



\*202530493439\*

Fecha Radicado: 2025-10-09 10:31:04



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

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

Respuesta a solicitud de radicado No. 202510311409 del 15 de septiembre de 2025

**TORRE JALASANZ P.H**  
CR 81 52 77 CBML. 12020320019  
11 unidades de Vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto inmobiliario denominado TORRE JALASANZ P.H promovido por INVERSIONES INMOBILIARIAS J&G S.A.S. con NIT. 901221014, registrado en esta dependencia como enajenador con radicado No 202430612216 del 12 de diciembre de 2024. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 2



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

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



CO17/7740



\*202530493439\*

Fecha Radicado: 2025-10-09 10:31:04



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
**Ciencia, Tecnología e Innovación**

efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicarán en la Página Web del distrito, en cumplimiento de los Decretos 1077 de 2015 y 1783 de 2021.

VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.

**NOTA FRENTE A LOS NUMERALES II Y III**

La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes de 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M<sup>2</sup> de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 M<sup>2</sup> de área construida y que desde el 1 de julio de 2017 hayan radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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


Cordialmente,

**RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA**  
**LIDER DE PROGRAMA**

Proyectó: Diego Edilson González Cano Administradora contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Concepto Jurídico: Piedad Perez Valencia Abogado Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Apoyo contable: Jorge Hernan Suaza Bustamante Contador Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	--	---	--

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**



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

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

**Solicitante:** INVERSIONES INMOBILIARIAS J&G S.A.S **Expediente Número:** \_\_\_\_\_

**Proyecto**

Unifamiliar                       Multifamiliar                       Lotes

Bifamiliar

**Nombre del proyecto** TORRE JALASANZ

**Dirección** CR 81 #52-71 **Número de unidades** 11

**Ciudad** MEDELLIN

**Costo del proyecto** 3.136.536.000,00

**Venta total del proyecto** 4.021.200.000,00

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
<b>Bancos</b>		\$	
<b>Cooperativas</b>		\$	
<b>Créditos</b>	Proveedores	\$	
	Particulares	979.304.517,00	31%
	Socios	740.939.083,00	24%
<b>Recursos propios</b>		240.000.000,00	8%
<b>Preventas</b>	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
<b>Otros</b>	Especificar:	1.176.292.400,00	38%
		0,00	
<b>TOTAL</b>		3.136.536.000,00	100%

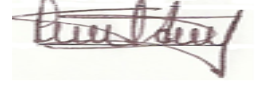
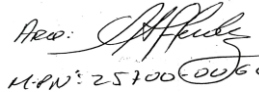
**Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan** 1.397.228.000,00

**Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan** 1.397.228.000,00

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	0
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	221.055.011,00
	Socios	\$	Al mes de:	32.214.742,00

**PORCENTAJE OBRA EJECUTADA** 60% Al mes de: 31/03/2025

**PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO** 60% Al mes de: 31/03/2025

 Firma Contador	 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable
<u>DINA LISSET ARIAS PEREZ</u> Nombre del Contador:	<u>CLAUDIO AUGUSTO HERNANDEZ MORALES</u> Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:
Matrícula Número: <u>168247-T</u>	Matrícula Número: _____



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO \_\_QUE HACE PARTE DE LOS BIEN(ES) INMUEBLE(S) DE TORRE JHALASANZ CELEBRADO ENTRE JHEFERSSON GOMEZ PULGARÍN Y \_\_\_\_\_**

Entre las Partes, de un lado :

1 JHEFERSSON GOMEZ PULGARÍN, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, plenamente capaz, de estado civil soltero, identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía No. 1.128.453.879, actuando en nombre y propio quien se denominará como "EL PROMITENTE VENDEDOR") y del otro:

\_\_\_\_\_, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, plenamente capaz, de estado civil soltero, identificado(a) con la Cedula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_, actuando en nombre y representación propia.

El (las) persona(s) plenamente identificada(s) en el numeral 3 se denominará(n) como "EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)"

Hemos convenido en, celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DECOMPRAVENTA DE BIEN(ES) INMUEBLE(S) DE TORRE JHALASANZ**

previas las siguientes :

**CONSIDERACIONES**

Que EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentra desarrollando el Proyecto Residencial denominado TORRE JHALASANZ compuesto por 11 viviendas, 1 local y 1 oficina, en la ciudad de Medellín, Antioquia, en adelante el PROYECTO.

Que el referido Proyecto Residencial se construye en el inmueble localizado en la Carrera 81 No 52-71, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 01N- 247206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Norte de la ciudad de Medellín, Antioquia

Que JHEFERSSON GÓMEZ PULGARÍN, es el titular de los derechos económicos derivados del presente Contrato de Promesa y que por tal razón es la única entidad autorizada para recibir cualquier pago derivado de este Contrato de Promesa.

Que EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que es(son) plenamente capaz(ces) para celebrar el presente Contrato y que cuenta(n) con los recursos económicos necesarios para cumplir con el Contrato de Promesa y que los mismos tienen un origen lícito.

Que, de acuerdo con lo expuesto en los puntos anteriores, es voluntad de las Partes celebrar el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO 701 QUE HACE PARTE DE LOS BIEN(ES) INMUEBLE(S) DE TORRE JHALASANZ** mismo

que se registrará por las siguientes•

## CLÁUSULAS

### CAPITULO I - TERMINOS GENERALES

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y este(os) a su turno, se compromete(n) a adquirir de aquel a título de compraventa, el derecho de dominio y posesión que tiene EL PROMITENTE VENDEDOR sobre los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO No.- 701** y **PARQUEADERO 99015**, que hacen parte de la TORRE JHALASANZ ubicada en la Carrera 81 #52-71 de la ciudad de Medellín y que se individualizan de la siguiente forma (Ejemplo)

SEPTIMO PISO APARTAMENTO TOTALMENTE INDEPENDIENTE destinado a vivienda familiar, distinguido en su puerta de entrada con el número (701), con un área privada construida de **64.28** metros cuadrados, y una **altura libre de 2.70**, comprendido dentro de los siguientes linderos particulares. por atrás, en parte con el muro de la propiedad común que lo separa del apartamento 702 de esta torre, y en parte con el muro del punto fijo de evacuación (pasillo y ascensor), por un costado, parte con Edificio Arahal ubicado en la calle 52B No 81-11 y parte con punto fijo de escaleras, por el otro costado, con la torre Balcones de Praga, ubicada en la carrera 81 No 52-55, por debajo, con la losa de propiedad común que lo separa del apartamento 601 de esta torre, por encima, con la losa de propiedad común que lo separa del apartamento 801 y el frente, con antejardín sin acabados el apartamento se entrega en **OBRA GRIS** entendiéndose por tal que la unidad inmobiliaria se entregará con estructura terminada, muros en obra, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas internas esenciales, ventanería, puertas principales y demás elementos básicos de construcción, sin incluir acabados finales tales como pisos, cielos rasos, carpintería interior, pintura, enchapes o mobiliario.

La entrega material del inmueble se realizará en la fecha establecida en el presente contrato o en la prórroga debidamente notificada conforme al parágrafo quinto. Una vez realizada la entrega, se levantará un **acta de entrega** firmada por las partes, en la cual se dejará constancia del estado físico del inmueble y de la conformidad del PROMITENTE COMPRADOR con la modalidad de obra gris pactada.

**PARQUEADERO EN SÓTANO** destinado a aparcamiento vehicular, distinguido con el numero 99015, con un área construida de **11.50** metros cuadrados, comprendido entre el parqueadero 99014 por un lado, y rampa de acceso por el otro, muro que separa el antejardín de la propiedad por el frente, y zona de tránsito en sótano por atrás. Posee un **ancho de 2.30 metros** y un **largo de 5 metros**.

**PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO.** No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, el(los) inmueble(s) se transferirá(n) como cuerpo cierto lo cual incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan a los mismos. En este Contrato de Promesa queda comprendido el derecho proporcional sobre las zonas comunes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** El(Los) Inmueble(s). antes mencionado(s), se encuentra(n) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado por la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO TERCERO: DISEÑOS TÉCNICOS Y ARQUITECTÓNICOS.** EL PROMITENTE VENDEDOR podrá realizar libremente aquellas modificaciones técnicas o arquitectónicas que sean necesarias de acuerdo con las necesidades, tendientes al mejor desarrollo del proyecto, sin que sea necesaria autorización o información previa a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), todo lo cual es aceptado desde ahora por éste(os), salvo en caso de que éstas resulten ser modificaciones sustanciales, caso en el cual deberán ser oportunamente comunicadas a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO CUARTO: ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS.** Las especificaciones constructivas han sido presentadas a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en la Sala de Ventas, quien(es) declara(n) conocerlas, estar conforme(s) y aceptarlas expresamente, además se

encuentran señaladas en la memoria descriptiva y en los planos del PROYECTO. Pese a lo anterior, EL PROMITENTE VENDEDOR se reserva el derecho de cambiar sin aviso previo alguno cualquiera de las especificaciones por otras de iguales o similares características, sin que esto afecte el presente Contrato de Promesa, ni las obligaciones

surgidas como consecuencia, por lo que en tal evento no habrá lugar a reconocimiento de indemnización o reparación alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO QUINTO. FECHA ESTIMADA DE ENTREGA EL PROMITENTE VENDEDOR**

El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar al PROMITENTE COMPRADOR el inmueble objeto del presente contrato, terminado en obra gris, en el mes de agosto de 2026, como fecha estimada. Sin perjuicio de lo anterior, la entrega podrá prorrogarse por causas justificadas y debidamente acreditadas, siempre que el PROMITENTE VENDEDOR comunique por escrito al PROMITENTE COMPRADOR, con la debida antelación, las razones que motivan la modificación del plazo inicialmente previsto.

**PARÁGRAFO SEXTO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sabe(n) y**

acepta(n) expresamente que en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial quedará consignada la prohibición para los propietarios u ocupantes, a cualquier título, de unidades privadas de construir edificación alguna en las áreas libres de propiedad privada destinadas a terraza y/o de los balcones, con el propósito de no afectar la armonía arquitectónica de la Urbanización.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** Las especificaciones de construcción de la TORRE JHALASANZ aparecen indicadas en el planteamiento arquitectónico. En caso de que se le entregare a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) algún catálogo promocional y planos ambientados, se advierte que el mobiliario y demás elementos decorativos no forman parte del objeto del presente Contrato y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a EL PROMITENTE VENDEDOR

**PARAGRAFO OCTAVO,** EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a no Intervenir directa, ni Indirectamente en el desarrollo de la construcción de el(los) inmueble(s) objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa.

**PARAGRAGO NOVENO, – OBLIGACIÓN DE AMPARAR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES.** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a garantizar a EL PROMITENTE COMPRADOR el amparo de los perjuicios patrimoniales que puedan derivarse de fallas estructurales en el inmueble objeto de este contrato, durante un plazo de diez (10) años contados a partir de la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación. Dicho amparo se otorgará mediante la constitución de una póliza decenal a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 1796 de 2016 y demás normas concordantes

**CLÁUSULA SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN.** El(Los)

Inmueble(s) objeto de este Contrato de Promesa de Compraventa, se encuentra(n) ubicado(s) en la ciudad de Medellín y hacen parte del proyecto TORRE JHALASANZ que se edifica sobre el terreno ubicado en la dirección Carrera 81 #52-71, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 01N-247206 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos - Zona Norte de la ciudad de Medellín, cuyos linderos se encuentran establecidos en la Escritura Pública No. 956 del 21 de abril de 2017 otorgada en la Notaria 23 del Círculo de Medellín de la siguiente forma.

Lote de terreno situado en el barrio San Fernando Urbanización del mismo nombre, de esta ciudad de Medellín, distinguido con el número 12 de la manzana 57, que linda: por el frente con la carrera 81, antes radial nueva, en 12.00 metros, por el fondo con el lote número 13 de la misma manzana, en 13.00 metros; y por el norte, con el lote número 12a en 23.32 metros; por el sur, con el lote número 11, en 29.10 metros, todo lo cual arroja un área de 274.63 metros cuadrados

**CLAUSULA TERCERA: TRADICIÓN.** El terreno sobre el cual se desarrolla la TORRE JHALASANZ es propiedad del Patrimonio Autónomo de JHEFERSSON GÓMEZ PULGARÍN, quien adquirió la propiedad a través del Contrato de Compraventa celebrado con FANY HERRERA ALZATE y PABLO EMILIO PULGARÍN HERRERA. contenido en

la Escritura Pública No. 956 del 21 de abril de 2017 otorgada en la Notaria 23 del Círculo de Medellín

**CLÁUSULA CUARTA: LIBERTAD DE GRAVAMENES Y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE**

VENDEDOR manifiesta que el(los) inmueble(s), objeto del presente Contrato de Promesa, no ha(n) sido enajenado(s) o prometido(s) en venta por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, uso, usufructo y que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, limitaciones de dominio y patrimonio de familia.

PARÁGRAFO PRIMERO. En cuanto a Hipotecas, el(los) inmueble(s) soporta(n) la constituida mediante la Escritura Pública No. 2030 del 24 de octubre de 2022 otorgada en la Notaria 13 del Círculo de Medellín, en mayor extensión, a favor de GIOVANNI SALAZAR BARRERO Y VERONICA CORREA PALACIO. La Hipoteca será cancelada respecto del (los) Inmueble(s), objeto del presente Contrato de Promesa, en la misma Escritura Pública por medio de la que se transfiera el derecho de dominio y posesión del(los) Inmueble(s) a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la forma de liberación de estas hipotecas serán elaborados conforme a la carta de coadyuvancia que será firmada en favor de EL PROMITENTE COMPRADOR

PARAGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento del(los) Inmueble(s), objeto de este Contrato, tanto por evicción así como por VICIOS rehdibitorios

**CAPITULO II PRECIO Y FORMA DE PAGO**

CLÁUSULA QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del(los) Inmueble(s), objeto de esta Promesa de Compraventa, es la suma de CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS

SESENTA MIL PESOS (COP \$479.960.000), cantidad que será pagada por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR, única y

exclusivamente, mediante consignación realizada a la cuenta de ahorros NO 61393284071 del banco BANCOLOMBIA a nombre de JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN, de la siguiente forma:

La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (COP \$20.000.000), que EL(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) como cuota de separación y que harán parte del precio del inmueble, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibidos a satisfacción. Los cuáles serán tomados como arras confirmatorias sin obligarse EL PROMITENTE VENDEDOR a regresar el dinero pactado

La suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS (COP \$459.960.000) que EL(LOS) PROMITENTE(S)

COMPRADOR(ES) pagará(n) en un plazo de 24 meses a partir de la firma de la presente promesa de compraventa o 30 días antes de la entrega de linmueble.

Cualquier otro concepto que deba(n) pagar EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con ocasión de este Contrato de Promesa deberá ser consignado única y exclusivamente, mediante consignación realizada a la cuenta de ahorros NO 61393284071 del banco BANCOLOMBIA a nombre de JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN

PARAGRAFO PRIMERO: BENEFICIO DE VALORIZACION: EL PROMITENTE VENDEDOR Se compromete a mantener el valor descrito en la cláusula quinta, hasta el momento de finalización del proyecto, otorgando a beneficio de EL PROMITENTE COMPRADOR la valorización que el metro cuadrado tenga, al momento de la finalización del proyecto

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes dejan expresa constancia que no podrá quedar ningún valor pendiente de pago para la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: ARRAS. Las partes pactan la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), del precio total de (los) Inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa a título de arras confirmatorias.

EL PROMITENTE VENDEDOR podrá descontar las arras de las sumas entregadas por EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) por concepto de pago del precio del(los) Inmueble(s) prometido(s)

PARAGRAFO SEGUNDO. En el evento de que algunas de las sumas que constituyen el precio fueren pagadas con cheque(s) y este(os) resultare(n) Impagado(s). por cualquier motivo EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a subsanar, de forma Inmediata, la causal de Impago sin perjuicio de. (I) el cobro de los correspondientes Intereses moratorios a la tasa máxima legalmente permitida hasta tal fecha en la que se produzca el pago y (II) de la sanción del veinte por ciento (20%) sobre el Importe del títulos Según lo dispuesto en el artículo 731 del Código de Comercio. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: INCUMPLIMIENTO APLICACIÓN DE ARRAS Y COBRO DE INTERESES. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) lo siguiente.

RETRASO EN LOS PAGOS: Cualquier retraso en la fecha de pago de alguna de las cuotas generara para EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de Intereses mensuales moratorios equivalentes a la máxima tasa legal permitida a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, sin que ello implique prórroga alguna a los términos establecidos en éste Contrato de Promesa No obstante lo anterior y en el evento en que la mora se extienda por más de quince (15) días hábiles, dicho incumplimiento se entenderá como retracto por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) motivo por el cual EL PROMITENTE VENDEDOR podrá hacer efectivas las arras

IMPUTACIÓN DE PAGOS: Para la aplicación de las sumas de dinero aportadas en virtud del presente contrato se imputarán primero a intereses y luego a capital.

PARÁGRAFO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que reconoce(n) y acepta(n) que se entenderán como actos de retracto el Incumplimiento que supere quince (15) días hábiles en el pago de las sumas que constituyen el precio de(los) inmueble(s) según las fechas y plazos determinados en éste Contrato y que dicho retracto faculta de pleno derecho a EL PROMITENTE VENDEDOR para hacer efectivo el pacto de arras descontando los valores que por este pacto se adeuden ydevolviendo los restantes, y poniendo en venta nuevamente el(los) inmueble(s)

CAPITULO III: ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y ACTA DE RECIBO DE INMUEBLE(S)

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FIRMA ESCRITURA. La Escritura de Venta que perfeccione el presente Contrato de Promesa de Compraventa, se otorgara el día veinticinco ( 25 ) de noviembre de dos mil veinticinco (2025), a las 3 de la tarde, en la Notaria Veinti tres del Circulo de Medellín.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligado a suscribir la Escritura Pública que solemnice el Contrato de Compraventa, aquí prometido, hasta que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté(n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude(n) de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse. En caso de que, al momento de la firma, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no hayan pagado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste(os) ha(n) desistido del negocio y se aplicara lo dispuesto en la Cláusula Décima Primera.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Será requisito para el otorgamiento de la Escritura Pública que perfecciona el presente Contrato, que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) exhiba(n) ante el Notario el Paz y Salvo expedido por EL PROMITENTE VENDEDOR en el cual se deja constancia que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) cumplido con la totalidad de las obligaciones a su cargo. a esa fecha, junto con la autorizaciónde escrituración

PARÁGRAFO TERCERO. Las Partes aceptan y declaran conocer que el proceso de construcción del PROYECTO exige contar con autorizaciones y atender requerimientos por parte de entidades municipales y/o administrativas, entre otros, que pueden generar retrasos y afectar el cronograma de escrituración del(los) inmueble(s).

En caso que dichas circunstancias se presenten, la fecha de firma de la Escritura Pública se prorrogará automáticamente por un plazo de (60) días calendario, prorrogable hasta por dos

(2) períodos iguales, a partir del día en que debía otorgarse dicho instrumento público, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará el aviso de prórroga correspondiente con anticipación a la fecha de escrituración a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sin que por tal hecho pueda entenderse que hay incumplimiento o responsabilidad por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR y en forma alguna afecta el cumplimiento de la voluntad de las obligaciones previstas para las partes.

PARAGRAFO CUARTO. Las Partes acuerdan que en caso de llegarse el día fijado para el otorgamiento de la Escritura Pública y ésta no pudiese otorgarse por falta de los comprobantes fiscales y demás documentos indispensables para la suscripción de la misma o por razones de fuerza mayor, o en general por causas ajenas a negligencia o culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR tales como demoras en las entidades respectivas, cambios en la reglamentación o expedición de formularios o cualquier otro, se prorrogará automáticamente el plazo fijado en este Contrato para otorgar la Escritura Pública por un plazo de (60) días calendario, prorrogable hasta por dos (2) períodos iguales, a partir del día en que debía otorgarse la Escritura Pública de Compraventa, lo cual deberá ser comunicado por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, con anticipación a la fecha de escrituración sin que por tal hecho pueda entenderse que hay Incumplimiento por alguna de las Partes.

PARAGRAFO QUINTO. A partir de la firma de la Escritura Pública o de la fecha de entrega del inmueble, lo que se genere primero serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago del Impuesto Predial correspondiente al (los) inmueble(s) de conformidad con la Ley 9 de 1989 A partir de la fecha de la entrega o de la Escritura Pública, lo que primero suceda, serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

la totalidad de los demás impuestos, tasas, o contribuciones tanto municipales como departamentales o nacionales.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ACTA DE RECIBO DEL(LOS) INMUEBLE(S). La

entrega material de los bienes prometidos en venta se efectuará en la fecha en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) suscriba(n) la Escritura Pública

La entrega material se hará constar en Acta suscrita por ambas partes, y en la misma se Indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga EL PROMITENTE VENDEDOR, sin que las observaciones que se hicieren al respecto puedan ser consideradas como negativa a recibir los bienes o pagar los dineros adeudados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por cualquier concepto, por lo que a pesar de que existan observaciones, el(los) inmueble(s) se entenderá(n) entregado(s) en la fecha establecida para este evento. En la fecha de entrega de los inmuebles prometidos en venta, cumple EL PROMITENTE VENDEDOR con la obligación de entregar y desde ese momento serán por cuenta de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos. servicios públicos, cuotas ordinarias y extraordinarias de mantenimiento de la copropiedad e Intereses que de acuerdo con este Contrato corren por su cuenta desde la fecha de entrega material. Se entenderá que, con la entrega del(los) Inmueble(s), también se consideran entregadas las zonas comunes esenciales del PROYECTO

Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no se presentare(n) a recibir el(los) inmueble(s), EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá derecho a considerar que éstos han sido recibidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a entera satisfacción desde el día en que debieron presentarse a recibirlos y las llaves quedaran a su disposición en el PROYECTO Si la entrega material del(los) inmueble(s) se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, esta entrega se hará a título de mera tenencia y será firmado un Contrato de este tipo por las Partes que regulará, conjuntamente con esta promesa. las relaciones entre ellas hasta el día del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa o hasta el día en que este Contrato de Promesa se termine o resuelva

Si para el día de entrega material del (los) Inmueble(s), las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las Partes expresamente convienen en que la entrega se produzca cuando los servicios públicos estén instalados completamente En todo caso, las Partes entienden que es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR el radicar la respectiva solicitud de servicios, pero que los tiempos dependen de terceras entidades, por lo que tal hecho no podrá ser considerado como incumplimiento del contrato ni generará indemnización o reparación alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) exonera(n) de toda responsabilidad a EL PROMITENTE VENDEDOR por tal hecho siempre

PARÁGRAFO PRIMERO. La entrega de los bienes comunes generales se hará de conformidad con lo establecido por el artículo 24 de la Ley 675 de 2 001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE VENDEDOR hace constar que el tiempo aproximado para la construcción de las zonas comunes no esenciales del PROYECTO es de diez (12) meses, contados a partir de la fecha de inicio de construcción de! PROYECTO Sin embargo, la terminación de las mismas y del(los) Inmueble(s) podrá prorrogarse por causas ajenas a su voluntad, por cualquier hecho constitutivo de caso fortuito o fuerza mayor ajenos a su control, por cese o parálisis en las actividades de industrias o empresas suministradoras de materiales de construcción y elementos de acabados, por retardos en la instalación de los

servicios públicos, o por paros generales en la industria de la construcción y en el suministro de materiales o alteración en plazos de fabricación y/o importación

Igualmente, la entrega de las zonas comunes no esenciales se prorrogará automáticamente hasta por seis (6) meses, ante cualquier hecho físico o de otra naturaleza, acto gubernamental, Incluyendo racionamientos de energía y cualquier otro servicio. que en forma imprevista obstaculicen el normal desarrollo de la obra, caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR Informaran sobre la nueva fecha de entrega de las zonas comunes no esenciales SI ocurre cualquiera de estos hechos descritos anteriormente se entenderá que no es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR por lo que no habrá lugar a pago o reconocimiento de suma o indemnización alguna a favor de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

PARAGRAFO TERCERO. En caso que por fuerza mayor o caso fortuito la construcción del(los) Inmueble(S), objeto del presente Contrato. se retrase o detenga, su entrega se pospondrá en el mismo término de tiempo durante el cual permaneció el evento mencionado de fuerza mayor o caso fortuito, situación que será puesta en conocimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) mediante comunicación escrita

PARÁGRAFO CUARTO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a partir de la entrega del(los) inmueble(s) y a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR, de forma mensual. la cuota de administración que le(s) correspondiere, hasta tanto la administración de la copropiedad se constituya conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO QUINTO. Las Partes aceptan y declaran conocer que el proceso de construcción del Proyecto por su naturaleza es susceptible de contingencias que pudieren afectar el programa de obra y entrega del(los) inmueble(s), demoras por parte de las empresas de servicios públicos o de los proveedores de materiales o de mano de obra, ante las cuales EL PROMITENTE VENDEDOR dará el aviso correspondiente para prorrogar el plazo de entrega, con la debida anticipación de la fecha señalada, Sin que ello constituya causal de incumplimiento o de responsabilidad y en forma alguna afecta el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR

PARÁGRAFO SEXTO. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará la unidad residencial dotada de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y Gas, para lo cual ha cancelado el valor del medidor de agua y contadores de energía a las respectivas empresas. En lo que respecta a los derechos de conexión, los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desde el momento de la entrega del(los) inmueble(s), por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa prometida.

El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ante la Empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio Telefónico es la directa responsable de la instalación

adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico

El costo del contador de gas lo asume directamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ante EL PROMITENTE VENDEDOR y lo debe pagar el día en el cual se le entregue el inmueble. El costo de los derechos de conexión y la solicitud de la conexión la asume directamente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ante la Empresa Prestadora del Servicio de gas quien será la que le dé el servicio.

PARAGRAFO SEPTIMO. A partir de la fecha prevista para la entrega de(los) Inmueble(s), EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se comprometen a

Recibir el(los) Inmueble(s) de conformidad con el Inventario descrito en el Acta de Entrega. los cuales tendrán la descripción de los mismos según especificaciones  
Exigir de EL PROMITENTE VENDEDOR el cubrimiento de los arreglos y corrección de daños o Imperfectos sobre los elementos y servicios que así lo requieran

Ejercer responsabilidad por la seguridad Integral de(los) Inmueble(s) lo cual podrá efectuar mediante seguros de cubrimiento, alarmas, cerraduras, entre otros, lo cual no será asumido en forma alguna por EL PROMITENTE VENDEDOR o por la administración de la copropiedad.

Pagar lo correspondiente a servicios entre ellos, agua, luz, teléfono, gas, servicios de cable, entre otros, en los cuales se identifiquen los consumos del(los) inmueble(s)

Recibir las zonas comunales no esenciales según cronogramas.

Pagar la cuota parte correspondiente al mantenimiento, conservación, reparación y dotación para el sostenimiento de las zonas comunales, la administración y vigilancia de la copropiedad

Reconocer que la demora o tardanza de EL PROMITENTE VENDEDOR en entregar o vender los bienes privados o en entregar los bienes comunes a un administrador, no afecta en forma alguna la relación contractual aquí contenida.

Autorizar a EL PROMITENTE VENDEDOR a adecuar como Zona de Ventas y Apartamento Modelo, cualquiera de los inmuebles por vender sin que requiera de autorización alguna por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), así como permitir el libre acceso de los trabajadores y visitantes para su adecuación, demostración y exhibición Igualmente EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) que los promotores de venta autorizados por EL PROMITENTE VENDEDOR puedan utilizar, sin ningún costo, los espacios de los salones disponibles en las zonas comunes para la promoción de ventas y la atención de los posibles compradores, mientras se culmina el proceso de venta de la totalidad de las unidades que integran el PROYECTO.

#### CAPITULO IV - GASTOS DE ESCRITURACIÓN E IMPUESTOS

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: GASTOS. Los gastos que ocasione el otorgamiento de la escritura pública como son gastos notariales, gastos de rentas departamentales y de inscripción en registro será cancelados en su totalidad por EL PROMITENTE VENDEDOR, así como los costos correspondiente al medidor de gas del inmueble

PARAGRAFO: PAGO DE IMPUESTOS. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) por concepto de impuestos, gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados hasta la fecha de entrega. En el evento que EL PROMITENTE VENDEDOR haya pagado impuestos, tasas, contribuciones que correspondan a periodos posteriores a dicha fecha, deberán ser restituidas por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a EL PROMITENTE VENDEDOR a más

tardar dentro de los quince (15) días hábiles contados a partir del requerimiento que haga para ello EL PROMITENTE VENDEDOR por cualquier medio: en caso de mora en estos pagos, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a EL PROMITENTE

VENDEDOR un interés mensual liquidado a la tasa máxima legal permitida, hasta que sean pagados totalmente

## CAPITULO V - OTRAS OBLIGACIONES Y DECLARACIONES

### CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. De común acuerdo,

las Partes convienen que en caso de muerte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o de alguno de ellos, se entenderá que EL PROMITENTE

VENDEDOR queda en libertad de enajenar a terceros el(los) Inmueble(s), objeto de este Contrato, y hará entrega de los recursos entregados por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a los herederos reconocidos dentro del trámite sucesoral

### CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE LA POSICIÓN, en caso que EL(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deseen ceder su contractual a un tercero, deberá(n) efectuar la solicitud escrita a EL PROMITENTE VENDEDOR para que manifieste su consentimiento expreso al respecto, quien se reserva la facultad de definir las condiciones o requisitos que debe reunir el cesionario así como el documento de cesión.

EL PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder su posición contractual a un tercero que para ello requerirá autorización por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); en este caso, EL PROMITENTE VENDEDOR notificará de la cesión por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

### CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DECLARACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR, EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza:

Que el terreno sobre el cual se construye TORRE JHALASANZ es de propiedad de JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN

Que el PROYECTO cuenta con todas las autorizaciones y permisos requeridos por Ley para el desarrollo, promoción y ventas del mismo.

Que no ha suscrito Promesa de Compraventa con persona diferente a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en relación con el (los) inmueble(s) objeto de este Contrato de Promesa.

Que transferirá el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta libres de embargos, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censo, anticresis. movilización. patrimonio de familia, condiciones resolutorias, desmembraciones y limitaciones de dominio en general con excepción de las derivadas o exigidas por las normas vigentes.

Que se obliga al saneamiento por evicción y VICIOS redhibitorios u ocultos en los términos de la ley.

Que la TORRE JHALASANZ se desarrolla, construye y entregará dando cumplimiento a las normas, diseños y planos debidamente radicados y aprobados por parte de la respectiva Curaduría Urbana, los planos exhibidos en la sala de ventas y los elementos promocionales son meramente ilustrativos.

Que a partir de la entrega de cada inmueble, y de conformidad con la programación de obra, ejecutará las reparaciones locativas requeridas de conformidad con el Acta de Entrega por lo que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizará(n) el ingreso del personal respectivo y adicionalmente permitirá que dicho personal se desplace por las Instalaciones del PROYECTO con el fin de que pueda realizar sus funciones.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: MERITO EJECUTIVO. El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aquí contenidas. y en especial en el caso de que éste(os) se niegue(n) a pagar las sumas a su cargo que del presente documento se derivan, y específicamente por concepto de (i) precio del(los) Inmueble(s), (II) los Intereses pactados,

(III) la cuota de administración y/o los servicios públicos a partir de la fecha establecida para entrega,

(IV) y por cualquier otro pago derivado del presente contrato.

**CLAUSULA DECIMA NOVENA: NORMAS FRENTE AL LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

declara(n) que los recursos que aportarán para la compra del(los) inmueble(s) objeto de este contrato provienen del ejercicio de su ocupación, actividad o negocio y tienen un origen lícito según la normatividad vigente.

**CLAUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICACIONES.** Las Partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación según la siguiente información.

EL PROMETIENTE COMPRADOR(ES)

\_\_\_\_\_

EL PROMITENTE VENDEDOR

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES.** Las Partes manifiestan que éste Contrato Promesa de Compraventa exterioriza en forma única, completa y clara el acuerdo celebrado entre ellas y expresamente sobre las obligaciones de pago derivadas de la misma las cuales son irrenunciables hasta tanto se demuestre su pago completo. Cualquier modificación al presente Contrato deberá constar por escrito y ser firmado por las partes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: MECANISMO DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

Cualquier diferencia que surja entre las Partes con ocasión del desarrollo, interpretación, ejecución y terminación del presente contrato será tramitada ante la Jurisdicción Ordinaria de la República de Colombia.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DOMICILIO.** Para todos los efectos legales y contractuales las partes fijan como domicilio la ciudad de Medellín

Para constancia y aceptación de las disposiciones contenidas en el presente Contrato de Promesa de Compraventa, se suscribe en la ciudad de Medellín a los treinta ( ) días del mes \_\_\_\_\_ en tres (3) ejemplares originales de igual contenido y validez.

EL PROMITENTE VENDEDOR:

EL(LOS)

PROMITENTE(S)

) COMPRADOR(ES):

\_\_\_\_\_  
JHEFERSSON GOMEZ

PULGARÍN

**CC 1.128.453.879**

### BALANCE GENERAL


**Nombre o Razón Social:** INVERSIONES INMOBILIARIAS J&G SAS  
**Balance General Al:** 31 DE MARZO **De:** 2025  
**Registro No.**  
**Elaborado Por:** DINA LISSET ARIAS PEREZ **Día:** 23 **Mes:** 04 **Año:** 2025

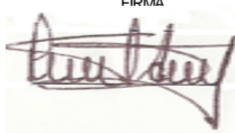
ACTIVO		PASIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>		<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 CAJA		1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS	15.504,00	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 CORPORACIONES		3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TÍTULOS VALORES		4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	772.299.268,00
5 VALORES MOBILIARIOS		5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>772.299.268,00</b>
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS		<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
7 MENOS PROVISION PARA PROTECCION DE INVERS. REALIZABLES		6 PROVEEDORES	
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>15.504,00</b>	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		8 CONTRATISTAS	
9 DEUDORES CLIENTES		9 GASTOS POR PAGAR	26.456.000,00
10 DOCUMENTOS POR COBRAR		10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES		11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	12.000.000,00
12 DEUDORES VARIOS	8.268.234,00	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS		13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>8.268.234,00</b>	14 INTERESES POR PAGAR	
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>38.456.000,00</b>
15 TÍTULOS VALORES		<b>LARGO PLAZO</b>	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	915.074.012,24
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>		17 ANTICIPO A OBRAS	
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>		18 ACREEDORES VARIOS	
18 INVENTARIO MATERIALES		19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	200.000.000,00
19 TERRENOS PARA LA VENTA		20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA		21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	624.928.732,00
21 TERRENOS URBANIZADOS		22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>1.740.002.744,24</b>
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		<b>OTROS</b>	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0,00
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	0,00
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	0,00	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	1.886.185.357,24	26 SOCIOS	740.939.083,00
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		27 <b>TOTAL (23 - 26)</b>	<b>740.939.083,00</b>
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>1.886.185.357,24</b>	28 CAPITAL AUTORIZADO	0,00
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		29 CAPITAL POR EMITIR	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	0,00
1 TERRENOS	1.397.228.000,00	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	0,00
2 MAQ. Y EQUIPO		32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>0,00</b>
3 MUEBLES Y ENSERES		<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
4 VEHÍCULOS		33 RESERVA LEGAL	
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>1.397.228.000,00</b>	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
<b>OTROS ACTIVOS</b>		35 OTRAS RESERVAS	
1 BONOS Y CEDULAS		36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBIL	
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>		38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	
<b>3.291.697.095,24</b>		<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>3.291.697.095,24</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL** JHEFERSSON GOMEZ PULG  
NOMBRE Y APELLIDOS

**REVISOR FISCAL** \_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDO

**CONTADOR** DINA LISSET ARIAS PEREZ  
MATRÍCULA No  
168247-T  
NOMBRE Y APELLIDOS  
MATRÍCULA No

  
FIRMA

  
FIRMA



**CURADURIA SEGUNDA**  
 CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN  
 NIT 70 661 050 D V 9

RESOLUCIÓN N° C2-21-0531  
 de 8 de ABRIL de 2021  
 TRÁMITE N° 05001-2-20-2059  
 COE-2-2021-03366

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

El Curador Urbano Segundo de Medellín, según Decreto de nombramiento 0381 de 2018 y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014 y

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05001-2-20-2059 de 26 de octubre de 2020, el señor JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.128.453.879, en calidad de propietario, solicitó LICENCIA CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL, de la edificación ubicada en la Carrera 81 N° 52-71, con matrícula inmobiliaria N°01N-247206, Barrio: Calasanz.
2. Que el trámite quedó radicado en Legal y debida forma el 10/11/2020.
3. Que atendiendo lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, se surtió el proceso de citación a vecinos.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud, según Decreto 1077 de 2015 y circular 46 de 2013.
5. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico compuesto por (1) juego de (4) planos arquitectónicos firmadas por el arquitecto HERNAN ALFREDO RODRIGUEZ BUSTOS con matrícula profesional No. 2570060202CND, quien se hace responsable legalmente de la veracidad de la información contenida en éstos.
6. Que presenta diseños estructurales y memorias de cálculos firmados por el Ingeniero civil FREDY ANDRES ROBLEDO OCHOA con matrícula profesional No. 05202232231ANT, diseño de los elementos no estructurales firmados por FREDY ANDRES ROBLEDO OCHOA con matrícula profesional No. 05202232231ANT y estudios geotécnicos y de suelos firmados por el ingeniero civil JAIME DE JESUS PALACIO LEGUIA con matrícula profesional 0820275872ATL.
7. Que el constructor responsable es JAIME LEON MARTINEZ RESTREPO, con matrícula profesional No. 0570000863ANT.
8. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil con oficio No.4109.085-2020031994, de la cual le otorgaron una altura de 34.00 mts.
9. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 81	6.50	1.50	1.20	12.00	3.00
-	-	-	-	-	-

Nuevo paramento y/o retroceso: Por muro de cierre (fachada) existente.

Proyecto Nro.: \_\_\_\_\_ Radio de Ochave.: \_\_\_\_\_

Observaciones: Otros retiros según normas.

10. Que se realizó solicitud de compra de derechos con cuenta de cobro No. 930011058166, por un valor de \$47.783.098.
11. Que según resolución N° 800016670819 del 11 de marzo de 2020, El Municipio de Medellín por medio de la Secretaría de Hacienda, concede una facilidad para el pago de obligaciones fiscales impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 800016922675, por un valor de \$3.200.000 cuota 0 de 12.
12. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado este último por el Decreto 1203 de 2017 y reglamentado a través de la Resolución 0462 de 2017, para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
13. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4\_CN1\_18, categoría de uso, Áreas y corredores de media mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Decreto 0471 de 2018 y demás normas urbanísticas.

EDIFIQUEMOS LA PAZ  
 Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5°.  
 Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curadunasegunda.com.co  
 www.curadunasegunda.com.co  
 Medellín – Colombia



arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias de construcción.

14. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional.
15. Que se verifico que el predio objeto se solicitud no se encuentra en zona de alto riesgo.
16. Que el proyecto sometido a consideración de la Curaduría se cataloga en la categoría III, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

En vista de lo expuesto el Curador Urbano Segundo de Medellín,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a **JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN** identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.453.879, en calidad de propietario, **LICENCIA CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL**, para el predio ubicado en la Carrera 81 N° 52-71, Barrio: Calasanz, Estrato: 5, identificado con matrícula inmobiliaria N°. 01N-247206, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Frente del lote:	11.90 m	Fondo del lote:	Irregular
Área del lote:	313.00 m <sup>2</sup>	Área neta del lote	313.00 m <sup>2</sup>
Índice de construcción permitido	3.40	Índice de construcción aprobado	3.40
	1064.20 m <sup>2</sup>		1064.19 m <sup>2</sup>
Índice de ocupación permitido:	80%/60%	Índice de ocupación aprobado:	80%/60%
	250.40 m <sup>2</sup> /187.80 m <sup>2</sup>		216.42 m <sup>2</sup> /168.07 m <sup>2</sup>
Área para demolición:	437.00 m <sup>2</sup>	Aprovechamiento por altura aprobado:	8 pisos
Área construida aprobada en sótanos y semisótano:	240.54 m <sup>2</sup>	Área construida aprobada en primer piso:	216.42 m <sup>2</sup>
Área construida aprobada en pisos superiores:	1108.08 m <sup>2</sup>	Área total construida aprobada:	1,565.04 m <sup>2</sup>
Número de viviendas permitidas:	11 viviendas	Número de viviendas aprobadas:	11 viviendas
Otras destinaciones aprobadas:	1 local, 1 oficina, 6 útiles, 4 parqueaderos privados de carro, 1 parqueaderos privados de carro con útil, 4 parqueaderos privados de moto con útil	Total, destinaciones aprobadas:	11 viviendas, 1 local, 1 oficina, 6 útiles, 4 parqueaderos privados de carro, 1 parqueaderos privados de carro con útil, 4 parqueaderos privados de moto con útil
Uso aprobado:	Mixto	Tipología:	Multifamiliar, Comercio y Servicio
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	Zona Verde (Comercial): 27.46m <sup>2</sup>	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	Equipamientos (Vivienda): 9.00 m <sup>2</sup>
	Zona Verde (Vivienda): 151.20 m <sup>2</sup>		Equipamientos (Comercial): 2.74 m <sup>2</sup>
* Nota: Una vez finalizada la obra será el Departamento Administrativo de Planeación la entidad competente para realizar la liquidación de las áreas y la manera de cumplirlas por parte del titular de la licencia.			
<b>NOMENCLATURA ESPECÍFICA:</b> Será la que otorgue la subsecretaría de Catastro-Medellín			

**PARÁGRAFO 1:** Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** 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 TERCERO:** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

**EDIFIQUEMOS LA PAZ**

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5°.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



**CURADURIA SEGUNDA**  
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN  
NIT 70.661.050 D.V.9

RESOLUCIÓN N° C2-21-0531  
de 8 de ABRIL de 2021  
TRÁMITE N° 05001-2-20-2059  
COE-2-2021-03366

- 3 Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente
  - 4 Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental
  - 5 Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015
  - 6 Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área
  - 7 Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya
  - 8 Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida
  - 9 Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
  - 10 La edificación se deberá proyectar dando cumplimiento a las disposiciones de seguridad contenidas en los Decreto 0471 de 2018 y a las estipuladas en el Título J Requisitos de protección contra incendios en edificaciones, en especial J.3.5 evaluación de la provisión de resistencia contra fuego en elementos de edificaciones, y Título K Requisitos complementarios del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, cuando le sea aplicable
- ARTICULO CUARTO:** Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior es responsabilidad del titular de la licencia
- 1 Cumplir con el artículo 7 del Decreto 817 del 2008 del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana
  - 2 Todo proyecto deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote y dar cumplimiento al Decreto 0113 de 2017 Manual del Espacio Público de Medellín y el Manual de Silvicultura Urbana.
  - 3 Las canalizaciones para pararrayos, citófonos, alarmas y señales de televisión serán independientes de las de energía y estas últimas cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento, según se establece en el RETIE. Las canalizaciones para las redes de telecomunicaciones se regirán por lo establecido en el Reglamento Técnico de Redes Internas de Telecomunicaciones RITEL; la implementación de este tipo de elementos para la conexión y redes al interior de las edificaciones estará a cargo del desarrollador del proyecto o del titular de la respectiva licencia urbanística
  - 4 Se deberá garantizar que su atracción y generación vehicular no afecta negativamente los niveles de servicio de las vías cercanas existentes, ni los niveles de seguridad vial, porque minimiza los posibles conflictos que se puedan generar entre los actores de la vía (modos no motorizados y motorizados) y no afecta la accesibilidad a los predios vecinos; así mismo, deberá garantizar que los impactos ambientales por ruido y emisiones de material particulado generados por su demanda vehicular, no superan en ningún momento los límites permisibles.
  - 5 Las fachadas semi - cerradas, sobre vacíos interiores o fachadas posteriores, contarán con ventanas con vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, estarán ubicadas a una altura mínima de un metro con ochenta (1,80), tomada desde el nivel de piso acabado interior, a partir de esta altura, se diseñarán de tal forma que se garantice la ventilación natural.
  6. Los muros laterales, posteriores (culatas) y las fachadas de toda edificación, se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final, con revestimiento, pintura o murales que se exigirá para el recibo de las obras por parte de la entidad competente, por lo tanto, tendrán un acabado final en obra blanca, es decir en materiales que impermeabilicen, aislen y mejoren el aspecto de estas. No se posibilitará la estructura de la edificación a la vista
  - 7 En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificios con uso residencial -vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1.5 habitantes por alcoba
  - 8 En caso de que la obra contemple ascensores, el número final de estos en edificaciones con uso diferente al residencial estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 12% de la población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro lo establecido en la NSR 10 o aquella norma que la complementa modifique o sustituya
  - 9 En caso de contar con ascensores, el número total requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma EN-81, o aquella que la modifique, complementa o sustituya.
  - 10 En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929- 2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos) la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.
  - 11 Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antideslizantes y anticombustibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional
  - 12 Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros
  - 13 Las edificaciones de más de tres (3) pisos, así como aquellas que congreguen público como los equipamientos, edificaciones de usos comerciales y de servicios y edificaciones con diferentes usos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario. El tanque de almacenamiento de agua

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5°

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curadunasegunda.com.co

www.curadunasegunda.com.co

Medellín – Colombia



- potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística, así como el tamaño de éste y la capacidad de usuarios.
14. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.
  15. El Decreto 1348 de noviembre 5 de 2003, de la gerencia general de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. establece: "las edificaciones de cuatro (4) o más pisos, deberán contar con un sistema interior de bombeo y tanques auxiliares"
  16. Las edificaciones multifamiliares, industriales, dotacionales, comerciales, de servicios y aquellas que alberguen diferentes usos, así como los proyectos con uso residencial desarrollados a través de procesos de urbanización, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y maniobra para el personal encargado. Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.
  17. Los Cuartos para almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Cumplirán como mínimo los siguientes requisitos: Estarán cubiertos y contarán con acabados lisos en paredes para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos, insectos y roedores. Contarán con sistemas de suministro de agua de iluminación, control de incendios, ventilación y reventilación hacia el exterior, ya sea directamente o mediante ductos o buitrones; así mismo con drenaje de posibles lixiviados. Los pisos serán impermeables y garantizarán la facilidad para su limpieza y condiciones de seguridad con materiales antideslizantes, de suficiente dureza para resistir los esfuerzos de rodadura a que pueden estar sometidos. Entre otros.
  18. Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidable para su elaboración. Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones:  
Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°.  
Su sección interior será constante y no menor de cincuenta (50) centímetros de diámetro interior.  
Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios.  
Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de maniobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sismo resistente NSR\_10 o la norma que la modifique complementando o sustituya.  
Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.  
Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.  
La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.  
Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.
  19. Las celdas de estacionamientos de vehículos tienen como única finalidad el estacionamiento o parqueo de estos, y en estas áreas no se podrán realizar construcciones adicionales como cerramientos, mezanines y similares.
  20. Las celdas para personas con movilidad reducida serán ubicadas cercanas al acceso principal y estarán señalizadas conforme con el Manual de Señalización Vial y la norma que lo modifique, complemento o sustituya.
  21. Cada celda de estacionamiento tendrá dos tope llantas.
  22. En lo referente a la visibilidad y maniobrabilidad las puertas no abrirán por fuera del paramento, pudiendo ser también corredizas. Se requieren además espejos que mejoren la visibilidad sobre el acceso y la salida de los vehículos y sobre las áreas públicas de circulación peatonal.
  23. Tendrán pisos en cemento, concreto asfáltico, bases asfálticas, adoquines o en material triturado con pendientes adecuadas y un sistema de alcantarillados que permitan un buen drenaje, evitando la inundación de este.
  24. A efectos de la señalización y otras disposiciones, se cumplirá con lo establecido en el artículo 90 de la Ley 1801 de 2016 Código Nacional de Policía y Convivencia, o la norma que lo modifique sustituya.
  25. Los parqueaderos ubicados en sótanos y semisótanos deberán contar con sistemas de ventilación y extracción de aire.
  26. En relación con la protección contra incendios se cumplirán con lo establecido en la norma Sismo Resistente NSR\_10 título J: Requisitos de Protección Contra Incendio en Edificaciones y su título K: Requisitos Complementarios.
  27. El alumbrado eléctrico deberá ser suficiente para las maniobras nocturnas. A la entrada y salida de los estacionamientos públicos y privados de grandes superficies y equipamientos, se colocará una luz intermitente que indique la existencia de este y un semáforo a dos colores, rojo y verde, para orientar la circulación de los vehículos y colocar sistema de aviso de cantidad de celdas de parqueo disponibles para evitar demoras en el tiempo de estacionamiento del usuario.
  28. Los retiros laterales y de fondo, en caso de existir, se podrán destinar para sótanos de estacionamiento de vehículos siempre y cuando éstos no sobrepasen el nivel original del terreno, ni presenten alturas mayores que los niveles de piso o terreno de los lotes colindantes, cuando dicho retiro corresponda a retiros a quebradas, éstos no se podrán ocupar con estacionamiento de vehículos ni en el subsuelo ni en superficie.

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5°

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail: curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



29. Los muros de cierre en las fachadas deben ser resistentes al impacto de los vehículos e instalarán elementos de seguridad que minimicen la posibilidad de desprendimiento de elementos hacia el vacío, sin ir en detrimento de las dimensiones de voladizos y condiciones para fachadas y antejardines establecidos en el Acuerdo 48 de 2014.
30. Para la implementación de infraestructura de recarga eléctrica en estacionamientos se utilizarán pedestales o cajas de recarga ancladas a los muros del estacionamiento, sin ir en detrimento de la accesibilidad y circulación peatonal del mismo y se aplicará lo estipulado en la norma Técnica colombiana NTC 2050 o las normas que la modifiquen complementes o sustituyan.
31. La instalación y control del módulo de recarga eléctrica, se realizará por personal calificado perteneciente a la compañía operadora de este servicio público domiciliario.
32. Las edificaciones nuevas y existentes con uso residencial y edificaciones que cuenten con locales u oficinas podrán tener conexión eléctrica derivada desde el medidor de energía –contador- de cada vivienda, local u oficina, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente; únicamente con el fin de garantizar la conexión eléctrica posterior para la recarga de vehículos eléctricos.
33. En edificaciones nuevas y existentes, se podrá autorizar un medidor –contador- adicional al de la vivienda, local u oficina, únicamente cuando sea para uso exclusivo de recarga de vehículos eléctricos y cuando el operador del servicio mediante concepto técnico defina que no es posible realizar la conexión eléctrica desde el medidor de energía –contador- existente, hasta la celda de estacionamiento asociada a la destinación correspondiente. En tal caso, el medidor –contador-adicional, tendrá numeración y color diferencial al de la vivienda, local u oficina, según especificaciones del operador del servicio y estará asociado a la celda de estacionamiento correspondiente. En ningún caso, se autorizará el cambio de uso del medidor –contador-, y en caso de que se realice un cambio de uso de este por parte del usuario, el operador del servicio efectuará el retiro de dicho medidor –contador-.
34. Para la localización de actividades se cumplirá con el régimen de usos del Acuerdo 48 de 2014 y el artículo 297 del mismo. La localización de establecimientos abiertos al público en proyectos, edificaciones y conjuntos con diferentes usos requerirá estar autorizada en el reglamento de Propiedad horizontal respectivo cuando la edificación este sometida a este régimen. En el caso de que dichas actividades no estén estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal, será requerido el permiso de la asamblea de copropietarios, para su ubicación y posterior modificación cumpliendo con la presente normativa. En caso de que la ubicación de nuevas actividades genere modificación o cambio de uso deberá obtener la licencia respectiva.
35. Cumplirán con la adecuación de sistemas técnicos para minimizar los impactos de ruido, e impactos negativos en el sector, teniendo en cuenta el Decreto Nacional 948 de 1995, la Resolución Nacional 627 de 2006 y el artículo 261 del Acuerdo 48 de 2014, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.
36. La actividad de establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas deberá acoger lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 Código de Policía y Convivencia Ciudadana o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.
37. Los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas tendrán condiciones de seguridad y condiciones internas que garanticen que la actividad no trascienda al exterior. Cuando la reglamentación permita la extensión del servicio, el área externa se considera adicional y no debe superar el área interna; en ningún caso, se permitirá la ocupación del exterior del establecimiento con exhibición, venta y producción, propias de la actividad.
38. Todas las áreas del establecimiento cumplirán con el Protocolo Ambiental y Urbanístico –PAU- y hasta tanto este sea adoptado, cumplirá con las condiciones ambientales y urbanísticas definidas en el artículo 267 del Acuerdo 48 de 2014.
39. 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.
40. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
41. 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, y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;
42. En el evento de que la licencia ampare construcción de piscina y áreas complementarias, se deberá dar cumplimiento a la Ley 1209 de 2008 reglamentada por el Decreto 0544 de 2015, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
43. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable en caso de que este sea modificado.

**ARTICULO QUINTO:** Para las distintas modalidades de Licencia de construcción y sus modificaciones donde se requiere la presentación de cálculos estructurales, se deja constancia expresa, de que tal como se establece en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, artículo 3°; la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no permitan superar más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, independientemente de su uso, recae sobre el diseñador estructural, el propietario

**EDIFIQUEMOS LA PAZ**

Parque Berrío – Edificio del Café, piso 5°.

Calle 49 No. 50-21 – Conmutador 514 11 44 – e-mail:curador@curaduriasegunda.com.co

www.curaduriasegunda.com.co

Medellín – Colombia



**CURADURIA SEGUNDA**  
 CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLIN  
 NIT 70.661.050 D.V.:9

RESOLUCIÓN N° C2-21-0531  
 de 8 de ABRIL de 2021  
 TRÁMITE N° 05001-2-20-2059  
 COE-2-2021-03366

del predio o el fideicomitente o el constructor en el caso de los patrimonios autónomos titulares de los derechos de dominio que hayan sido designados en el respectivo contrato de fiducia, y el titular de la licencia de construcción.

**ARTICULO SEXTO:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, 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.

**ARTICULO 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.

**ARTICULO OCTAVO:** La vigencia de la presente licencia de construcción será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra. Sin embargo, el interesado podrá solicitar, por una sola vez, la revalidación de la licencia vencida, siempre y cuando no haya transcurrido un término mayor a dos (2) meses desde el vencimiento de la licencia que se pretende revalidar y cumpliendo los términos expresados en el artículo 6 del decreto 1197 de 2016, el cual modifica parcialmente el Decreto 1077 de 2015.

**ARTICULO NOVENO:** Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación ante el Curador Urbano e Inmediato Superior, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

**ARTICULO DECIMO:** La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la actuación administrativa y el interesado solo podrá iniciar las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín a los 8 días del mes de Abril del año 2021

**LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO**  
 Curador Urbano Segundo de Medellín  
 Decreto 0381 de 2018  
 Interventor: Arq. Alexander Arias  
 123-12.4-10.1

**CONSTANCIA EJECUTORIA**  
 La Curaduría Urbana Segundo de Medellín, según lo establecido en el artículo 87 de la ley 1437 de 2011, certifica que el presente acto administrativo quedó ejecutoriado el día:

**24 JUN 2021**

**CURADURIA SEGUNDA**  
 MUNICIPIO DE MEDELLIN

La presente certificación se expide el día:

**30 JUN 2021**

Elaboró: *Daniel López*

**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO**

El día de hoy 08/06/2021 siendo las 11:31 am se notifica el contenido de la presente Resolución a Jhefferson Gomez Pulgarin con cedula de ciudadanía No. 1128453879 y se le entrega copia auténtica de la misma.

Se le hace saber al interesado que dispone de 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y/o Apelación ante el Curador Urbano e inmediato superior, en la actuación administrativa, tal como lo dispone el Artículo 74 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015

EL NOTIFICADO: *[Firma]*  
 C.C: 1128453879  
 Nombre: Jhefferson Gomez Pulgarin  
 Dirección: Cll Wac 1291-54  
 Teléfono: 3113727087

EL NOTIFICADOR: Daniel López  
 C.C: 1152444544  
 Nombre: Daniel López



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

RESOLUCIÓN No. C2-1036 DEL 20 DE SEPTIEMBRE DE 2024  
Radicado No. 05001-2-24-0398 del 21 de agosto de 2024

"Por medio de la cual se revalida una licencia urbanística"

La Curadora Urbana Segunda de Medellín designada según decreto municipal No. 0509 del 8 de junio de 2023, posesionada en el cargo el día 20 de junio de 2023 según acta No. 363, en uso de sus Facultades legales y atendiendo los siguientes

#### HECHOS Y CONSIDERACIONES

1. Mediante radicado No. 05001-2-24-0398, del 21 de agosto de 2024 presentado en legal y debida forma en la misma fecha, JHEFERSON GOMEZ PULGARIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 1128453879, en su condición de propietario, a través de su apoderado JOHN FERNANDO RAMÍREZ GOMEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 1013558093, solicitó revalidación de la LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA, aprobada según resolución No. C2-21-0531 del 8 de abril de 2021, expedida por el Curador Urbano de Medellín, en Firme desde el 24 de junio de 2021, cuya vigencia fue prorrogada por 12 meses según consta en la resolución C2-23-0917 del 18 de mayo de 2023.
2. La licencia objeto de revalidación corresponde a una licencia de CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA otorgada a JHEFERSON GOMEZ PULGARIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 1128453879, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 010-247206 y código catastral No. AAB0013DKSD, ubicado en la CR 81 No. 52-71, barrio Calasanz, vigente hasta el 24 de junio de 2024, de acuerdo con su constancia de firmeza y su acto de prórroga. Esta licencia fue modificada según resolución No. C2-0309 del 5 de abril de 2024 expedida por la Curadora Urbana Segunda de Medellín en Firme desde el 17 de abril de 2024 con las siguientes características:  
Tipología del proyecto: mixto - multifamiliar  
Área total construida: 1569.62 m<sup>2</sup>  
Destinaciones: 11 viviendas, 1 local, 1 oficina, 6 cuartos útiles, 5 celdas de carro (1 cuarto útil integrado), 4 celdas de moto (todas con cuarto útil integrado)  
No. de pisos: sótano, semisótano y 8 pisos.
3. La solicitud fue presentada dentro del plazo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del decreto 1077 de 2015, cumpliendo los requisitos indicados en la resolución 0462 de 2017, modificada por la resolución 1025 de 2021, ambas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Dentro de estos documentos se encuentran:
  - Manifestación escrita y bajo la gravedad del juramento, Firmada por el arquitecto, Claudio Augusto Hernández Morales con matrícula profesional No. 25700-00607, en su condición de constructor responsable, indicando que la obra cuenta con un avance en la estructura portante del ochenta y tres por ciento (83%) y un avance total de obra del 58%.
  - Cuadro de áreas presentado en el cual se identifica lo ejecutado durante la licencia vencida, así como lo que se ejecutará durante la revalidación.
4. De acuerdo con la información consignada en el Formulario Único nacional participan los siguientes profesionales:
  - 4.1. Arquitecto Claudio Augusto Hernández Morales, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.085.167 y matrícula profesional No. 25700-00607 como director de la construcción.

- 4.2. Arquitecto Hernán Alfredo Rodríguez Bustos, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.055.268 y matrícula profesional No. 2570060202CND como arquitecto proyectista.
- 4.3. Ingeniero civil Fredy Andrés Robledo Ochoa identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.418.061 y matrícula profesional No. 05202232231 como diseñador estructural y de elementos no estructurales.
- 4.4. Ingeniero civil Fredy Andrés Robledo Ochoa, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.418.061 y matrícula profesional No. 05202232231 como geotecnista.
5. Se verificó pago por concepto de cargo único según Factura No. AMRU2941.

RESUELVE

Artículo primero: Conceder a JHEFERSON GOMEZ PULGARIN identificado con la cédula de ciudadanía No. 1128453879 REVALIDACIÓN DE LA DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODADLIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA aprobada según resolución No. C2-21-0531 del 8 de abril de 2021, modificada por la resolución No. C2-0309 del 5 de abril de 2024 para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 0111-247206, código catastral N° AAB0013DKSD, ubicado en la CR 81 No. 52-71, barrio Calasanz, acorde con las siguientes áreas:

Área construida aprobada: 1569,62 m2

Área construida ejecutada: 1135,00 m2

Área construida pendiente por ejecutar: 434,62 m2

Parágrafo: El diseño arquitectónico y estructural, así como los demás estudios que sirvieron de base, son los mismos aprobados con la resolución No. C2-21-0531 del 8 de abril de 2021, modificado por la resolución No. C2-0309 del 5 de abril de 2024, ombas expedidas por el Curador Urbano Segundo de Medellín.

Artículo segundo: Informar que la vigencia conferida a la licencia objeto de revalidación es de 24 meses, contados a partir de la firmeza del presente acto, prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, conforme al artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo tercero: Informar que contra la presente resolución procede el recurso de reposición y en subsidio el de apelación que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los veinte (20) días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro (2024).



ANGELA MARIA RESTREPO URIBE  
Curadora Urbana Segunda de Medellín



Medellín, 8 de Agosto 2025

Señores:

**Alcaldía de Medellín**  
**Secretaría Distrital correspondiente**  
**Ciudad**



**Asunto: Manifestación sobre la forma de solución y liberación de crédito hipotecario**

Nosotros, **VERÓNICA CORREA PALACIO**, identificada con cédula de ciudadanía No. 1216714095, y **GIOVANNI SALAZAR BARRERO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 80232601, en calidad de acreedores hipotecarios del bien inmueble de propiedad de **JHEFERSSON GÓMEZ PULGARÍN**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1128453879, y debidamente inscrito como titular del derecho real de dominio en el folio de matrícula inmobiliaria 01N-247206, manifestamos lo siguiente:

1. Que sobre el citado bien inmueble recae un crédito hipotecario a nuestro favor, el cual se encuentra vigente.
2. Que hemos acordado con el señor **JHEFERSSON GÓMEZ PULGARÍN** que la liberación de la hipoteca se realizará conforme se efectuó la venta de los apartamentos, de tal forma que con cada venta, se elaborará un abono a la deuda, y una vez efectuado dicho abono, procederemos a liberar la matrícula inmobiliaria sobre la que recaiga la venta correspondiente.
3. Que con cada liberación parcial de hipoteca se otorgará y suscribirá la correspondiente escritura pública y se realizarán las gestiones necesarias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para la cancelación de la afectación en la matrícula inmobiliaria objeto de la venta. Que este compromiso se otorga de manera voluntaria, libre de error, fuerza o dolo, y con la finalidad de dejar constancia ante la autoridad distrital de Medellín de la forma en que se dará solución a la obligación hipotecaria mencionada

En constancia, se firma el presente documento en la ciudad de Medellín, a los 8 días del mes de Agosto del año 2025

Firma Acreedor Hipotecario 1

Verónica Correa P

VERÓNICA CORREA PALACIO  
C.C. 1216714095

Firma Acreedor Hipotecario 2

Giovanni Salazar

GIOVANNI SALAZAR BARRERO  
C.C. 80232601

Firma Titular del Derecho Real de Dominio

JH

JHEFERSSON GÓMEZ PULGARÍN  
C.C. 1128453879

## CARTA DE COADYUVANCIA

**JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN** mayor de edad domiciliado en Medellín con CC 1128453879 actuando como titular del inmueble ubicado en la Cra 81 #52-71 con matrícula inmobiliaria No 01N-247206 y luego de la constitución del reglamento de propiedad horizontal con escritura pública 1951 dueño de las siguientes matrículas inmobiliarias:

- 28 -> 5559210SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99001
- 28 -> 5559211SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99002
- 28 -> 5559212SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO CON UTIL 99003
- 28 -> 5559213SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99004
- 28 -> 5559214SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99005
- 28 -> 5559215SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99006
- 28 -> 5559216SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99007
- 28 -> 5559217SEMISOTANO CUARTO UTIL 99008
- 28 -> 5559218SEMISOTANO CUARTO UTIL 99009
- 28 -> 5559219SEMISOTANO CUARTO UTIL 99010
- 28 -> 5559220SEMISOTANO CUARTO UTIL 99011
- 28 -> 5559221SEMISOTANO CUARTO UTIL 99012
- 28 -> 5559222SEMISOTANO CUARTO UTIL 99013
- 28 -> 5559223SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99014
- 28 -> 5559224SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99015
- 28 -> 5559225PRIMER PISO LOCAL
- 28 -> 5559226SEGUNDO PISO OFICINA
- 28 -> 5559227TERCER PISO APARTAMENTO 0301
- 28 -> 5559228TERCER PISO APARTAMENTO 0302
- 28 -> 5559229CUARTO PISO APARTAMENTO 0401
- 28 -> 5559230CUARTO PISO APARTAMENTO 0402
- 28 -> 5559231QUINTO PISO APARTAMENTO 0501
- 28 -> 5559232QUINTO PISO APARTAMENTO 0502
- 28 -> 5559233SEXTO PISO APARTAMENTO 0601
- 28 -> 5559234SEXTO PISO APARTAMENTO 0602
- 28 -> 5559235SEPTIMO PISO APARTAMENTO 0701
- 28 -> 5559236SEPTIMO PISO APARTAMENTO 0702
- 28 -> 5559237OCTAVO PISO APARTAMENTO 0801

por medio de la presente manifiesto mi voluntad de acompañar hasta su culminación el proyecto inmobiliario **TORRE JALASANZ P.H** en coadyuvancia y apoyando la solicitud iniciada por **INVERSIONES INMOBILIARIAS JYG SAS**, empresa legalmente constituida con Nit 901221014-1 registrada como enajenador No 48 con respuesta de solicitud 202410308611 – URBAMED 202409-SIE-1397 quien será la promotora y solicitante de los inmuebles producto del proyecto inmobiliario. La presente carta se alinea a las directrices impartidas por el ente de control, y se firma para constancia el día \_\_\_\_\_ en favor del Sr comprador \_\_\_\_\_ para continuar con el proceso de compra del inmueble construido

A su vez, con la presente carta, declaro que soy solidariamente responsable de las obligaciones contraídas por la entidad solicitante y promotora es decir INVERSIONES INMOBILIARIAS JYG SAS de conformidad con el Art 9 ley 66 de 1968


Atentamente



JHEFE RISSON GOMEZ PULGARIN  
CC 1.128.453.879  
PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES



JHEFE RISSON GOMEZ PULGARIN  
REPRESENTANTE LEGAL INVERSIONES INMOBILIARIAS JYG  
Nit 901-221-014-1

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

## PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

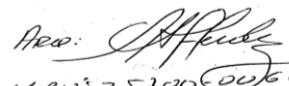
### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: INVERSIONES INMOBILIARIAS J&G S.A.S. Registro No: \_\_\_\_\_  
 Representante Legal: JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN Licencia No: C2-21-0531  
 Nombre del Plan: TORRE JALASANZ P.H Fecha: 24/04/2025  
 Localización: CR 81 #52-71, CALASANZ-MEDELLÍN

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$8.469.637	\$8.469.637	0,2	100
2	CIMENTACIÓN	\$238.876.916	\$238.876.916	8,0	100
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$44.960.540	\$0	0,0	0
4	ESTRUCTURA	\$875.621.745	\$875.621.745	21,0	100
5	MAMPOSTERÍA	\$85.019.474	\$59.513.632	1,0	70
6	ALISTADO PISOS	\$16.000.000	\$8.000.000	0,0	50
7	CUBIERTA	\$15.000.000	\$0	0,0	0
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$185.000.000	\$92.500.000	0,0	50
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$44.960.540	\$31.472.378	0,0	70
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$18.919.393	\$0	0,0	0
11	REVOQUES	\$15.000.000	\$9.000.000	0,0	60
12	ESTUCO	\$20.000.000	\$8.000.000	0,0	40
13	PINTURA	\$20.000.000	\$8.000.000	0,0	40
14	CIELOS RASOS	\$0	\$0	0,0	0
15	ENCHAPADOS	\$0	\$0	0,0	0
16	ACABADO DE PISOS	\$0	\$0	0,0	0
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$52.800.000	\$0	0,0	0
18	VIDRIOS	\$98.000.000	\$68.600.000	0,0	70
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$0	\$0	0,0	0
20	APARATOS SANITARIOS	\$25.000.000	\$0	0,0	0
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$195.398.579	\$0	0,0	0
22	OBRAS EXTERIORES	\$14.600.000	\$0	0,0	0
23	OBRAS DE URBANISMO	\$4.200.000	\$0	0,0	0
24	VARIOS (Aseo - Otros)				
<b>SUB -TOTAL</b>		\$1.977.826.824			
25	IMPREVISTOS (10%)	\$ 197.782.682,40	\$ 118.669.609,44		60
26	COSTOS INDIRECTOS	\$625.926.494	\$359.461.440	5,5	60%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$325.000.000	\$0	60,0	60,00%
<b>SUB -TOTAL</b>					
28	TERRENO URBANIZADO	\$10.000.000	0	0,0	0
<b>TOTAL</b>		\$3.136.536.000	\$1.886.185.357	35,6	60%

**OBSERVACIONES:**

Aeo:   
 MAP: 25700-00607

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 25700-00607

Cód. FO-GCUR- 004

Formato

Versión. 6

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



**Alcaldía de Medellín**  
Distrito de  
Ciencia, Tecnología e Innovación

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

DE: INVERSIONES INMOBILIARIAS J&G SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 DE ENERO A 31 MARZO DE 2025

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

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN

FIRMA

Nombre

**REVISOR FISCAL**

FIRMA

Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**

168247-T

Nombre

**CONTADOR**

DINA LISSET ARIAS PEREZ

FIRMA

Nombre



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

Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781

Nro Matrícula: 01N-247206

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 14-04-1981 RADICACIÓN: 1981-11534 CON: CERTIFICADO DE: 14-04-1981

CODIGO CATASTRAL: AAB0013DKSDCOD CATASTRAL ANT: 050010104120200320019000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: CERRADO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, CON UN PRINCIPIO DE CONSTRUCCION SOBRE EL LEVANTADO, SITUADO EN EL BARRIO SAN FERNANDO URBANIZACION DEL MISMO NOMBRE, DE ESTA CIUDAD DE MEDELLIN, DISTINGUIDO CON EL NUMERO 12 DE LA MANZANA 57, QUE LINDA: POR EL FRENTE CON LA CARRERA 81, ANTES RADIAL NUEVA, EN 12.00 METROS, POR EL FONDO CON EL LOTE NUMERO 13 DE LA MISMA MANZANA , EN 13.00 METROS; Y POR EL NORTE, CON EL LOTE NUMERO 12A EN 23.32 METROS; POR EL SUR, CON EL LOTE NUMERO 11, EN 29.10 METROS, TODO LO CUAL ARROJA UN AREA DE 274.63 METROS CUADRADOS. SEGUN RESOLUCION 202410223509 DEL 3-07-2024 DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN, CERTIFICADO DEL PLANO PREDIAL ESPECIAL NRO 100029459343602 PRESENTA UN AREA DE 313 M2

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 81 # 52 - 71 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-12-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3034 del 29-10-1957 NOTARIA 1A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: COMPA/IA DE DEPORTES S.A.

A: SIERRA V. DE SOTO TERESA

X

A: SOTO DE MORA MARTA

X

A: SOTO DE RICHARD LIGIA

X

A: SOTO SIERRA JUAN J.

X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 2 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-08-1966 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3432 del 08-08-1966 NOTARIA 6A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SIERRA VIUDA DE SOTO ANA TERESA

DE: SOTO DE MORA MARTHA

DE: SOTO RICHARD LIGIA

DE: SOTO SIERRA JUAN J

**A: GARCIA GOMEZ ESTHER LIBIA**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 23-07-1969 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1433 del 31-03-1969 NOTARIA 6A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA GOMEZ ESTHER LIBIA

**A: GOMEZ OSORNO GILBERTO**

X

**A: GOMEZ OSORNO JULIO**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 16-06-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2317 del 21-05-1970 NOTARIA 6A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ OSORNO GILBERTO

DE: GOMEZ OSORNO JULIO

**A: OSORIO OBANDO DE HIGUITA FABIOLA**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-06-1970 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2317 del 21-05-1970 NOTARIA 6A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA (GRAVAMEN)

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

DE: OSORIO OBANDO DE HIGUITA FABIOLA

**A: GOMEZ OSORNO GILBERTO**

X

**A: GOMEZ OSORNO JULIO**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 04-11-1971 Radicación:



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 3 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 2056 del 24-09-1971 NOTARIA 9A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: OSORIO DE HIGUITA FABIOLA

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO**

**CC# 608456**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-04-1981 Radicación: 1981-11534

Doc: RESOLUCION 017 del 01-10-1980 DPTO ADMINISTRATIVO VAL. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$230,595.16

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION (MEDIDA CAUTELAR) PLAN DE OBRAS NUMERO 340

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN - VALORIZACION

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO**

**CC# 608456**

**X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 24-10-1986 Radicación: 1986-72935

Doc: ESCRITURA 2055 del 24-09-1986 NOTARIA 9A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: GOMEZ OSORNO GILBERTO

DE: GOMEZ OSORNO JULIO

**A: OSORIO OBANDO DE HIGUITA FABIOLA**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 08-04-1987 Radicación: 1987-25399

Doc: OFICIO . del 08-04-1987 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

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

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO**

**CC# 608456**

**X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 08-04-1987 Radicación: 1987-25400

Doc: ESCRITURA 969 del 24-03-1987 NOTARIA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$3,358,588

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA (GRAVAMEN) ABIERTA

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 4 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

DE: DUQUE ZULUAGA ARTURO

CC# 608456 X

**A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 13-11-1996 Radicación: 1996-64318

Doc: OFICIO 2007 del 07-11-1996 JUZG. 5 CIVIL DEL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: JARBET LIMITADA

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO**

CC# 608456 X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 11-09-1997 Radicación: 1997-56549

Doc: OFICIO 1626 del 09-09-1997 JUZG. 5 CIVIL DEL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: JARBET LIMITADA

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO Y OTROS**

X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 28-06-1999 Radicación: 1999-33524

Doc: ESCRITURA 1306 del 21-06-1999 NOTARIA PRIMERA de ITAGUI

VALOR ACTO: \$3,358,588

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO**

CC# 608456 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 28-06-1999 Radicación: 1999-33525

Doc: ESCRITURA 1250 del 23-06-1999 NOTARIA 7A de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA (GRAVAMEN) ABIERTA

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

DE: DUQUE ZULUAGA ARTURO

CC# 608456 X

**A: MEJIA GARRIDO JOSE ROBERTO**

CC# 71593085

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 09-11-2004 Radicación: 2004-72572

Doc: OFICIO 1773 del 04-11-2004 JUZG. 6 CIVIL MPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 5 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

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

DE: CARDONA RIOS MIRIAM

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO Y OTRO**

**X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 31-10-2006 Radicación: 2006-44771

Doc: OFICIO 470 del 22-03-2006 JUZGADO 6 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO (RDO.2004-00763)

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

DE: CARDONA RIOS MIRIAM

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO**

**CC# 608456**

**X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 20-05-2010 Radicación: 2010-19250

Doc: OFICIO 1815 del 06-08-2009 JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL RADICADO 2009-0405

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

DE: MARIA DEL CARMEN MADRID MOLINA APODERADA GENERAL DE YOLANDA MOLINA DE MADRID

**A: DUQUE LOPEZ LUIS ORLANDO**

**CC# 71675681**

**COMO**

**COARRENDATARIO**

**A: DUQUE LOPEZ LUZ GLADIS**

**COMO ALBACEA DE LA**

**SUCESION TESTADA**

**A: HEREDEROS DE ARTURO DUQUE**

**A: HEREDEROS DETERMINADOS ANA OLIVA LOPEZ DE DUQUE,LUIS ORLANDO,CARLOS ARTURO,LUZ GLADIS DUQUE LOPEZ**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 16-11-2011 Radicación: 2011-49612

Doc: ESCRITURA 6024 del 28-10-2011 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$45,000,000

Se cancela anotación No: 14

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

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

DE: MEJIA GARRIDO JOSE ROBERTO

**CC# 71593085**

**A: DUQUE ZULUAGA ARTURO**

**CC# 608456**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 19-12-2011 Radicación: 2011-54810

Doc: OFICIO 1187 del 30-06-2011 JUZGADO 19 C MPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 6 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO. (RAD.2009-04405). ESTE Y OTROS

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

DE: MADRID MOLINA MARIA DEL CARMEN

CC# 34053768

**A: DUQUE ARTURO**

**A: DUQUE LOPEZ LUIS ORLANDO**

CC# 71675681

**A: DUQUE LOPEZ LUZ GLADIS**

**A: HEREDEROS DETERMINADOS DE ANA OLIVA LOPEZ DE DUQUE, CARLOS ARTURO, LUZ GLADIS Y LUIS ORLANDO DUQUE LOPEZ**

**A: HEREDEROS DETERMINADOS DE ARTURO DUQUE**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 03-05-2012 Radicación: 2012-22364

Doc: OFICIO 585 del 21-03-2012 JUZGADO 19 CIVIL MPAL. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION DE OFICIO NRO. 1187 REGISTRO ANTERIOR, EN CUANTO CITAR CORRECTAMENTE EL RADICADO DEL PROCESO ES 2009-00405, ADEMAS EN CUANTO DEJAR SIN EFECTO LO DICHO EN INCISO 3RO. DE CONTINUIDAD DE EMBARGO (ESTE Y OTROS)

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

DE: JUZGADO 19 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 22-11-2012 Radicación: 2012-54785

Doc: ESCRITURA 498 del 27-12-2008 NOTARIA UNICA de FRONTINO

VALOR ACTO: \$167,888,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: DUQUE ZULUAGA LUIS ARTURO

C.C 608456

**A: DUQUE LOPEZ LUZ GLADYS**

CC# 42877815 X

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 22-11-2012 Radicación: 2012-54789

Doc: ESCRITURA 420 del 11-11-2009 NOTARIA UNICA de FRONTINO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 498 DEL 27/12/08 DE LA NOTARIA UNICA DE FRONTINO, EN CUANTO A NO TENER EN CUENTA LA RECAPITULACION CONTENIDA EN DICHA ESCRITURA, Y SE RATIFICA LA ADJUDICACION HECHA AL HEREDERO LUIS ORLANDO EN LO QUE SE REFIERE A LA PARTIDA 5., ESTE Y OTROS

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

DE: DUQUE LOPEZ LUIS ORLANDO

CC# 71675681

DE: DUQUE LOPEZ LUZ GLADYS

CC# 42877815 X



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 7 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 22-11-2012 Radicación: 2012-54793

Doc: ESCRITURA 219 del 13-06-2012 NOTARIA UNICA de FRONTINO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 498 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2008 DE LA NOTARIA UNICA DE FRONTINO, EN CUANTO A CITAR EL TITULO ADQUISITIVO CORRECTO

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

DE: DUQUE LOPEZ CARLOS ARTURO

CC# 71602350

DE: DUQUE LOPEZ LUIS ORLANDO

CC# 71675681

DE: DUQUE LOPEZ LUZ GLADYS

CC# 42877815 X

DE: LOPEZ DE DUQUE ANA OLIVIA

CC# 21350280

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 09-09-2013 Radicación: 2013-39663

Doc: ESCRITURA 6602 del 29-11-2011 NOTARIA DIECIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$187,255,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DUQUE LOPEZ LUZ GLADYS

CC# 42877815

**A: HERRERA ALZATE FANY**

**CC# 39437762 X**

**A: PULGARIN HERRERA PABLO EMILIO**

**CC# 70285606 X**

**ANOTACION: Nro 025** Fecha: 12-05-2017 Radicación: 2017-21325

Doc: ESCRITURA 956 del 21-04-2017 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$300,423,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: HERRERA ALZATE FANY

CC# 39437762

DE: PULGARIN HERRERA PABLO EMILIO

CC# 70285606

**A: GOMEZ PULGARIN JHEFFERSSON**

**X**

**ANOTACION: Nro 026** Fecha: 09-11-2022 Radicación: 2022-53475

Doc: ESCRITURA 2030 del 24-10-2022 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR INICIAL \$200.000.000.00

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

DE: GOMEZ PULGARIN JHEFERSSON

CC# 1128453879

**A: CORREA PALACIO VERONICA**

**CC# 1216714095**

**A: SALAZAR BARRERO GIOVANNI**

**CC# 80232601**

**ANOTACION: Nro 027** Fecha: 19-11-2024 Radicación: 2024-45015



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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 8 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

Doc: ESCRITURA 1951 del 31-10-2024 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS SEGUN RESOLUCION 202410223509 DEL 3-07-2024 DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN,CERTIFICADO DEL PLANO PREDIAL ESPECIAL NRO 100029459343602 PRESENTA UN AREA DE 313 M2

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

DE: GOMEZ PULGARIN JHEFERSSON

CC# 1128453879

**ANOTACION: Nro 028** Fecha: 19-11-2024 Radicación: 2024-45015

Doc: ESCRITURA 1951 del 31-10-2024 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL LEY 675 DEL 2001

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

DE: GOMEZ PULGARIN JHEFERSSON

CC# 1128453879 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*28\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

- 28 -> 5559210SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99001
- 28 -> 5559211SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99002
- 28 -> 5559212SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO CON UTIL 99003
- 28 -> 5559213SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99004
- 28 -> 5559214SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99005
- 28 -> 5559215SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99006
- 28 -> 5559216SEMISOTANO PARQUEADERO DE MOTO CON UTIL 99007
- 28 -> 5559217SEMISOTANO CUARTO UTIL 99008
- 28 -> 5559218SEMISOTANO CUARTO UTIL 99009
- 28 -> 5559219SEMISOTANO CUARTO UTIL 99010
- 28 -> 5559220SEMISOTANO CUARTO UTIL 99011
- 28 -> 5559221SEMISOTANO CUARTO UTIL 99012
- 28 -> 5559222SEMISOTANO CUARTO UTIL 99013
- 28 -> 5559223SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99014
- 28 -> 5559224SEMISOTANO PARQUEADERO DE CARRO 99015
- 28 -> 5559225PRIMER PISO LOCAL





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

**Certificado generado con el Pin No: 2507101612117497781**

**Nro Matrícula: 01N-247206**

**FOLIO CERRADO**

Pagina 10 TURNO: 2025-155469

Impreso el 10 de Julio de 2025 a las 03:22:05 PM

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

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

-----  
**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2025-155469**

**FECHA: 10-07-2025**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**FOLIO CERRADO**

**GEORGE ZABALETA TIQUE**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

## **ACTA DE CONDICIONES DE ENTREGA DE LA OBRA NUEVA TORRE JHALAZANS P.H**

**JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN** mayor de edad, identificado con CC 1128453879 actuando como propietario de los inmuebles producto de la venta En la ciudad de Medellín, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, se lleva a cabo la entrega de los apartamentos ubicados en la Torre Jhalazans, P.H ubicada en la Carrera 81 #52-71, conforme a las condiciones establecidas por la constructora, y las normativas vigentes. A continuación, se detallan las condiciones de entrega de los apartamentos en la etapa de obra gris:

### **PRIMERO: OBJETO DEL ACTA**

Este documento tiene por objeto establecer las condiciones en las que se realiza la entrega de los apartamentos de la obra denominada Torre Jhalazans, P.H correspondiente a la etapa de obra gris, en la que la construcción de los apartamentos se entrega con la estructura básica, sin los acabados finales.

### **SEGUNDO: DESCRIPCIÓN DE LA ETAPA DE OBRA GRIS**

La entrega de los apartamentos se realiza en la denominada "obra gris", que implica lo siguiente:

**Estructura Básica Completa:** Se entrega con las paredes, techos, pisos y columnas que constituyen la estructura de la edificación.

**Muros:** Los apartamentos estarán cerrados por muros perimetrales y divisorios entre unidades, sin revestimiento ni acabados.

**Pisos:** Se entregan sin acabado de piso, con el nivel básico para la instalación de cualquier tipo de revestimiento según la elección del comprador.

**Techos:** Los techos estarán formados sin acabado final, sin pintura o revestimiento.

**Tuberías:** Las instalaciones hidráulicas, eléctricas y de gas están realizadas en el interior de las paredes y techos, sin terminación de los puntos de conexión ni accesorios finales (como griferías o interruptores).

### **TERCERO: CONDICIONES DE ENTREGA**

A continuación, se detallan las condiciones específicas en las que se realiza la entrega de la obra gris:

**Condición de los Apartamentos:** Los apartamentos no cuentan con acabados finales como pisos, revestimientos de paredes, pintura, griferías, puertas, electrodomésticos, entre otros. El comprador es responsable de realizar los acabados finales a su gusto y conforme a las normativas de construcción vigentes.

**Inspección y Aceptación:** El comprador podrá realizar una inspección detallada de la obra gris antes de la firma de este acta. Se deja constancia de que el comprador ha recibido el apartamento en las condiciones descritas, renunciando a cualquier reclamo respecto a los acabados que no sean parte de la obra gris.

**Plazo para Realizar los Acabados:** El comprador dispondrá del plazo que considere necesario para realizar los acabados finales en su propiedad.

#### **CUARTO: RESPONSABILIDADES DEL VENDEDOR**

La constructora o entidad responsable de la entrega de los apartamentos se compromete a:

Entregar los apartamentos en las condiciones descritas, cumpliendo con las especificaciones técnicas establecidas en el contrato de compraventa y en los planos aprobados.

Garantizar la estabilidad y seguridad estructural de los apartamentos entregados en obra gris.

#### **QUINTO RESPONSABILIDADES DEL COMPRADOR**

El comprador, por su parte, se compromete a:

- Realizar, a su costo, los acabados finales del apartamento, incluyendo, pero no limitado a, la instalación de pisos, revestimientos de paredes, pintura, griferías, puertas, electrodomésticos, entre otros.
- Cumplir con las normativas de construcción vigentes durante la realización de los acabados finales, garantizando que el apartamento cumpla con las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad.
- No realizar modificaciones estructurales que pongan en riesgo la estabilidad de la edificación.

#### **SEXTO FIRMA DE ACEPTACIÓN**

El comprador, al firmar este acta, declara que ha recibido el apartamento en las condiciones de obra gris detalladas en este documento, renunciando a cualquier reclamación relacionada con los acabados no incluidos en la entrega.

Firmado por:

**JHEFERSSON GOMEZ PULGARIN**

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

**El Comprador (Propietario del Apartamento):**

Firma: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_