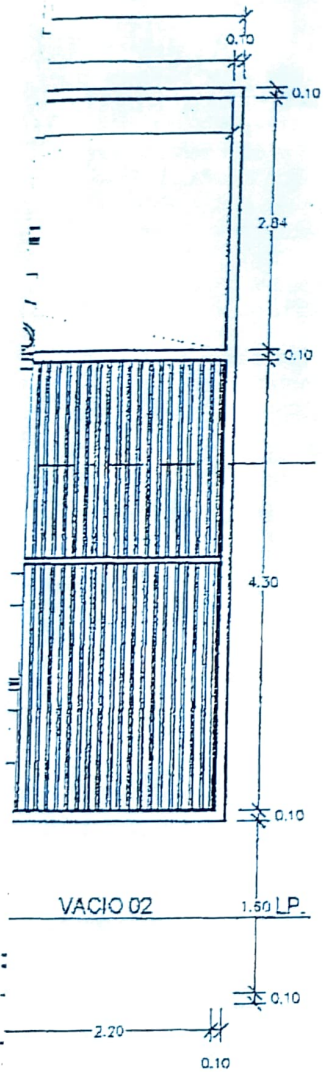
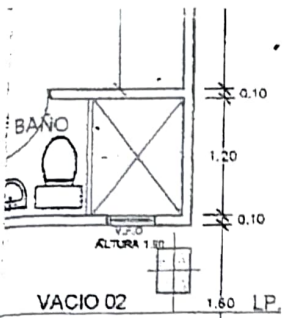
FABIAN ALBEIRO PINEDA MARIN
Profesional Especializado - Unidad de Nomenclatura y Estratificación
Subsecretaría de Catastro - Secretaría de Gestión y Control Territorial

Elaboró: Elizabeth Cristina Guerra R. (Prestadora Nomenclatura) *ecp* Revisó: JOSE DAVID RAMIREZ R. (Control Calidad Nomenclatura)
Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo

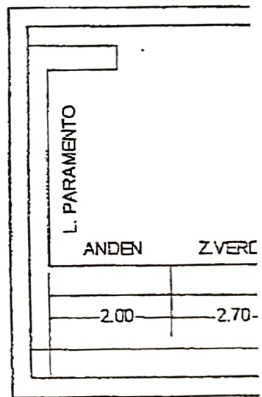
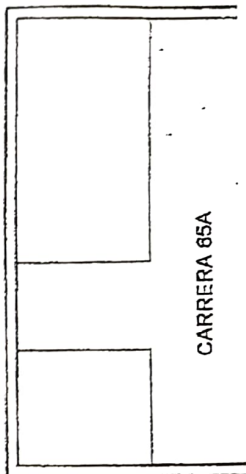
Centro Administrativo Municipal CMA
Calle 4ª N° 62 - 195. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 41 41 111
Contactador: 383 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



CUADRO DE AREAS PARA PH	
AREAS COMUNES	
FRENTE	8.00M2
FONDO	24.00M2
AREA DEL LOTE (segun escritura publica)	182.00M2
CIRCULACIONES	65.00M2
PATIO 1	45.46M2
VACIO 1	59.00M2
VACIO	12.80M2
CUBIERTA	118.50M2
AREA PRIVADA GARAJE #1 65-32	
AREA CONSTRUIDA	15.00M2
AREA LIBRE	0.00M2
AREA TOTAL	15.00M2
AREA PRIVADA GARAJE #2 65-34	
AREA CONSTRUIDA	15.00 M2
AREA LIBRE	0.00M2
AREA TOTAL	15.00M2
AREA CUARTO UTIL 65-36 (01011)	
AREA CONSTRUIDA	2.70M2
AREA PRIVADA PRIMER NIVEL 32A-4	
AREA CONSTRUIDA	87.20M2
AREA LIBRE (patio)	12.16M2
AREA TOTAL	99.36M2
AREA PRIVADA SEGUNDO NIVEL 65-36 (0202)	
AREA CONSTRUIDA	71.00M2
AREA LIBRE (Balcones)	12.90M2
AREA TOTAL	83.90M2
AREA PRIVADA SEGUNDO NIVEL 65-36 (0201 DUPLEX)	
AREA CONSTRUIDA SEGUNDO NIVEL	27.50M2
AREA CONSTRUIDA TERCER NIVEL	27.50M2
AREA LIBRE (patio 2)	4.30M2
AREA TOTAL	61.30M2
AREA PRIVADA TERCER NIVEL 65-36 (0302)	
AREA CONSTRUIDA	71.00M2
AREA LIBRE	0.00M2
AREA TOTAL	71.00M2
AREA PRIVADA CUARTO NIVEL 65-36 (0402)	
AREA CONSTRUIDA	71.00M2
AREA LIBRE	0.00M2
AREA TOTAL	71.00M2
AREA PRIVADA CUARTO NIVEL 65-36 (0401 DUPLEX)	
AREA CONSTRUIDA	27.50M2
AREA CONSTRUIDA	27.50M2
AREA LIBRE	0.00M2
AREA TOTAL	57.00M2
AREA PRIVADA QUINTO NIVEL 65-36 (0502)	
AREA CONSTRUIDA	71.00M2
AREA LIBRE	0.00M2
AREA TOTAL	71.00M2
AREA TOTAL	580.90M2



SECCION



DIBUJO: M.E.H

ARQUITECTO: MARIA E ARBOLEDA

CONTIENE:
PLANTA 4^o, 5^o, CUBIE
CUADRO DE AREAS.
SECCION DE VIA.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE CON SU RESPECTIVA LICENCIA EN MODALIDAD DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN, PARA SER DESTINADO A LA CONSTRUCCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, varón de nacionalidad colombiano, con domicilio en la ciudad de Medellín, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con la Cédula de Ciudadanía número XXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXX y XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX, varón de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Medellín, de estado civil XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, identificado con la Cédula de Ciudadanía número XXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXX, quienes obran en nombre propio y para efectos de este contrato se denominarán los **“PROMITENTES VENDEDORES”**, por una parte, y por la otra **JOSÉ GABRIEL VELÁSQUEZ MONTOYA**, varón de nacionalidad colombiano, con domicilio en la ciudad de Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 71.697.486 expedida en Medellín, quien actúa en nombre propio y en representación legal de la **CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.** identificada con el NIT. 901023350-0 y para efectos de este contrato de promesa de contrato de compraventa de bien inmueble se denominará el **“PROMITENTE COMPRADOR”**, manifestaron que han decidido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con su respectiva licencia en modalidad de ampliación y modificación, para ser destinado a la construcción de propiedad horizontal, la que se registrará por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. – OBJETO: Los **“PROMITENTES VENDEDORES”** prometen vender al **“PROMITENTE COMPRADOR”** y éste promete comprar el inmueble que se describe a continuación:

Un (1) Bien Inmueble identificado con la Matricula Inmobiliaria XXXXXXXXXX de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur. El cual se encuentra con el folio activo, su tipo de predio es urbano, actualmente sin afectaciones, ni limitaciones al dominio, sin demandas, existe un Fideicomiso Civil otorgado por el señor XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX en favor de XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX por el XX.XX%, por lo cual se realizará la respectiva escritura de cancelación de Fideicomiso Civil con el examen del cumplimiento de la condición que le diera origen.

Descripción y Linderos del Certificado de Tradición y Libertad: “Un lote de terreno con área de 192mts cuadrados y la edificación sobre el erigida, distinguida hoy con el # 32 A 4 de la nomenclatura oficial, situada en la carrera 65 A, Barrio Belén Fátima de esta ciudad, cuyos

linderos en el momento de la adjudicación eran por el oriente, con terrenos del Municipio de Medellín en 8 mts; por el occidente con la Carrera 61 en 8 mts; por el norte con la casa #29 prometida en venta a Jesús Ruiz, en 24 mts; por el sur, con la calle 33 en 24 mts. Los linderos actuales son: por el oriente con sucesores de Luis Ortiz en 8 mts. Por el Occidente, con la carrera 65 A en 8 mts; por el norte con propiedad de Joaquín Herron en 24 mts. Y por el sur, con la calle 32 A, en 24 mts. Área total 192 mts cuadrados”.

Propietarios Actuales del Bien Inmueble:

1. XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. XX.XX%
2. XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. XX.XX%

Este Inmueble será destinado por el “**PROMITENTE COMPRADOR**” a la construcción de una propiedad horizontal pues en la actualidad el bien inmueble en venta ya cuenta con su respectiva licencia de construcción en modalidad de modificación y ampliación, contenida en la “XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX”, la cual permite la realización de una edificación de X apartamentos, X cuartos útiles y X parqueaderos.

SEGUNDA. – TÍTULO: El Inmueble fue adquirido por los “**PROMITENTES VENDEDORES**” a título de:

1. XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX. XX.XX%. El XX.XX% lo adquiere mediante Compraventa de Derechos de Cuota, escritura número 1382 del 31-08-2012 de la Notaria 14 de Medellín. Registrada por anotación Nro. 9 del 05-09-2012 conforme al Certificado de Tradición y Libertad de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, matrícula inmobiliaria número XXXXXXX XXXXXXX XXXXX. El XX.XX% lo adquiere mediante Compraventa de Derechos de Cuota, escritura número 4520 del 30-10-2015 de la Notaria 5 de Medellín. Registrada por anotación Nro. 013 del 21-12-2015 conforme al Certificado de Tradición y Libertad de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, matrícula inmobiliaria número XXXXX XXXXXXXX.
2. XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX. XX.XX% Adjudicación por Sucesión, mediante escritura número 2283 del 13-05-1994 de la Notaria 20 de Medellín. Registrada por anotación Nro. 6 del 22-09-1998 conforme al Certificado de Tradición y Libertad de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, matrícula inmobiliaria número XXXXXXXXXXXX.

TERCERA. – PRECIO: El precio de la venta prometida es la suma de **XXXXX XXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/L (\$XXXXXXXXXXXXXXXX)** que el “**PROMITENTE COMPRADOR**” pagará a los “**PROMITENTES VENDEDORES**” de la siguiente manera:

1. La suma de \$XXXXXXXXXXXXX (xxxx millones de pesos ml) que se pagaran el día viernes 23 de Agosto de 2019 en efectivo, pago que se demostrará con el respectivo recibo firmado por los “**PROMITENTES VENEDORES**”.
2. La suma de \$XXXXXXXXXX (XXXXXXX millones de pesos ml) será pagada el día lunes 25 de Noviembre de 2019 en efectivo, pago que se demostrará con el respectivo recibo firmado por los “**PROMITENTES VENEDORES**”.
3. La suma de \$XXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX millones de pesos ml) será pagada mediante la escritura de 3 inmuebles en la modalidad de compraventa en favor de los señores: 1. XXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX en porcentaje del XX.XX% y 2. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX en porcentaje del XX.XX%, sobre el apartamento XX del primer piso, ya que el apto XX será el XXX% para XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX.

3.1 Apartamento 101. Primer Piso. Ubicado en la Carrera 65 #32 A—4. Con un área aproximada de 99.36 mts² (construido 87.20mts², área libre 12.16 mts²), con las siguientes características:

- ✓ 4 alcobas, cada una con su respectiva puerta y closet.
- ✓ 3 baños totalmente terminados, con vidrio templado y con enchape a \$20.000 cada metro cuadrado.
- ✓ Cocina de 3.00 metros, mesón en mármol, con cubierta y extractor. En caso de que el señor Bernardo comprador quiera mesón en cuarzo, deberá cancelar el excedente para la instalación o cualquier otro tipo de material.
- ✓ Gabinetes de la cocina superior e inferior en RH.
- ✓ Porcelanato para piso principal de \$25.000 el mtr².
- ✓ Iluminación en Led.
- ✓ Redes de energía, acueducto y gas totalmente completo. Los derechos de conexión de la red de gas los paga el propietario señor Bernardo Barón Rondón.
- ✓ Zona de ropas con lavadero completo y conexión para lavadora y calentador.
- ✓ Se entregará el apartamento revocado, estucado y pintado.
- ✓ Ventanera y vidrieras instaladas, con rejas exteriores.
- ✓ Los materiales a utilizar son de primera calidad.

3.2 Apartamento 301. Tercer Piso. Ubicado en la Carrera 65 #32 A—4. Con un área aproximada de 71 mts² (71 mts² construido), Con las siguientes características:

- ✓ 3 alcobas, cada una con su respectiva puerta y closet.
- ✓ 2 baños totalmente terminados, con vidrio templado y con enchape a \$20.000 cada metro cuadrado.

- ✓ Cocina de 3.00 metros, mesón en mármol, con cubierta y extractor. En caso de que el señor Bernardo comprador quiera mesón en cuarzo, deberá cancelar el excedente para la instalación o cualquier otro tipo de material.
- ✓ Gabinetes de la cocina superior e inferior en RH.
- ✓ Porcelanato para piso principal de \$25.000 el mtr².
- ✓ Iluminación en Led.
- ✓ Redes de energía, acueducto y gas totalmente completo. Los derechos de conexión de la red de gas los paga el propietario señor Bernardo Barón Rondón.
- ✓ Zona de ropas con lavadero completo y conexión para lavadora y calentador.
- ✓ Se entregará el apartamento revocado, estucado y pintado.
- ✓ Ventanería y vidrieras instaladas.

3.3 Parqueadero. Apartamento 301. Ubicado en la Carrera 65 #32 A—4.

4. La suma de XX **MILLON XXXXXXXXXX MIL PESOS M/L (\$XXXXXXX)** mensualmente durante el tiempo de construcción del edificio (entre 12 a 15 meses), como subsidio de vivienda con pago de servicios públicos, en favor de la señora que habita el primer piso actualmente. **EL PROMITENTE COMPRADOR** se hará cargo de representar en la agencia de arrendamiento la calidad de arrendatario del bien objeto del presente subsidio de vivienda.

CUARTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. El proyecto en el que se encuentran los bienes objeto de dación en pago de ésta promesa, se someterá al régimen de propiedad horizontal consagrado en la Ley 675 de 2001, el cual se elevará mediante escritura pública debidamente registrada. En el reglamento, que deberá ser elaborado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se determinarán con precisión los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad y de participación en gastos, los órganos de administración, etc.

QUINTA— CLÁUSULA PENAL. Las partes establecen como sanción pecuniaria de carácter indemnizatorio a favor de la otra parte que se vea perjudicada por el incumplimiento de una o las obligaciones emanadas de este contrato promesa de compraventa, obligándose a pagar la parte incumplida y causante de perjuicios la suma equivalente al 20% (veinte por ciento) de **XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/L (\$XXXXXXXXXXXXXX)**. Para el cobro de esta cláusula y la constitución en mora bastará el mero requerimiento de la parte afectada dirigida a la otra con tan sólo prueba sumaria de los perjuicios causados.

PARÁGRAFO ÚNICO. La suma contenida en esta cláusula penal no procederá si el incumplimiento que las genera obedece a fuerza mayor o caso fortuito.

SEXTA. – PLAZOS:

1. Entrega del Inmueble: El inmueble se entregará en un plazo máximo de 45 días calendario, contados a partir de la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con su respectiva licencia en modalidad de ampliación y modificación, para ser destinado a la construcción de propiedad horizontal.
2. Escritura Pública de Compraventa: La Escritura Pública con la que se propone dar cumplimiento al objeto principal de la presente promesa (cláusula primera) será otorgada previo acuerdo de las partes respecto al día y hora exactos.

SÉPTIMA. –SANEAMIENTO: En la fecha de celebración del presente contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con su respectiva licencia en modalidad de ampliación y modificación, para ser destinado a la construcción de propiedad horizontal, así como al momento de otorgamiento y firma de la Escritura Pública los **“PROMITENTES VENDEDORES”** se obligan frente al **PROMITENTE COMPRADOR** a: (i) Entregar el Inmueble libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias, afectaciones a vivienda familiar y patrimonio de familia, (ii) en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del Inmueble, así como en paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas, sobre tasas, y en general contribuciones de todo orden.

PARÁGRAFO UNO: Los **“PROMITENTES VENDEDORES”** se comprometen a salir al saneamiento del inmueble, en los casos de ley, y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirán al **“PROMITENTE COMPRADOR”**, así como a responder por todos los perjuicios que tales acciones o eventos llegaren a causar al **“PROMITENTE COMPRADOR”**.

PARÁGRAFO DOS: En la actualidad existe la licencia de construcción con **XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX**, la cual permite realizar X apartamentos, X cuartos útiles y X parqueaderos en el lote de terreno con matrícula inmobiliaria **XXXXXXXX XXXXXXXX**. Si se requiere alguna reforma o documentación, los autorizados señores **XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXX y XXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX**, deberán realizar traspaso o ejecutar las actividades necesarias.

PARÁGRAFO TRES: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a realizar los trámites necesarios para que el impuesto de obligaciones urbanísticas y en general cualquier obligación pecuniaria y/o de responsabilidad civil contractual y extracontractual que se genere por lo pactado en el presente contrato, queden a cargo de la **CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.** identificada con el NIT. 901023350-0. Dejando a los **PROMITENTES VENDEDORES** libres de cualquier responsabilidad frente a terceros.

OCTAVA. – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la compraventa del inmueble serán sufragados por partes iguales entre los “**PROMITENTES VENDEDORES**” y el “**PROMITENTE COMPRADOR**”. Los gastos de anotación y registro, tanto en la gobernación como en la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, Zona Sur, serán por cuenta del “**PROMITENTE COMPRADOR**”. Se establece que la retención en la fuente que se cause por la venta del inmueble será cancelada en su totalidad por los “**PROMITENTES VENDEDORES**”, suma que se cancelará en la Notaria donde se otorgue la correspondiente escritura de compraventa.

NOVENA– MÉRITO EJECUTIVO: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

DECIMA– CESIÓN: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente Contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

DECIMA PRIMERA– CONSTITUCION DE UNA POLIZA DE CUMPLIMIENTO: Cuando comience la construcción de la propiedad horizontal (edificio con X apartamentos, X cuartos útiles y X parqueaderos) en el lote de terreno con matrícula inmobiliaria XXXXXXXXXX, de conformidad con la Licencia de Construcción en modalidad de ampliación y modificación, contenida en la XXXXXXXXXXXX XXXXX XXXXX XXXXX, se constituirá la respectiva póliza de cumplimiento para estabilidad de la obra, protegiendo la inversión a realizar por la constructora, así como el dinero entregado por personas que compren sobre planos, el valor que dicha póliza debe ampar es la suma de **XXXX XXXXXX MILLONES DE PESOS ML (\$XXXXXXXXXXXXXX)**.

DECIMA SEGUNDA– EXCLUSIVIDAD DEL PROMITENTE COMPRADOR EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: El “**PROMITENTE COMPRADOR**” actuará por su propia cuenta en la construcción de la propiedad horizontal, con absoluta autonomía y no estará sometido a subordinación laboral con los “**PROMITENTES VENDEDORES**”, comprometiéndose a realizar con sus propios medios y bajo su responsabilidad esta obra. Por tanto, este contrato no es de carácter laboral y no genera prestaciones laborales a su favor.

El “**PROMITENTE COMPRADOR**” se obliga a responder de los daños que él o sus dependientes ocasionen a terceros.

El pago de los salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones del personal que el “**PROMITENTE COMPRADOR**” ocupe en la obra serán de cargo exclusivo de éste;

igualmente el “**PROMITENTE COMPRADOR**” se obliga a afiliar al personal a la entidad promotora de salud que escojan y a las demás entidades que por ley deba hacerlo.

DÉCIMA TERCERA. – CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA: El presente contrato de promesa de compra venta se entenderá cumplido en su totalidad cuando el “**PROMITENTE COMPRADOR**” termine la construcción de la propiedad horizontal, cuya Licencia de Construcción en modalidad de ampliación y modificación está contenida en la **RESOLUCION XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, y permite realizar X apartamentos, X cuartos útiles y X parqueaderos en el lote de terreno con matrícula inmobiliaria XXXXXXXXX. Además, se entenderá cumplida la promesa, cuando se cancele en su totalidad las sumas pactadas en la cláusula tercera del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta Promesa, las direcciones de notificación de los promitentes vendedores y del promitente comprador serán las que a continuación se consignan:

PROMITENTES VENDEDORES:

1. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXXXXX

Dirección: _____

Teléfono: _____

2. XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXXX

C.C. XXXXXXXXXXXXXXX expedida en XXXXXXXXXXXXXXX

Dirección: _____

Teléfono: _____

PROMITENTE COMPRADOR

JOSÉ GABRIEL VELÁSQUEZ MONTOYA

C.C. 71.697.486 expedida en Medellín

Dirección: Calle 29 No. 74-58 Medellín.

Teléfono: 3155117563

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad Medellín a los 23 días del mes de Agosto del año 2019 en cuatro (4) ejemplares del mismo valor, dos de ellos con destino al promitente comprador y uno con destino al promitente vendedor señor **XX** y otro con destino al promitente vendedor **XX**

FIRMAS:

PROMITENTES VENDEDORES

1. **XX**
C.C. **XXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXXXX**

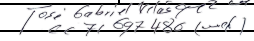

2. **XXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
C.C. **XXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXXXX**


PROMITENTE COMPRADOR

JOSÉ GABRIEL VELÁSQUEZ MONTOYA
C.C. **71.697.486** expedida en Medellín

BALANCE GENERAL

CONSTRUCTORA 5 JM S.A.S			Balance General Al: A Diciembre 31			De: 2024 _____		
Registro No. _____			Elaborado Por: Gladys Estrada Acosta			Día <u>27</u> Mes <u>02</u> Año <u>2025</u>		
ACTIVO			PASIVO					
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE					
EFFECTIVO			OBLIGACIONES POR PAGAR					
1	CAJA	\$	8.364.241,00	1	SOBREGIROS BANCARIOS			
2	BANCOS	\$	18.646.700,00	2	OBLIGACIONES BANCARIAS		\$	73.472.578,00
3	CORPORACIONES			3	OBLIGACIONES EN U.V.R			
4	TÍTULOS VALORES			4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES			
5	VALORES MOBILIARIOS			5	TOTAL (1 - 4)		\$	73.472.578,00
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS			CUENTAS POR PAGAR				
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS.			6	PROVEEDORES		\$	89.429.716,00
8	TOTAL (1 - 7)	\$	27.010.941,00	7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS			
CUENTAS POR COBRAR				8	CONTRATISTAS		\$	9.635.240,00
9	DEUDORES CLIENTES	\$	62.423.750,00	9	GASTOS POR PAGAR		\$	28.984.293,00
10	DOCUMENTOS POR COBRAR			10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIO			
11	ANTICIPO A PROVEEDORES			11	OTROS IMPTO. POR PAGAR			
12	DEUDORES VARIOS			12	RETENCIÓN EN LA FUENTE			
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS			13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR			
14	TOTAL (9 - 13)	\$	62.423.750,00	14	INTERESES POR PAGAR			
INVERSIONES A LARGO PLAZO				15	TOTAL (6 - 14)		\$	128.049.249,00
15	TÍTULOS VALORES			LARGO PLAZO				
16	VALORES MOBILIARIOS			16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA			
17	TOTAL (15 - 16)			17	ANTICIPO A OBRAS			
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN				18	ACREEDORES VARIOS		\$	81.132.313,00
18	INVENTARIO MATERIALES	\$	14.427.250,00	19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS			
19	TERRENOS PARA LA VENTA			20	OBLIGACIONES EN U.V.R			
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA			21	OBLIGACIONES POR TERRENOS			
21	TERRENOS URBANIZADOS			22	TOTAL (16 - 21)		\$	81.132.313,00
22	TERRENOS NO URBANIZADOS			OTROS				
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO			23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPLETAS			
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS			24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS			
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO			25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA			
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS			26	SOCIOS		0	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS			27	TOTAL (23 - 26)			
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA			CAPITAL Y SUPERÁVIT				
29	TOTAL (18 - 28)	\$	14.427.250,00	28	CAPITAL AUTORIZADO		\$	10.000.000,00
ACTIVOS FIJOS				29	CAPITAL POR EMITIR			
COSTOS DE DEPRECIACIÓN				30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO		\$	21.079.260,00
1	EDIFICIOS			31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES		\$	178.630.094,00
2	MAQ. Y EQUIPO	\$	388.501.553,00	32	TOTAL (28 - 31)		\$	209.709.354,00
3	MUEBLES Y ENSERES			RESERVAS Y UTILIDADES				
4	VEHÍCULOS			33	RESERVA LEGAL			
5	TOTAL (1 - 4)	\$	388.501.553,00	34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN			
OTROS ACTIVOS				35	OTRAS RESERVAS			
1	BONOS Y CEDULAS			36	TOTAL (33 - 35)			
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS			SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR				
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES			37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS			
4	TOTAL (1 - 3)			38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES			
TOTAL ACTIVOS		\$	492.363.494,00	39	TOTAL (37 - 38)			
CUENTAS DE ORDEN				TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		\$	492.363.494,00	
CUENTAS DE ORDEN				CUENTAS DE ORDEN				

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	<u>Jose G. Velasque</u> <small>NOMBRE Y APELLIDOS</small>	 <small>FIRMA</small>
CONTADOR	<u>Gladys M. Estrada</u> <small>NOMBRE Y APELLIDOS</small>	 <small>FIRMA</small>
	TP 91128-T	
	<small>MATRÍCULA No</small>	

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante:	<u>Jose Gabriel Velasquez Montoya</u>	Registro No:	<u>001-44114</u>
Representante Legal:	<u>Jose Gabriel Velasquez Montoya</u>	Licencia No:	<u>C1-1959-18</u>
Nombre del Plan:	<u>Balcones de Fatima</u>	Fecha:	<u>7/04/2022</u>
Localización:	<u>CALLE 32 A # 65-32</u>		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 2.650.000.000,00	\$ 2.252.500.000,00	85	15
2	CIMENTACIÓN	\$ 900.000.000,00	\$ 832.500.000,00	92,5	7,5
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 58.000.000,00	\$ 58.000.000,00	100	100
4	ESTRUCTURA	\$ 280.000.000,00	\$ 200.000.000,00	71	29
5	MAMPOSTERÍA	\$ 360.000.000,00	\$ 250.000.000,00	69	31
6	ALISTADO PISOS	\$ 260.000.000,00	\$ 170.000.000,00	65	35
7	CUBIERTA	\$ 25.000.000,00	\$ 25.000.000,00	100	100
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 80.000.000,00	\$ 80.000.000,00	100	100
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 80.000.000,00	\$ 80.000.000,00	100	100
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 12.000.000,00	\$ 12.000.000,00	100	100
11	REVOQUES	\$ 35.000.000,00	\$ 35.000.000,00	100	100
12	ESTUCO	\$ 29.000.000,00	\$ 29.000.000,00	100	100
13	PINTURA	\$ 32.000.000,00	\$ 32.000.000,00	100	100
14	CIELOS RASOS	\$ 58.000.000,00	\$ 58.000.000,00	100	100
15	ENCHAPADOS	\$ 140.000.000,00	\$ 90.000.000,00	64	36
16	ACABADO DE PISOS				
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 154.000.000,00	\$ 154.000.000,00	100	100
18	VIDRIOS	\$ 35.000.000,00	\$ 35.000.000,00	100	100
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 45.000.000,00	\$ 45.000.000,00	100	100
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 12.000.000,00	\$ 12.000.000,00	100	100
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 15.000.000,00	\$ 15.000.000,00	100	100
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 8.000.000,00	\$ 8.000.000,00	100	100
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ -	\$ -	0	0
24	VARIOS (Aseo - Otros)				
SUB -TOTAL					
25	IMPREVISTOS	\$ 20.000.000,00	\$ 20.000.000,00	100	100
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ -	\$ -	0	0
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 12.000.000,00	\$ 12.000.000,00	100	100
SUB -TOTAL		\$ 2.650.000.000,00	\$ 2.252.500.000,00		
28	TERRENO URBANIZADO				
TOTAL		\$ 2.650.000.000,00	\$ 2.252.500.000,00		

OBSERVACIONES: Es importante aclarar que los valores donde se llega a este presupuesto es a travez de la relacion de un inversionista particular; que llega a la constructora 5 jm s



FIRMA RESPONSABLE
MATRÍCULA No **TP91128-T**

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: Balcones de Fatima Dirección: CALLE 32A # 65-32

	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	18/09/2023	441667000	20/12/2023	441667000	23/03/2024	441667000	15/06/2024	441667000	13/09/2024	441667000	15/12/2024	441667000	2650000000
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO AUTÓNOMO													
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL													

Contador Gladys M Estrada Acosta
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

Matricula No TP 91128.T

Representante Legal Jose G. Velasquez Montoya
NOMBRE Y APELLIDOS

Jose Gabriel Velasquez
cc 71 97480 (msh)
FIRMA

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: **CONSTRUCTORA 5 JM S.A.S**

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE:

Desde 01 Enero Al 31 de Diciembre 2024

VENTAS BRUTAS:	\$	141.561.000,00
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	
(1) VENTAS NETAS	\$	141.561.000,00
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	70.780.500,00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	70.780.500,00
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	49.646.240,00
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	21.134.260,00
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	55.000,00
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	21.079.260,00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$	
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	7 \$	21.079.260,00

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

Jose G. Velasquez Montoya

FIRMA

Jose Gabriel Velasquez
C.C. 71.974.830 (mod)

Nombre

CONTADOR

Gladys M. Estrada Acosta

FIRMA



Nombre

TP 91128-T



CONTRATO DE TRABAJO A TÉRMINO INDEFINIDO

Nombre del Empleador: CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.
Domicilio de la Empresa: ED. BALCONES DE FÁTIMA
Nombre del (la) Trabajador(a): XXXXXXXXXXXXX
Cedula de Ciudadanía: XXXXXXXX DE MEDELLÍN
Dirección del (la) Trabajador(a): XXX XX XX XXXX XX XXXXXXXXX
Teléfono: XXXXXXXXXXXXX
Lugar y fecha de Nacimiento: XX XX XXXXXXXXXX XX XXXXXX
Fecha de Iniciación del Contrato: XX XX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX
Nacionalidad: COLOMBIA
Cargo del (la) Trabajador(a): SUPERVISOR
E.P.S: _____
A.F.P: _____
A.R.L: _____

Las partes, que suscribimos el presente Contrato de Trabajo a Término Indefinido, lo hacemos fundamentados en la Buena Fe, y en especial en el respeto a los principios del Derecho de Trabajo.

JOSÉ GABRIEL VELÁSQUEZ MONTOYA identificado con cédula de ciudadanía número **71.697.486** en calidad de Representante Legal de la **CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.** identificada con **NIT. 901023350-0** y, con domicilio comercial en el Municipio de **MEDELLÍN**, quien en adelante se denominará **EL EMPLEADOR** y **XXXXX XXXXXXX XXXXXXXXX** identificado con cédula de ciudadanía No. **XXXXXXXXXX** residente en el Municipio de **MEDELLÍN**, quien en adelante se denominará **TRABAJADOR**, quien desempeñará el cargo de **SUPERVISOR** acuerdan celebrar el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE TRABAJO A TÉRMINO INDEFINIDO**, para ser ejecutado en el **EDIFICIO "BALCONES DE FÁTIMA". CARRERA 65 No. 32A - 4 DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**, el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - EL EMPLEADOR contrata los servicios personales del TRABAJADOR y éste se obliga:

a) A poner al servicio del EMPLEADOR toda su capacidad normal de trabajo, en forma exclusiva, en el desempeño de las funciones propias del oficio mencionado y en las labores anexas y complementarias del mismo, de conformidad con las órdenes e instrucciones que le imparta EL EMPLEADOR o sus representantes, las funciones y procedimientos establecidos para este, observando en su cumplimiento, la diligencia, honestidad, eficacia y el cuidado necesarios.

y b) A no prestar directa ni indirectamente servicios laborales a otros EMPLEADORES, ni a trabajar por cuenta propia en el mismo oficio, en las instalaciones de la empresa y horarios laborales, durante la vigencia de este contrato.

SEGUNDA. - Las partes declaran que en el presente contrato se entienden incorporadas, en lo pertinente, las disposiciones legales que regulan las relaciones entre la empresa y sus trabajadores, en especial, las del contrato de trabajo para el oficio que se suscribe, fuera de las obligaciones consignadas en los reglamentos de trabajo y de higiene y seguridad industrial de la empresa.

TERCERA. - En relación con la actividad propia del EL EMPLEADO, éste la ejecutará dentro de las siguientes modalidades que implican claras obligaciones para EL EMPLEADO así:

- ❖ Observar rigurosamente las normas que le fije la empresa para la realización de la labor a que se refiere el presente contrato.



- ❖ Guardar absoluta reserva, salvo autorización expresa de la empresa, de todas aquellas informaciones que lleguen a su conocimiento, en razón de su trabajo, y que sean por naturaleza privadas.
- ❖ Ejecutar por sí mismo las funciones asignadas y cumplir estrictamente las instrucciones, manuales, procesos y procedimientos que le sean dadas por la empresa, o por quienes la representen, respecto del desarrollo de sus actividades.
- ❖ Cuidar permanentemente los intereses, instalaciones, muebles y equipos de oficina, de cómputo, enseres, vehículos, maquinaria, herramientas, materias primas, material de empaque y productos elaborados de la empresa.
- ❖ Dedicar la totalidad de su jornada de trabajo a cumplir a cabalidad con las funciones establecidas de acuerdo al cargo.
- ❖ Programar y elaborar diariamente su trabajo de forma eficiente.
- ❖ Utilizar única y exclusivamente los medios magnéticos de información como herramienta de trabajo, no para ocio o distracción laboral.
- ❖ Asistir puntualmente a las reuniones y capacitaciones programadas por el empleador en aras de mejorar la formación del trabajador, la productividad y calidad de la empresa.
- ❖ Conservar completa armonía y comprensión con los clientes, proveedores, autoridades de vigilancia y control, con sus superiores y compañeros de trabajo, en sus relaciones personales y en la ejecución de su labor.
- ❖ Cumplir permanentemente sus labores con espíritu de lealtad, compañerismo, colaboración y disciplina con la empresa.
- ❖ Avisar oportunamente y por escrito a la empresa, todo cambio en su dirección, teléfono o ciudad de residencia.

PROHIBICIONES DEL TRABAJADOR:

- ❖ Ejecutar actividades diferentes a las propias de su oficio en horas de trabajo, para terceros ya fueren remuneradas o no, o para su provecho personal.
- ❖ Pedir o recibir dinero de los clientes de la EMPRESA y darles un destino diferente a ellos o no entregarlo en su debida oportunidad en la oficina de la EMPRESA.
- ❖ Todo acto de violencia, deslealtad, injuria, malos tratos o grave indisciplina en que incurra EL TRABAJADOR en sus labores contra LA EMPRESA, el personal directivo, sus compañeros de trabajo o sus superiores, clientes o proveedores.
- ❖ Los retrasos reiterados en la iniciación de la jornada de trabajo sin una justa causa que lo amerite.
- ❖ La inasistencia a laborar sin una excusa suficiente que lo justifique.

CUARTA. Se remunerará con un salario básico semanal de XXXXX XXXXXXXXXXXX PESOS M/L (\$XXXXXXXXXX), pagaderos el día sábado, al final de cada semana. Dentro de este pago se encuentra incluida la remuneración de los descansos dominicales y festivos de que tratan los capítulos I y II del título VII del Código Sustantivo del Trabajo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las partes hacen constar que en esta remuneración queda incluido el pago de los servicios que EL TRABAJADOR se obliga a realizar durante el tiempo estipulado en el presente contrato.



PARÁGRAFO SEGUNDO. Si EL TRABAJADOR prestare su servicio en día dominical o festivo, sin previa autorización por escrito del EMPLEADOR, no tendrá derecho a reclamar remuneración alguna por este día.

PARÁGRAFO TERCERO. EL EMPLEADOR no suministra ninguna clase de salario en especie.

PARÁGRAFO CUARTO. Cuando por causa emanada directa o indirectamente de la relación contractual existan obligaciones de tipo económico a cargo del TRABAJADOR y a favor del EMPLEADOR, éste procederá a efectuar las deducciones a que hubiere lugar en cualquier tiempo y, más concretamente, a la terminación del presente contrato, así lo autoriza desde ahora EL TRABAJADOR, entendiéndose expresamente las partes que la presente autorización cumple las condiciones, de orden escrita previa, aplicable para cada caso.

QUINTA. Las partes en el citado contrato acuerdan expresamente que lo entregado en dinero o en especie por parte del EMPLEADOR al TRABAJADOR por concepto de beneficios cualquiera sea su denominación de acuerdo al artículo 15 de la ley 50 de 1990 no constituyen salario, en especial: los auxilios o contribuciones que otorgue el empleador por concepto de alimentación para el trabajador, de bonificaciones extraordinarias y demás auxilios otorgados por mera liberalidad del empleador.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cualquier beneficio que se entregue al trabajador sólo se le otorgará como mera liberalidad del empleador, por tanto no constituye salario, ni pago laboral que sea base para el cálculo y pago de prestaciones sociales, aportes parafiscales, a cajas de compensación, SENA, o ICBF, entre otros; como tampoco es base para la determinación de las contribuciones o aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, tales como: salud, pensión, riesgos profesionales, fondo de solidaridad, etc. Las partes acuerdan desde ahora que en ningún caso los pagos que se entreguen como auxilios o beneficios constituyen salario o son base para las cotizaciones, contribuciones o aportes antes descritos.

SEXTA. Todo trabajo suplementario o en horas extras y todo trabajo en día domingo o festivo en los que legalmente debe concederse descanso, se remunerará conforme a la ley, así como los correspondientes recargos nocturnos. Para el reconocimiento y pago del trabajo suplementario, dominical o festivo, EL EMPLEADOR o sus representantes deben autorizarlo previamente por escrito. Cuando la necesidad de este trabajo se presente de manera imprevista o inaplazable, deberá ejecutarse y darse cuenta de ello por escrito o en forma verbal, a la mayor brevedad al EMPLEADOR o a sus representantes. EL EMPLEADOR, en consecuencia, no reconocerá ningún trabajo suplementario o en días de descanso legalmente obligatorio que no haya sido autorizado previamente o avisado inmediatamente, como queda dicho.

SEPTIMA. - EL TRABAJADOR se obliga a laborar la jornada ordinaria en los turnos y dentro de las horas señalados por EL EMPLEADOR, pudiendo hacer éstos ajustes o cambios de horario cuando lo estime conveniente. **(IUS VARIANDI)** Por el acuerdo expreso o tácito de las partes, podrán repartirse las horas de la jornada ordinaria en la forma prevista en el artículo 164 del Código Sustantivo del Trabajo, modificado por el artículo 23 de la Ley 50 de 1990, teniendo en cuenta que los tiempos de descanso entre las secciones de la jornada no se computan dentro de la misma, según el artículo 167 ibídem. Así mismo el empleador y el trabajador podrán acordar que la jornada semanal de cuarenta y ocho (48) horas se realice mediante jornadas diarias flexibles de trabajo, distribuidas en máximo seis (6) días a la semana con un (1) día de descanso obligatorio, que podrá coincidir con el domingo. En éste, el número de horas de trabajo diario podrá repartirse de manera variable durante la respectiva semana y podrá ser de mínimo cuatro (4) horas continuas y hasta diez (10) horas diarias sin lugar a ningún recargo por trabajo suplementario, cuando el número de horas de trabajo no exceda el promedio de cuarenta y ocho (48) horas semanales dentro de la jornada ordinaria de 6 a.m. a 10 p.m.



IMPORTANTE: Según la normativa, se busca que los empleados pasen de 48 a 42 horas de trabajo a la semana, realizando reducciones al año. Siendo así, el pasado 16 de julio de 2023 se pasó de 48 horas a 47 y el 16 de julio de 2024 se redujo a 46 horas.

OCTAVA. Este contrato es un contrato a término indefinido a partir del día (XX) mes (XXXXXXXXXXXXXXXX) año (XXXXX) y permanecerá mientras subsistan las causas que le dieron origen a ese contrato.

PARÁGRAFO. Los primeros dos (2) meses del presente contrato se consideran como período de prueba y, por consiguiente, cualquiera de las partes podrá terminar el contrato unilateralmente, en cualquier momento durante dicho período.

NOVENA - Son justas causas para dar por terminado unilateralmente este contrato por cualquiera de las partes, las enumeradas en el artículo 7º del Decreto 2351 de 1965; y, además, por parte del EMPLEADOR, las faltas que para el efecto se califiquen como graves contempladas en el reglamento interno de trabajo y en el espacio reservado para cláusulas adicionales en el presente contrato.

DÉCIMA. - CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD: EL TRABAJADOR se obliga a guardar absoluta reserva de la información y documentación de la cual llegare a tener conocimiento en cumplimiento de las funciones para las cuales fue contratado, en especial no entregará ni divulgará a terceros salvo autorización previa y expresa de la Gerencia, información calificada por EL EMPLEADOR como confidencial, reservada o estratégica. No podrá bajo ninguna circunstancia revelar información a persona natural o jurídica que afecte los intereses de EL EMPLEADOR, durante su permanencia en el cargo ni después de su retiro, so pena de incurrir en las acciones legales pertinentes consagradas para la protección de esta clase de información.

DÉCIMA PRIMERA. - Este contrato ha sido redactado estrictamente de acuerdo con la ley y la jurisprudencia y será interpretado de buena fe y en consonancia con el Código Sustantivo del Trabajo cuyo objeto, definido en su artículo 1º, es lograr la justicia en las relaciones entre empleadores y trabajadores dentro de un espíritu de coordinación económica y equilibrio social.

DÉCIMA SEGUNDA. - El presente contrato reemplaza en su integridad y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad. Las modificaciones que se acuerden al presente contrato se anotarán a continuación de su texto. Para constancia se firma en dos o más ejemplares del mismo tenor y valor, ante testigos en la ciudad y fecha que se indican a continuación:

Se firma a los días XX días del mes de XXXXXXXX de XXXXX.

JOSÉ GABRIEL VELÁSQUEZ M.
Representante Legal
CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.
Empleador

XXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX
Empleado

CONSTRUCTORA 5JM S.A.S
NIT 901.023.350-0
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2024

(Cifras expresadas en pesos colombianos)


NOTA (3) INSTRUMENTOS FINANCIEROS			
corresponde a los dineros disponibles con que cuenta la compañía para atender las			
Cuenta	Detalle	2024	
11	EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	27.010.941	
1105	CAJA	8.364.241	
1110	CUENTAS CORRIENTES	-	
1120	CUENTA AHORROS	18.646.700	

NOTA (4) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
La propiedad, planta y equipos se compone para el 31 de diciembre así:			
Cuenta	Detalle	2024	
15	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	388.501.553	
1510	EDIFICIO	388.501.553	
1524	MUEBLES Y ENSERES		
1528	EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICA		
1592	DEPRECIACION ACUMULADA		

NOTA (5) CUENTS POR PAGAR			
Se detallan los Otros Acreedores A Diciembre 31			
Cuenta	Detalle	2022	
	CUENTAS POR PAGAR	128.049.249	
22	PROVEEDORES	89.429.716	
23	CUENTAS POR PAGAR		
2335	GASTOS POR PAGAR	38.619.533	
2365	RETENCIONES EN LA FUENTE		

NOTA (7) PATRIMONIO			
La empresa tiene fortalecido su estructura de capital			
Cuenta	Detalle	2024	
31	CAPITAL SOCIL	10.000.000	
3110	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	10.000.000	
36	RESULTADO DEL EJERCICIO	21.079.260	
3605	GANANCIA DEL EJERCICIO	21.079.260	
3610	PERDIDA DEL EJERCICIO		
37	RESULTADO DEL EJERCICIO ANTERIOR	178.630.094	
3705	GANANCIAS ACUMULADAS	178.630.094	

NOTA (10) OTROS GASTOS Y COSTOS FINANCIEROS			
Los egresos al 31 de diciembre se detallan de la siguiente forma:			
Cuenta	Detalle	2024	
53	GASTOS NO OPERACIONALES	55.000	
5305	FINANCIEROS	55.000	
5315	GASTOS EXTRAORDINARIOS	-	
5395	DIVERSOS	-	

	FORMATO	VERSIÓN 1
	ACTA DE CONDICIONES DE ENTREGA DEL INMUEBLE	FECHA EDICIÓN 14-01-2025

En (ciudad y departamento), [DÍA] del [MES] del [AÑO], se hacen presentes [NOMBRE DEL SUPERVISOR E IDENTIFICACION], obrando en representación de la CONSTRUCTORA 5JM S.A.S. identificada con NIT. 901023350-0, y por otra parte, y **NOMBRE DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE**, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. XXXXXXXXXXXX de XXXXXXXXXXXX, autorizado para recibir los bienes objeto de esta acta, para participar de la entrega del siguiente inmueble:


INFORMACIÓN GENERAL			
Nombre Del Edificio:		Número de Apartamento	
Nomenclatura Actual:		Número de Cuarto Útil:	
Barrio:		Número de Parqueadero:	
F.M.I.:		Zona de registro:	
Fecha F.M.I.		Área de Terreno:	

1. ANTECEDENTES

1.1 [SEÑALAR CONDICIONES DE LA ZONA DONDE ESTARÁ EL BIEN (ES) UBICADO Y LA DESTINACION (S)].

1.2 El día [FECHA DE LA FIRMA], [PROPIETARIO] y **LA CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.**, suscribieron el [CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE] [FECHA], cumpliendo los requisitos de ejecución y perfeccionamiento el día [FECHA DE PERFECCIONAMIENTO]. Que tuvo por objeto [OBJETO].

1.3 Que dentro de la ejecución del [CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE] [FECHA], se llevó a cabo el proyecto presentado por [NOMBRE DEL PROPONENTE], y denominado [NOMBRE DEL PROYECTO DERIVADO]. **(Si aplica, esto es en el evento que el bien haya sido adquirido en la ejecución de un contrato o convenio derivado)**

	FORMATO	VERSIÓN 1
	ACTA DE CONDICIONES DE ENTREGA DEL INMUEBLE	FECHA EDICIÓN 14-01-2025

1.4 Que él [SEÑALAR EL BIEN QUE SE ENTREGA], favorecerá en ... [SEÑALAR VENTAJA DEL BIEN]

1.5 Este [SEÑALAR EL BIEN QUE SE ENTREGA] generará un impacto y desarrollo social... [SEÑALAR IMPACTO DEL BIEN EN LA ZONA DONDE SE ENCONTRARA]

2. OBLIGACIONES DE [NOMBRE DE QUIEN RECIBE EL BIEN]


La [NOMBRE DE QUIEN RECIBE EL BIEN], recibe los bienes previamente descritos en el inventario anexo y se compromete a cumplir las siguientes obligaciones:

- 2.1.** Garantizar que el inmueble adquirido a través del contrato, sea utilizado para el desarrollo del objeto contractual para el cual fueron adquiridos.
- 2.2.** Garantizar la conservación del inmueble. Entendiendo que **LA CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.** responde durante el termino de diez (10) años por estructura y solo durante el termino de un (1) año por terminaciones.
- 2.3.** Velar por la correcta aplicación del Reglamento de Propiedad Horizontal del inmueble, así como velar por el mantenimiento y reparaciones a que haya lugar de zonas comunes de conformidad con su coeficiente de copropietario.
- 2.4.** Garantizar la seguridad y custodia necesaria del inmueble, hasta el momento en que éste sea enajenado.
- 2.5.** Asumir los costos y gastos que genere el mantenimiento, reparación, aseguramiento y los demás que guarden relación con el inmueble hasta que el mismo sea enajenado.

3. OBLIGACIONES DE LA CONSTRUCTORA 5JM S.A.S.

En desarrollo de la presente entrega, se compromete al cumplimiento de las siguientes obligaciones:

- 3.1.** Entregar el inmueble objeto de la presente acta, en buen estado y en el lugar de ubicación de los mismos.

	FORMATO	VERSIÓN 1
	ACTA DE CONDICIONES DE ENTREGA DEL INMUEBLE	FECHA EDICIÓN 14-01-2025

- 3.2. Recibir y dar respuesta de las PQRS entregados, y darles el trámite respectivo durante los periodos de garantía establecidos en la Ley Colombiana para estructura y terminaciones.
- 3.3. Realizar las visitas necesarias, con el fin de constatar el funcionamiento, uso, estado y conservación del bien entregado.

4. PLAZO

- 4.1. El inmueble entregado, estará bajo la responsabilidad, custodia y administración de **[NOMBRE DE QUIEN RECIBE EL BIEN]** desde la firma de la presente **ACTA** y hasta su próxima enajenación.

5. SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN DEL BIEN O BIENES ENTREGADOS

El Supervisor encargado de la entrega, realizará el seguimiento y verificación de la existencia y uso adecuado conforme al objeto contractual de los bienes entregados en la presente acta, o quien designe la CONSTRUCTORA 5JM S.A.S., quien entregará al Director o Jefe de la oficina correspondiente, y al Coordinador de Grupo de Almacén de la Subdirección administrativa, un informe.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes intervinientes del convenio **[CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE]** **[FECHA]**,

QUIEN ENTREGA:

QUIEN RECIBE:
