



202530052470

Fecha Radicado: 2025-02-12 13:43:19



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Medellín,

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

Respuesta a solicitud con radicado No. 202510026615 de 29/01/2025

PROYECTO TRES CANTOS TORRE 3

CL 27B 17 87

CBML 14080020082

85 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 18 del Decreto Distrital 341 de 2018, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan, la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Tres cantos Torre 3, por la empresa CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S., NIT 900510365, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 201930261522. 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 previsto 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.

Página 1 de 2



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



202530052470

Fecha Radicado: 2025-02-12 13:43:19



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

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

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

Atentamente,


RODRIGO ALBERTO CORREA ZAPATA
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó: Nicolás Calderón Meza Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 2 de 2



Cód. FO-CONU-003	Formato	 Aldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.					
Nombre representante legal:	JULIO CESAR VELEZ ORTIZ					
Identificación representante legal:	71,671,479					
Identificación o NIT:	900.510.365-6					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicdo:	201930261522
Dirección de correspondencia:	CALLE 11 #43B 50, EDIF. PARQUE EMPRESARIAL CALLE 11. OF. 401, MEDELLIN					
Correo electrónico:	licitacion@conintel.com.co					
Teléfono y/o móvil:	319 411 02 32					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	TRES CANTOS TORRE 3					
Dirección del proyecto:	Carrera 27B No. 17-87, Barrio Altos del Poblado, Medellín					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	3	No. de Torres Totales del proyecto:	3	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	85	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	249	
Tipo de viviendas:	VIP: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X VIS: <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> X					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del	Marzo de 2027
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	BANCOLOMBIA
Contrato fiduciario No:	16529	Fecha:	25/08/2023	Vigencia:	Igual al plazo para la acreditación de las condiciones	

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
___	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
___	___	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.
___	___	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.
___	___	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

OBSERVACIONES:

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 02/12/2024 - 9:50:12 AM



Recibo No.: 0027427600

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: hpphhNZNlrnbdlci

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900510365-6
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-465071-12
Fecha de matrícula: 21 de Marzo de 2012
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 01 de Abril de 2024
Grupo NIIF: GRUPO II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 11 43 B 50 OFC. 401
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: contabilidad@conintel.com.co
Teléfono comercial 1: 2662377
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 11 43 B 50 OFC.401
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: contabilidad@conintel.com.co
Teléfono para notificación 1: 2662377
Teléfono para notificación 2: No reportó
Teléfono para notificación 3: No reportó

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

Recibo No.: 0027427600

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: hpphhNZNlrbndlci

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

Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Documento Privado, otorgado por los Accionistas, en febrero 14 de 2012 registrado en esta Entidad en marzo 21 de 2012, en el libro 9, bajo el número 5126, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto principal el desarrollo de todas las manifestaciones de la ingeniería civil, la construcción de inmuebles destinados o no a vivienda multifamiliar y sometida o no a Régimen de Propiedad Horizontal en lotes propios o de terceros, el diseño, la construcción, parcelación, planeación física y urbana, remodelación, decoración, paisajismo, asesoría e interventora en proyectos inmobiliarios y de construcción, la comercialización o mercadeo de bienes muebles o inmuebles, propios o de terceros, la inversión en sociedades o empresas de cualquier naturaleza, la compra, venta, arrendamiento, permuta, comodato, avaluó y cualquier otro tipo de negocio que recaiga sobre bienes muebles o inmuebles, administrar bienes inmuebles tomados en consignación, la realización de encargos fiduciarios y la celebración de fiducia mercantil o civil, celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones, participar en licitaciones públicas o privadas de carácter nacional e internacional, prestar servicios de asesorías e interventora en el ramo de la ingeniería civil, realizar operaciones y procesos industriales en áreas como carpintería, cerrajería, prefabricados y demás afines a la construcción, Realizar estudios de cálculos, levantamientos topográficos y contratos de administración de obras, celebrar cualquiera de las actividades anteriores en participación con otras firmas civiles o comerciales.

Para la realización del objeto la compañía podrá: Adquirir toda clase de

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 02/12/2024 - 9:50:12 AM



Recibo No.: 0027427600

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: hpphhNZNlrbndlci

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

bienes muebles, mercancías, materias primas, materiales auxiliares, maquinarias y equipos necesarios para el logro de sus fines principales, adquirir bienes raíces, gravarlos, limitar su dominio y enajenarlos cuando ya no se requiera para los fines a los cuales se haya destinado, adquirir, limitar y explotar marcas, patentes y otros derechos de propiedad industrial, conceder su explotación a otras personas a título oneroso y enajenar tales derechos a juicio de la sociedad ya no sean necesarios, tomar interés como socio o accionista en otras compañías cuyos objetos sean compatibles con la empresa social, fusionarse con ellas, absorberlas, y enajenar las partes de interés o acciones en tales compañías, tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa conforme a la ley, constituir compañías filiales para el establecimiento y explotación de empresas destinadas a la realización de cualesquiera actividades comprendidas en el objeto social y tomar interés como partícipe, asociada o accionista fundadora o no, en otras empresas de objeto análogo o complementario al suyo, hacer aportes en dinero, en especie o por servicios a esa empresa, enajenar sus cuotas, derechos o acciones en ellas, fusionarse con tales empresas o absorberlas, adquirir patentes, nombre comerciales, marcas y demás derechos de propiedad industrial y adquirir u otorgar concesiones para su explotación, la sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

La sociedad podrá realizar cualquier actividad civil o comercial lícita.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:	NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	2.000	\$10.000,00
SUSCRITO	1.000	\$10.000,00
PAGADO	1.000	\$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural, designada

Recibo No.: 0027427600

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: hpphhNZNlrbndlci

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

por la Asamblea General de Accionistas para un término de dos (2) años. El Representante legal tendrá un Suplente que gozará de las mismas facultades de éste.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el Representante Legal, quien tendrá un Suplente investido de las mismas facultades.

El Representante Legal no podrá realizar negocios cuyo valor supere los doscientos salarios mínimos legales mensuales sin obtener previamente autorización de la asamblea de socios. Por lo tanto, se entenderá que podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social hasta dicho monto.

Le está prohibido al Representante Legal y a los demás administradores de la sociedad, por si o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JULIO CESAR VÉLEZ ORTIZ DESIGNACION	71.671.479

Por Documento Privado del 14 de febrero de 2012, de los Accionistas registrado en esta Cámara el 21 de marzo de 2012, en el libro 9, bajo el número 5126

REPRESENTANTE LEGAL	LUIS ALBERTO ACEVEDO	71.685.662
SUPLENTE	ESCOBAR DESIGNACION	

Por Documento Privado del 14 de febrero de 2012, de los Accionistas registrado en esta Cámara el 21 de marzo de 2012, en el libro 9, bajo el número 5126

Recibo No.: 0027427600

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: hpphhNZNlrbndlci

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

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura matriculado en esta Cámara de Comercio el siguiente establecimiento de comercio/sucursal o agencia:

Nombre:	CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.
Matrícula No.:	21-526770-02
Fecha de Matrícula:	21 de Marzo de 2012
Ultimo año renovado:	2024
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Calle 11 43 B 50 OFC. 401
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

Recibo No.: 0027427600

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: hp-phhNZNlrnbdlci

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

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

SE RECOMIENDA VERIFICAR EL PORTAL WWW.GARANTIASMOBILIARIAS.COM.CO DONDE PUEDEN OBRAR INSCRIPCIONES ADICIONALES RELATIVAS A GARANTIAS MOBILIARIAS, CONTRATOS QUE GARANTICEN OBLIGACIONES O LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD.

TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$45,961,380,105.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU: 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

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

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio

Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia
CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha de expedición: 02/12/2024 - 9:50:12 AM



Recibo No.: 0027427600

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: hpphhNZNlrnbdlci

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

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

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
Vicepresidente de Registros



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

Certificado generado con el Pin No: 2412131979105564703

Nro Matrícula: 001-1419899

Página 1 TURNO: 2024-519916

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 03:04:12 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 última página

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

FECHA APERTURA: 07-07-2021 RADICACIÓN: 2021-40268 CON: ESCRITURA DE: 18-06-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 10A CON AREA DE 4670.94 M2. CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6413 DE FECHA 01-06-2021 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIRIO CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S. EL PREDIO OBJETO DE LOTE Y A SU VEZ DE ENGLOBE, MEDIANTE DOS LOTES ASI:EL PREDIO OBJETO DE 001-1326521:POR ESCRITURA 540 DEL 04-02-2020 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO YERBABUENA LOTE E, A : CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S., REGISTRADA EL 02-03-2020 EN LA MATRICULA 1326521.-- EL PREDIO CON MATRICULA 001-1326522:POR ESCRITURA 4176 DEL 23-11-2018 NOTARIA TERCERA DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. FIDEICOMISO YERBABUENA LOTE E, A : CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S., REGISTRADA EL 12-12-2018 EN LA MATRICULA 1326522.--ADQUIRIRIO: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO YERBABUENA LOTE E, EL INMUEBLE OBJETO DE RELOTEO ASI:POR ESCRITURA 5023 DEL 14-07-2017 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C. TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION A FIDUCIA MERCANTIL, DE: C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A. , A : FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO YERBABUENA LOTE E , REGISTRADA EN LA MATRICULA 1270140 EL 22-11-2017.POR ESCRITURA 17354 DEL 29-11-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD DE: PROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION) , C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A. , INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. -INUBERCO S.A. , A : C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A. , REGISTRADA EN LA MATRICULA 1270140 EL 14-02-2017.-- ADQUIRIERON C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A., PROPROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION) E INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. "INUBERCO S.A." EL PREDIO OBJETO DE LOTE Y A SU VEZ DE ENGLOBE MEDIANTE 8 LOTES.LOS 8 LOTES CON MATRICULA 001-1052271, 1052273, 1052286, 1052287, 1052289, 1052291, 1052293, 1052295 ASI: ADQUIRIRIO C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A. SU DERECHO POR FUSION POR ABSORCION A CONSTRUCTORA BOLIVAR MEDELLIN S.A. SEGUN ESCRITURA 9664 DE 23-12-2009 NOTARIA 53 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 01-02-2010 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0925873.-ADQUIRIERON EL 100% DEL PREDIO CONSTRUCTORA BOLIVAR MEDELLIN S.A., PROMOCIONES VERA S.A. EN LIQUIDACION Y INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. INUBERCO S.A. POR TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL QUE LES HIZO FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA FIDEICOMISO CB 34214 (HOY). SEGUN ESCRITURA 1504 DE 11-03-2009 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 02-04-2009 EN EL FOLIO DE MATRICULA 001-0925873.-ADQUIRIRIO FIDUCOLOMBIA S.A. (HOY)., EL INMUEBLE EN MAYOR EXTENSION POR FIDUCIA MERCANTIL, CON INVERSIONES KATANGA LTDA., E INVERSIONES CENSI HERNANDEZ Y CIA. S.C.S. INVERCENSI HERNANDEZ S.C.S., SEGUN ESCRITURA # 3888 DEL 28-06-96 NOTARIA 12 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 21-08-96 EN EL FOLIO 64174.ADQUIRIRIO INVERSIONES CENSI HERNANDEZ Y CIA. S.C.S. INVERSI HERNANDEZ S.C.S., E INVERSIONES KATANGA LTDA., POR COMPRA A ANA NARANJO DE RESTREPO, SEGUN ESCRITURA # 3380 DEL 24-12-87 NOTARIA 2 DE MEDELLIN, REGISTRADA EL 05-01-88 EN EL FOLIO 64174.ADQUIRIRIO ANA NARANJO DE RESTREPO, POR TITULO ANTERIOR A LOS VEINTE A/OS QUE COMPRENDE ESTE CERTIFICADO.PARAGRAFO: POR ESCRITURA 3559 DE 07-06-2006 NOTARIA 12 DE MEDELLIN,REGISTRADA EL 21-06-2006 FIDUCOLOMBIA S.A. (HOY) FORMULO DECLARACIONES SOBRE LOTE Y A SU VEZ DE ENGLOBE MEDIANTE 8 LOTES DEL PREDIO CON MATRICULA 001-0064174 DANDO ORIGEN ENTRE OTROS AL PREDIO CON MATRICULA 001-0925873 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.- P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 3602 DEL 30-06-2010 NOTARIA 25 DE MEDELLIN CONSTITUCION DE URBANIZACION DE LA MATRICULA 001-925873 DE: C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A., PROMOCIONES VESA S.A. EN LIQUIDACION, INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. "INUBERCO S.A.", REGISTRADA EL 23-07-2010 DANDO ORIGEN ENTRE OTRAS A LAS MATRICULAS 001-1052271/73/86/87/89/91/93/95 OBJETO DEL PRESENTE



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

Certificado generado con el Pin No: 2412131979105564703

Nro Matrícula: 001-1419899

Pagina 2 TURNO: 2024-519916

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 03:04:12 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

ESTUDIO. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 17.354 DEL 29-11-2016 NOTARIA 15 DE MEDELLIN ENGLOBE DE LAS MATRICULAS 001-1052271/73/86/87/89/91/93/95 DE: PROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION), C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A., INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A.-INUBERCO S.A., REGISTRADA EL 14-02-2017 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 1269971 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 17354 DEL 29-11-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN LOTE O DEL PREDIO 001-1269971, DE: 'PROMOCIONES VESA S.A. (EN LIQUIDACION) , C.B. BOLIVAR INMOBILIARIA S.A. , INVERSIONES URBANISMO Y CONSTRUCCIONES S.A. - INUBERCO S.A. , REGISTRADA EL 14-02-2017, DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 1270140 OBJETO DE ESTUDIO. P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 9461 DEL 09-07-2018 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN RELOTEO DE LA M.I. 001-1270140 DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO YERBABUENA LOTE E, REGISTRADA EL 16-07-2018 EN LAS MATRICULAS 001-1326521 Y 001-1326522 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.-- P A R A G R A F O : POR ESCRITURA 6413 DEL 01-06-2021 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN ENGLOBE DE LA M.I. 001-1326521 Y 001-1326522 DE: CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S., REGISTRADA EL 18-06-2021 DANDO ORIGEN A LA MATRICULA 1419898 OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 10A (MPIO DE MEDELLIN) #

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 1419898

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-04-2007 Radicación: 2007-29091

Doc: ESCRITURA 2038 del 28-03-2007 NOTARIA DOCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA SOBRE PARTE (PREDIO PASIVO 001-892953)

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

DE: PARROQUIA DE BEATO MARIANO DE JESUS EUSSE HOYOS.

A: FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. FIDEICOMISO CB34214.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-06-2021 Radicación: 2021-40268

Doc: ESCRITURA 6413 del 01-06-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE O: 0920 LOTE O

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

DE: CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.

NIT# 9005103656 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2412131979105564703

Nro Matrícula: 001-1419899

Pagina 3 TURNO: 2024-519916

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 03:04:12 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

URNO: 2024-519916

FECHA: 13-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

TRES CANTOS

TORRE 3

[INMUEBLES]

Entre los suscritos a saber: **JULIO CESAR VELEZ ORTIZ** mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.671.479 de Medellín, quien obra en nombre y representación legal de **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S**, con Domicilio principal en el Municipio de Medellín, legalmente constituida por un documento privado otorgado por los accionistas en febrero 14 de 2012, registrada en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el día 21 de Marzo de 2012 en el libro 9º, Bajo el No. 5126, quien para efectos de este contrato se denominara **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de una parte, y **[NOMBRESCLIENTES]** mayor(es) de edad, domiciliado(s) en **[CIUDADRESIDENCIACLIENTES]**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), de estado(s) civil(es) **[ESTADOSCIVILESCLIENTES]**, obrando en su(s) propio(s) nombre(s) quien(es) en adelante se denominará(n) **EL LOS (LA) PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES)** se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa que consta de las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Objeto del contrato y descripción del(los) bien(es): **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a transferir a título de compraventa a **EL LOS (LA) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión de que es titular sobre el(los) siguiente(s) bien(es):

[ALINDERAMIENTO]

Los (El) anterior(es) inmueble(s) se identificará(n) con los (el) número(s) de folios de matrículas inmobiliarias que le sean asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur; actualmente está en trámite el reglamento de propiedad horizontal del inmueble de mayor extensión del cual forman parte los inmuebles prometidos en venta mediante la presente promesa de compraventa. Una vez se halle registrado el mismo y asignadas las matrículas inmobiliarias, les serán informados a **EL LOS (LA) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**.

PARÁGRAFO 1.- No obstante la expresión del área, la compraventa prometida se hace como de cuerpo cierto y en consecuencia no procederá reclamación por ninguna de las partes contratantes en los eventos en los que el área del (de los) inmueble (s) sea mayor o menor al área expresada en el presente contrato de promesa de compraventa.

PARÁGRAFO 2: **LA PROMETIENTE VENDEDORA** deja expresa constancia de que el área bruta construida total aproximada del apartamento que antes se indicó, se calculó incluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes. El área privada construida que aparecerá en el reglamento de propiedad horizontal y en la respectiva escritura de transferencia será menor ya que se calculará excluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a los inmuebles prometidos en venta es provisional ya que la definitiva será la

que asigne la Subsecretaria de Catastro Municipal. En el evento en que ésta no coincida con la nomenclatura antes indicada, le será informada por **LA PROMETIENTE VENDEDORA a EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (A) (AS).**

PARÁGRAFO 3.- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el(los) inmueble(s) que promete(n) comprar, lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes aprobados por la Curaduría Primera (1a) de Medellín, que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

PARÁGRAFO 4.- Las partes, en cuanto a las especificaciones generales, características y detalles de la construcción del(los) bien(es) prometido(s) en venta, acuerdan que se regirán por las siguientes normas 1) **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declaran que ha (n) conocido los planos aprobados por la Curaduría Primera (1a) de Medellín, de los cuales reposa copia en Planeación Metropolitana y junto con la solicitud de permiso de ventas que incluye las especificaciones del inmueble.(2) Los planos servirán de base para la identificación exacta del(los) bien(es) y su distribución. 3) No obstante la descripción y área citada, la venta se hará como cuerpo cierto. 4) En cuanto a los acabados del(los) inmueble(s) en mención, se entregarán según modalidad previamente conocida y aceptada por las partes. 5) Todos los planos y especificaciones, tanto urbanísticos como de la vivienda, están sujetos a modificación por la **PROMITENTE VENDEDORA** según la conveniencia y necesidades de la obra.

SEGUNDA: TRES CANTOS TORRE 3, PROPIEDAD HORIZONTAL (En trámite) del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, está construido sobre el siguiente lote de terreno desprendido de una mayor extensión, denominado LOTE 10A: Un lote de Terreno con un área de 4670.94 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Medellín, cuyos linderos están delimitados dentro del perímetro comprendido por el **NOROCCIDENTE**; entre los puntos 304 Y 346 pasando por los puntos 305, 306, 307, 341, 342, 342', 343, 344, y 345 con una longitud de 69.3 metros, linda con terrenos que son o fueron del Carlos Genaro Velez, José Manuel Restrepo, Simón Villa, Bernardino Ocampo y Carlos Restrepo, por el **NORORIENTE**; entre los puntos 346 Y 401 pasando por el punto 353, con una longitud de 83.46 metros, linda con lote B con matrícula inmobiliaria No 001-925874, por el **SURORIENTE** entre los puntos 401 Y 400 con una longitud de 56.53 metros, linda por el Noroccidente con lote 11A, por el SUR; entre los puntos 400 Y 313a pasando por el punto 313 con una longitud de 5.64 metros, linda con lote que se cedió al Municipio para vía pública, por el SUROCCIDENTE; entre los puntos 313^a y 304 pasando por el punto 314^a con una longitud de 112.14 metros, linda con el Nororiental del Lote 9 del plano U04. **MATRICULA INMOBILIARIA 001-1419899**

PARÁGRAFO: Se deja expresa constancia que el área neta del lote de terreno para el desarrollo del edificio, podrá ser actualizada por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, determinando las cesiones obligadas que se deban realizar al Municipio de Medellín -----

TERCERA: TITULOS DE ADQUISICION: LA PROMITENTE VENDEDORA sociedad **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S**, Según escritura pública 5023 del 14/07/2017 notaria Setenta y Dos de Bogotá, hace Tránsito de Dominio por acción a Fiduciaria Davivienda S.A. como vocera del fideicomiso Yerbabuena lote E, como aparece en la anotación del certificado de tradición de esta matrícula.

CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL – TRES CANTOS TORRE 3, estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos legales establecidos por la Ley 675 del año 2001, Como se mencionó en la cláusula primera de la presente, actualmente está en trámite el reglamento de propiedad horizontal del inmueble de mayor extensión del cual forman parte los

inmuebles prometidos en venta mediante la presente promesa de compraventa. Como el(los) inmueble(s) objeto de este contrato esta(n) sometido(s) al régimen de propiedad horizontal **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** queda(n) en todo sujeto(s) a este reglamento y por consiguiente, además del dominio individual del(los) inmueble(s) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de Propiedad Horizontal en proporciones o porcentajes en él indicadas, y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

QUINTA: PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO: Que el precio del(los) inmueble(s) prometidos en compraventa es la suma de **[\$[VALORBRUTONEGOCIO] [VALORBRUTONEGOCIOLETRAS] PESOS ML.** que **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la **PROMITENTE VENDEDORA**, así:

a) La suma de, **[\$[DESCUENTOSCOMERCIALES] [DESCUENTOSCOMERCIALESLETRAS] PESOS ML.**, por concepto de descuentos generados en el momento de la negociación.

b) La suma de **[\$[FINANCIEROSNEGOCIO], [FINANCIEROSNEGOCIOLETRAS] PESOS ML.**, por forma de pago propuesta.

El resultando de las operaciones descritas anteriormente según el caso, el valor total del inmueble, será la suma de **[\$[VALORNEGOCIO] [VALORNEGOCIOLETRAS] PESOS ML.** que **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a la **PROMITENTE VENDEDORA**, así:

La suma de, **[\$[VALORCUOTAINICIAL] [VALORCUOTAINICIALLETRAS] PESOS ML**, por concepto de cuota inicial que pagara así:

[TABLATOTALPAGOS]

La suma de **[\$[VALORFINANCIACION], [VALORFINANCIACIONLETRAS]**, provenientes de recursos propios o producto del desembolso de un crédito que **EL(LOS) PROMITENTES(S) COMPRADORES(ES)** tramitará(n) ante una entidad financiera.

PARÁGRAFO 1- El no pago de las cuotas en las fechas convenidas causará intereses de mora a la tasa máxima vigente autorizada por ley.

PARÁGRAFO 2- Los pagos que efectúe(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al precio de los inmuebles.

PARÁGRAFO 3- **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer los requisitos exigidos por la Entidad Crediticia para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional por parte de ella y en consecuencia la **PROMITENTE VENDEDORA** no se hace responsable de garantizar dicha aprobación.

PARAGRAFO 4- **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en caso de necesitar crédito, se obliga(n) a presentar la solicitud de crédito, dentro de los noventa(90) días hábiles anteriores al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato; serán de cargo de **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** toda la documentación que le sea solicitada por la

entidad crediticia para el estudio y perfeccionamiento del crédito, como también los honorarios correspondientes a la realización del avalúo de los bienes inmuebles objeto del negocio, diligencia que solo puede cumplirse por el personal autorizado por la Entidad Crediticia.

PARAGRAFO 5 – Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos exigidos por el Entidad Crediticia, esta no otorga el préstamo en los 90 días hábiles a **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la cuantía solicitada por el(ellos) ó lo hace parcialmente, las partes que suscriben esta promesa declaran terminado y disuelto el vínculo contractual derivado de la misma, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula penal de este contrato. La **PROMITENTE VENDEDORA** en consecuencia devolverá en un término de 90 días corrientes y sin intereses de ninguna clase a **EI(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, todas las sumas recibidas como anticipo por cuenta del presente negocio, menos el cuatro por mil y la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS M.L.(\$15.000.000)**, por concepto de costos administrativos de la compraventa.

PARAGRAFO 6 – Sobre la suma que habrá de ser financiada por la entidad escogida para el efecto, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) y pagaran a **LA PROMITENTE VENDEDORA** un interés del 1.25% mensual, a partir de la entrega material del inmueble, hasta la entrega definitiva del préstamo a la **PROMITENTE VENDEDORA** en dinero efectivo; dado que para todos los efectos, el precio del contrato se entiende pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso a favor del **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

SEXTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES. Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de los inmuebles prometidos en venta, se regirán por las siguientes normas:

- a. **EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (A) (AS)** declara (n) que conoce (n) los planos presentados para la aprobación de la Curaduría Primera de Medellín, los cuales servirán de base para la identificación exacta del (de los) bien (es) prometido (s), a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida, la cual debe ser aprobada por dicha Curaduría.
- b. Con este contrato de promesa se firma por las partes el listado de especificaciones de los inmuebles y las de su construcción, fachada, acabados interiores de pisos, cocina, baño, etc., pliego que servirá como norma para regir las relaciones entre los contratantes, para así establecer lo que **EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (A) (AS)** tiene (n) derecho a exigir y lo que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** está obligada a entregar. Dichas especificaciones quedaran consignadas también en el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- c. En el caso de que a **EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (A) (AS)** se le (s) entregare un catálogo promocional y unos planos ambientados, éstos se ajustarán urbanística y arquitectónicamente a los planos aprobados por la Curaduría Primera de Medellín, pero se deja constancia de que el mobiliario y demás elementos decorativos no se incluyen dentro de la negociación y, por lo tanto, no podrán ser exigidos a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.
- d. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni las acometidas, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación serán por cuenta exclusiva de **EL (LOS) (LA) (LAS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) (A) (AS)**.

SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, es (son) de su exclusiva propiedad, no lo(s) han enajenado por acto anterior al presente, y se halla(n) libre(s) de embargo, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutivas, usufructo, anticresis, y que lo(s) transferirá(n) libre(s) de todo gravamen y limitación al dominio. En cuanto la(s) hipoteca(s) constituida a favor del Entidad Crediticia, hipoteca(s) esta(s) que será(n) cancelada(s) por la mencionada entidad, en la prorrata correspondiente a él (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, dentro del término prudencial en que le sean entregadas la primera copia debidamente registrada de la escritura de compraventa e hipoteca y el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el cual se haya inscrito en forma correcta y en el grado convenido, el gravamen individual que por medio de la escritura que perfecciona el presente contrato, constituirá(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a favor de la entidad bancaria.

PARÁGRAFO 1: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de la venta en los términos de la ley, particularmente para los vicios redhibitorios regirán los artículos 934 y 938 del Código de Comercio.

OCTAVA: -DESTINACIÓN: El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destina(n) exclusivamente a vivienda, el apartamento; a estacionamiento de vehículo liviano, el parqueadero; y al almacenamiento de elementos afines al hogar, el cuarto útil. Esta destinación no podrá ser variada por el(los) adquirente(s) o sus causahabientes a cualquier título.

NOVENA. – ENTREGA DE EL(LOS) INMUEBLE(S): Las partes se obligan a entregar y recibir, respectivamente, el (los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, conforme a acta e inventario detallado dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato. **La promitente vendedora** podrá entregar antes de lo convenido.

PARÁGRAFO 1. – LA PROMITENTE VENDEDORA. No obstante el término convenido, gozará de un plazo adicional de noventa (90) días hábiles, para efectuar la entrega de él (los) inmueble(s), sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, ni genere ningún tipo de sanción.

PARÁGRAFO 2. – Si vencido el plazo de gracia la entrega no se hubiere realizado por causas imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, esta deberá reconocer a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hasta la fecha de entrega, una suma convencional equivalente al arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido que hubiera producido el(los) bien(es), suma que se convendrá directamente por las partes y que en caso de desacuerdo será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia. Pasado el tiempo de gracia enunciado en el parágrafo 1 de la presente cláusula y el incumplimiento por parte de la **PROMITENTE VENDEDORA** es en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito como hechos de la naturaleza, huelgas decretadas por el personal de sus proveedores, contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las empresas o entidades encargadas de la instalación de los servicios públicos, no disponibilidad de equipos y materiales utilizados para la construcción del(los) inmueble(s), o mora en el desembolso de los créditos por parte de las entidades financieras, casos en los cuales **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del(los) inmueble(s) prometido(s).

PARÁGRAFO 3.- Una vez el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta este(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** le avisara telefónicamente, vía mail o por escrito a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a la dirección suministrada por este(os) quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo (s) el día indicado en el aviso, la cual se entregará bajo recibo personal

o se le(s) enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en Acta e inventario suscritos por ambas partes, en las cuales se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el(los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada del aviso **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ha(n) recibido el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, habiendo cumplido **LA PROMITENTE VENDEDORA** con la obligación de entregar y desde ese momento serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentara(n) a recibir el(los) bien(es), **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que el(los) mismo(s) ha(n) sido recibido(s) por el(ellos) a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlos, quedando las llaves de(l) (los) mismo(s) a su disposición en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, ubicadas en la calle 11 No 43B-50 oficina 401 Parque Empresarial Calle 11, Medellín.

PARÁGRAFO 4. – Es entendido que el(los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, se entregara(n) por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, cuando este(n) provistos de los correspondientes servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, Red para gas (sin servicio, el promitente comprador será quien solicite ante la entidad dicho servicio); por lo tanto, en el evento de que las entidades encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado, (a diferencia del gas) en la fecha prevista para la entrega de él (los) inmueble(s), sin culpa imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configuren incumplimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

DECIMA: REFORMAS. Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desee(n) efectuar reformas parciales o totales en los acabados de él (los)inmueble(s) objeto de este contrato, antes de su entrega material, requerirán autorización previa y por escrito de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO 1- El costo de dicha reforma o mejoras, así como su forma de pago, serán convenidos con antelación a su ejecución, todo lo cual deberá constar en documento que para el efecto deben suscribir las partes, y la obligación que asume **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en su caso, se limita a descontar el valor de los materiales utilizados en el diseño original del(los) inmueble(s) y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Se deja expresa constancia de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que estas reformas sean por su cuenta y riesgo, que las garantías otorgadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** perderán su vigencia en los casos de reforma o modificaciones al(los) inmueble(s) que no hayan sido efectuados por ella y que la fecha de entrega pactada en esta promesa puede llegar a aplazarse; de ocurrir este evento la causación de intereses de subrogación, servicios públicos, impuesto predial, se empezaran a contar para **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** desde la fecha en que se hubiere(n) entregado el(los) inmueble(s) de no haberse hecho las reformas. Es entendido que **LA PROMITENTE VENDEDORA** no estará obligada a hacer modificación o reforma alguna en el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS, TASAS, CONTRIBUCIONES Y SERVICIOS. A partir de la fecha de entrega material o del día en el cual se entienda(n) entregado(s) el(los) inmueble(s) de acuerdo con la cláusula Octava, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, el pago de

servicios tales como energía, acueducto, alcantarillado, gas, tasas de aseo, etc., al igual que el de todos los impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones, etc., que a partir de dicha fecha se causen, liquiden o hagan exigibles por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de esta promesa, excepción hecha respecto de las contribuciones de valorización que se decreten o derramen en cualquier momento sobre el(los) inmueble(s) ya se trate de nuevas obras o de reajustes de las anteriores las cuales será(n) de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha de este contrato. **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reembolsará(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el valor pagado del impuesto predial en la proporción correspondiente a los meses posteriores a la entrega del(los) inmueble(s), el cual será(n) de su cargo, en caso que haya lugar.

PARÁGRAFO 1- LA PROMITENTE VENDEDORA advierte expresamente que en el presente contrato no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, en caso de que este requiera tal servicio el suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARAGRAFO 2- EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a Empresas Públicas de Medellín los derechos de conexión del suministro de gas, servicio que dependerá de la disponibilidad que tenga la Empresa, esto mismo aplica para los gasodomésticos.

DÉCIMA SEGUNDA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La escritura pública que perfeccione el contrato de compraventa prometido, se otorgará el día a las [FECHAESCRITURANEGOCIO], a las 2:00 pm horas, en la Notaria Tercera del Círculo Notarial de Medellín.

Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá no otorgar la escritura pública de compraventa si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no está(n) a paz y salvo con ella por todo concepto.

PARAGRAFO 1: En todo caso, LAS PARTES podrán adelantar o prorrogar por escrito la fecha estipulada en esta cláusula.

PARÁGRAFO 2 : Si pasados veinte (20) días corrientes después de haber sido firmada la escritura pública y por negligencia de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, no se ha efectuado el desembolso del crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá hacer exigible, por vía ejecutiva, el pago de la suma indicada en la cláusula quinta de este contrato, en lo concerniente a la suma aprobada por la Entidad Crediticia, y desde esa fecha cobrará al **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** intereses de mora o en cierto caso podrá entenderse como un incumplimiento por parte del **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DÉCIMA TERCERA: - GASTOS: LA PROMITENTE VENDEDORA cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y gastos de Rentas departamentales de la escritura de compraventa; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y de gastos de rentas departamentales, así como el cien por ciento (100%) de los impuestos de Registro en la oficina de instrumentos públicos de la escritura de compraventa y la totalidad de los gastos que se causen por concepto de la hipoteca y los gastos de legalización del crédito, serán por cuenta de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DECIMA CUARTA – AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR., en el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** sea(n) casado(s) o tenga(n) unión marital de hecho, se obliga(n)

a que el(la) conyugue o compañera(o) permanente suscriba la escritura aceptando la no afectación a vivienda familiar o la afectación y la hipoteca que constituya a favor de la entidad Bancaria.

DECIMA QUINTA. – CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones del presente contrato, obliga a aquella que hubiere incumplido las obligaciones a su cargo a pagar inmediatamente a título de pena a quien cumplió o se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la Cláusula Quinta, suma esta que será exigible por la vía ejecutiva o un proceso ordinario al día siguiente a aquel en que se debieren cumplir las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimientos ni constitución en mora, derechos estos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. El pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allanare a cumplir lo que le corresponde, bien el incumplimiento o la resolución tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución de contrato por incumplimiento de **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato e imputaría el valor de dicha cláusula.

PARAGRAFO 1: La negativa sobre el otorgamiento del crédito a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por parte de la Entidad Crediticia, no se considera incumplimiento del contrato de promesa por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** y en consecuencia no podrá ser de su cargo la suma fijadas como cláusula penal a favor de la **PROMITENTE VENDEDORA**, según lo establecido en la cláusula quinta del presente contrato. No obstante se le cobrará el monto estipulado en el parágrafo Cinco (5) de la cláusula Quinta para cubrir gastos incurridos por la **PROMITENTE VENDEDORA**.

DÉCIMA SEXTA. – CESION DE DERECHOS. Previa aceptación escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los derechos que surjan del presente contrato para **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** podrán ser cedidos, quedando el cedente y el cesionario solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado, y siendo de su cargo las gastos que por este concepto se originen.

PARAGRAFO 1: La cesión de ésta promesa, solo tendrá efectos frente a **la promitente vendedora** cuando ella específicamente la haya aceptado. Esta aceptación se hará constar por escrito, previo el pago a favor de la Promitente vendedora de **TRES (3) SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES**.

DECIMA SEPTIMA – SUSTITUCION. Si antes de otorgarse la escritura de compraventa, algunos de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** falleciere, el contrato continuará con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** supérstite(s), salvo que este no pudiera acreditar ante la Entidad Crediticia la suficiente solvencia económica para que le sea concedido el préstamo de que trata la cláusula quinta de este contrato, caso en el cual el contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio, de acuerdo con lo pactado en el Parágrafo Cinco (5) de la cláusula Quinta de este contrato, sin interés alguno, menos el cuatro por mil y la suma de Un Millón de Pesos (\$1.000.000,00) por concepto de costos del trámite fiduciario y demás costos administrativos de la compraventa; así el contrato fiduciario no se encuentre vigente.

DECIMA OCTAVA – ESTIPULACIONES ANTERIORES. Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad. Cualquier cambio a la presente, debe quedar como un OTROSÍ a este y firmado por las partes que en el negocio intervienen.

DECIMA NOVENA: GARANTÍA: Esta estipulada en el manual de funcionamiento que se da el día de la entrega material del inmueble, el buen funcionamiento de los inmuebles, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, deberán ser informados por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y no se atenderán verbalmente.

VIGESIMA: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 8 de la ley 1796 de 2016, a través de una póliza de seguro decenal, de conformidad a lo establecido en el decreto reglamentario 282 DE 2019.

VIGESIMA PRIMERA: MERITO EJECUTIVO: El presente contrato presta mérito ejecutivo para las obligaciones de dar y hacer en él contenidas.

VIGÉSIMA SEGUNDA:EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), autoriza(n) a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para hacer cambios urbanísticos y en el diseño del **PROYECTO TRES CANTOS TORRE 3** propiedad horizontal, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de este(os) y siempre y cuando sean aprobados por la autoridad competente.

VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) deba(n) enviar de conformidad con lo previsto en el contrato, se le(s) deberá(n) remitir a la siguiente [DATOSCONTACTOCLIENTES].

LA PROMITENTE VENDEDORA: En la calle 11 No. 43B – 50 Oficina 401 de Medellín. Teléfono 2662377.

VIGÉSIMA CUARTA: En constancia de los anteriores compromisos y para autorizar la consulta y el reporte con las entidades crediticias, y validar la información contenida en este documento y en la declaración, firmamos en dos (3) copias de igual valor y contenido, el [FECHAHOY]

EL PROMITENTE VENDEDOR

JULIO CESAR VELEZ ORTIZ
C.C. 71.671.479 Medellín
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S

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

[NOMBRECLIENTE]
[DOCIDENTIDADCLIENTE]

DPH

ESCRITURA PÚBLICA:

**URBANIZACION TRES CANTOS -PROPIEDAD HORIZONTAL.-
ETAPA 3 SUBETAPAS 3A Y 3B.**

**ACTOS: DESAFECTACIÓN DE HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN,
SOLICITUD CORRECCION REGISTRO
COMPRAVENTA.**

NATURALEZA DE LOS ACTOS:

DESAFECTACION DE HIPOTECA

\$ XXXXXXX

BANCOLOMBIA S.A.

NIT.890.903.938-8

A FAVOR DE:

CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S

NIT 900510365-6

COMPRAVENTA \$ XXXX PESOS M.L (\$ XXXXXX)

A FAVOR DE :

XXXXXX Y XXXXX C.C. XXXXX y XXXXX

En el Municipio de Medellín, Distrito Especial de Ciencia, tecnología e innovación Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los, XXX (XXX) Días del mes de XXXXXX del año dos mil veinticuatro (2.02X), ante el Despacho de la Notaria Quince (15) del Círculo de Medellín, titular es el DR. FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ

Se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos con los actos que se describen a continuación: -----

ACTO NUMERO 1

DESAFECTACION DE HIPOTECA

PRIMERO: Comparece SARA ALZATE ARRUBLA , mayor de edad, vecina de

Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.037.613.908 -----
 PRIMERO: que obra en nombre y representación de BANCOLOMBIA S.A.,
 establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, con NIT.
 890.903.938-8, representación que ejerce en calidad de apoderada especial,
 conforme lo acredita el poder especial otorgado por MAURICIO BOTERO
 WOLFF, mediante escritura pública número 16 del 12 de Enero de 2023 de la
 Notaria Treinta (30) del círculo Notarial de Medellín. Y manifiesta -----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública número XXXX del XX-XXX
 2024 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN, la sociedad CONSTRUIR OBRAS
 CIVILES S.A.S., constituyó hipoteca abierta de primer grado sin límite de
 cuantía a favor de BANCOLOMBIA S.A., sobre el lote identificado con la
 matrícula inmobiliaria No. 001 - 1419899.-----

TERCERO: Que dando cumplimiento con lo establecido en el Parágrafo del
 Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y en la Instrucción Administrativa No. 30 del
 12 de septiembre de 2003 expedido por la Superintendencia de Notariado y
 Registro, y sin causar novación alguna a las obligaciones adquiridas a través de
 la hipoteca de Bancolombia, desafecta del gravamen hipotecario el (los)
 siguiente(s) inmueble(s): -----

**a) APARTAMENTO NÚMERO XXXXX: Situado en el XXXXX PISO de la
 URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 3 SUB
 ETAPAS 3A Y 3B, marcada con nomenclatura urbana de MEDELLIN,
 CARRERA 27B Nro. 17-87,-----**

**b) PARQUEADERO DOBLE No. XXXX Inmueble destinado a
 estacionamiento de vehículo que hace parte integrante de la
 URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 3
 SUBETAPAS 3A Y 3B., marcada con nomenclatura urbana de
 MEDELLIN, CARRERA XXXX.-----**

c) **CUARTO UTIL No. XXXXX: Inmueble destinado a guardadero de enseres, que hace parte integrante de la URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 3 SUBETAPAS 3A Y 3B., marcada con nomenclatura urbana de MEDELLIN, CARRERA XXXXX -----**

Inmuebles que hace(n) parte de la URBANIZACION TRES CANTOS PH en su TERCERA ETAPA, identificados con la nomenclatura Urbana de Medellín xxxxx para los apartamentos y cuartos útiles, y CARRERA xxxxxx para los parqueaderos. -----

FOLIO(S) DE MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) Nro(s): XXXXXX, XXXXXX Y XXXXX de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur -----

CUARTO: Que para efectos de los derechos notariales, del impuesto departamental de anotación y registró y de los derechos registrales, a esta desafectación se le asigna un valor de **TREINTA Y DOS MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS M.L (\$ 32.185.171)** La totalidad de los gastos que demande la presente cancelación parcial o desafectación serán cubiertos por la sociedad **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** -----

ACTO NUMERO DOS COMPRAVENTA

En el presente acto comparecen:

- a) El señor **el Doctor JULIO CESAR VELEZ ORTIZ, mayor** de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.671.479, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, quien obra en calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S, con NIT. 900510365-6**, sociedad de carácter comercial, constituida mediante documento privado otorgado por los Accionistas, el día 14 de febrero de 2012, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, el día 21 de marzo de 2012, en

el libro 9º., bajo el número 5126, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, y actuando debidamente autorizado para celebrar este acto por medio del acta No. 31 del 05 de septiembre de 2023 de la Junta directiva;

documentos que se anexan para su protocolización, y manifiesto:

Que la sociedad que Representa se denominará para los efectos de éste acto como **LA VENDEDORA.** -----

b) el(la)(los) señor(a)(es) **XXXXXX Y XXXXX**, mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de Medellín., identificado(a)(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **XXXXXX Y xXXXXX**, de estado(s) civil(es) **CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE**, obrando en el presente acto en su(s) propio(s) nombre(s) e interés, quienes en adelante y para todos los efectos se denominarán **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**; y manifestó(aron) que celebra(n) la presente **COMPRAVENTA**, en los términos de las siguientes cláusulas: -----

CLAUSULA PRIMERA - OBJETO: Que **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** transfiere a título de venta a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho pleno de dominio y la posesión regular y pacífica que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): -----

XXX.-----

PARQUEADERO DOBLE No. XXXX-----

CUARTO UTIL No. XXXX-----

MATRICULAS INMOBILIARIAS NÚMEROS: **XXXXXX , XXXXXX Y xXXXXX**, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur -----

Cédula catastral de mayor extensión: xxxxx

Inmuebles que hace(n) parte de la URBANIZACION TRES CANTOS PH en su TERCERA ETAPA, identificados con la nomenclatura Urbana de Medellín CARRERA xxxXX para los apartamentos y cuartos útiles, y CARRERA XXXX para los parqueaderos. -----

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficiaria y de los linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.-----

PARÁGRAFO TERCERO: El(los) inmueble(s) antes descrito(s) hace(n) parte de la **URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificado con la nomenclatura Urbana de Medellín, XXXXXX para los apartamentos y cuartos útiles, y CARRERA XXXXXX para los parqueaderos. ----

Construido sobre el siguiente lote de terreno: -----
XXXXX.-----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: XXXXX

PARAGRAFO CUARTO: la **URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual hacen parte de los inmuebles objeto de la compraventa, se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001, según consta en la escritura pública No. 4576 del 18 DE MAYO DE 2023 otorgada en la NOTARIA QUINCE de

MEDELLIN, aclarada por escritura pública No. 7680 del 31 DE JULIO DE 2023
NOTARIA QUINCE de MEDELLIN, debidamente registradas.-----

CLAUSULA SEGUNDA – TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Que la sociedad CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S, adquirió el derecho de dominio sobre el bien inmueble indicado anteriormente, en mayor extensión, así: El inmueble identificado con matrícula 001-1326522, por compraventa que le hizo a FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO YERBABUENA LOTE E, según escritura pública número 4.176 del 23 de noviembre de 2018, otorgada en la Notaria Tercera (3ª) de Medellín, registrada el 12 de diciembre de 2018. El inmueble identificado con matrícula 001-1326521, por compraventa celebrarla con FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. VOCERA DEL FIDEICOMISO YERBABUENA LOTE E, según la Escritura pública No. 540 del 04 de febrero de 2020 de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada el 02 de marzo de 2020. Posteriormente se realizaron los actos de ENGLOBE Y LOTEEO por medio de la escritura pública número 6.413 del 01 de junio del 2021 de la Notaria Quince de Medellín, debidamente registrada el 18 de junio de 2021, dando origen al inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria Número 001-1419900 lote donde se construye la SEGUNDA ETAPA DE LA URBANIZACION TRES CANTOS. -----

CLAUSULA TERCERA - DOMINIO Y LIBERTAD: Que EL **VENDEDOR** garantiza que el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta es(son) de su exclusiva propiedad, que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, ni arrendado, ni dado en uso o usufructo, no tiene(n) embargos, pleitos pendientes y se encuentra(n) libre(s) de condiciones que resuelvan o afecten su dominio, excepto las inherente al régimen de propiedad horizontal. Además, de la servidumbre de mayor extensión que tiene registrada de Transito Activa, según la Escritura pública No. 2038 del 28 de marzo de 2007 de la Notaria 12 de Medellín, debidamente registrada. -----

CLAUSULA CUARTA - SANEAMIENTO: Que la sociedad **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** y en los términos de la ley, asume la responsabilidad

que pudiera derivarse por concepto del saneamiento por la evicción y por los vicios redhibitorios respecto de los inmuebles objeto de esta compraventa. -----

CLAUSULA QUINTA: RADICADO DE VENTA: Que la sociedad **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** se encuentra inscrita de acuerdo a lo dispuesto por el Departamento de Planeación Metropolitana, como Entidad Urbanizadora y desarrolladora de planes de vivienda y autorizada para vender el plan dentro del cual se incluyen el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, según registro 900510365-6, tal y como consta en el RADICADO de ventas número 202230559896 con fecha del 27 de diciembre de 2022 expedido por la **Secretaria De Gestión y Control Territorial del Municipio de Medellín** en el cual se permite la enajenación de inmuebles destinados a vivienda de la **URBANIZACION TRES CANTOS TORRE 3 PROPIEDAD HORIZONTAL** -----

CLAUSULA SEXTA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) haber recibido a satisfacción los inmuebles objeto del presente contrato (con los linderos expresados) y de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa y a partir de la fecha de entrega son de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el impuesto predial, las tasas, contribuciones, los servicios públicos al igual que la cuota que le corresponde a los inmuebles, en las expensas para la administración del conjunto. Las contribuciones de valorización que sean derramadas a partir de la fecha del contrato de promesa de compraventa, son de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. El impuesto predial, las tasas, contribuciones, los servicios públicos al igual que la cuota que le corresponde a los inmuebles, en las expensas para la administración del conjunto. Las contribuciones de valorización que sean derramadas a partir de la fecha del contrato de promesa de compraventa, son de cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). -----

CLAUSULA SEPTIMA - PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio acordado por las partes es la suma de **XXXXX PESOS M.L (\$ XXXXX)** que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará a así: -----

1.- La suma de **XXXXX PESOS M.L (\$ XXXXX)** que **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** declara tener recibida de contado y a entera satisfacción. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Para dar cumplimiento a la Ley 2010 de 2019 Art. 61 que modificó el artículo 90 del estatuto Tributario LEY DE CRECIMIENTO ECONOMICO: Declaramos bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, así mismo declaramos no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de lo expresado en este instrumento. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del notario. -----

CLAUSULA OCTAVA: RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA. Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito que se menciona más adelante, evento en el cual la VENDEDORA quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta venta y para obtener la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la Cláusula Primera, previa certificación que de la negativa en conceder y desembolsar el crédito emita por escrito BANCOLOMBIA S.A. quien actúa en calidad de acreedor, tal como se indica más adelante. -----

La entrega material del(los) inmueble(s) ya se encuentra realizada al momento de otorgar la presente escritura. -----

CLAUSULA NOVENA: Que la(s) unidad(es) de propiedad separada objeto del presente contrato se encuentra(n) dotada(s) de los servicios públicos domiciliarios entregándose a paz y salvo por estos conceptos y por toda clase de impuestos, tasas, contribuciones y cuotas administración. -----

A partir de la fecha de la entrega material del(los) inmuebles, son de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** el pago de los servicios públicos, tales como energía, teléfono, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc, el

pago del impuesto predial y demás impuestos, tasas y contribuciones que graven el(los) inmueble(s); Son de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** los gravámenes de valorización que se derramen sobre los inmuebles a partir de la fecha de la promesa de compraventa celebrada entre las partes, ya se trate de nuevas obras o de reajuste de las anteriores.

Si con posterioridad a la entrega de los inmuebles las Empresas Públicas de Medellín facturan a cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** alguna suma por los conceptos antes mencionados, los pagos serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y serán reembolsados por este(os) a **EL VENDEDOR**. -----

Igualmente serán de cargo de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la entrega material, las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias y las que se fijen por concepto de la puesta en funcionamiento de la **URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal.-----

PARÁGRAFO: EL VENDEDOR advierte expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de gas debidamente aprobadas por las Empresas de Servicios Públicos Domiciliarios, más no el derecho a la línea y al aparato telefónico y el servicio de gas cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. -

CLAUSULA DECIMA - GASTOS: Que los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas), serán pagadas por partes iguales entre ambas partes; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de la compraventa serán por cuenta de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos legales correspondientes a la desafectación de la hipoteca de mayor extensión que se efectúa en la parte inicial de este instrumento, correrán por cuenta de **EL VENDEDOR**. -----

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: En cumplimiento a lo estipulado en el artículo 8 de la ley 1796 de 2016, **EL VENDEDOR** manifiesta que ha adquirido una póliza de seguro decenal en favor del **COMPRADOR**, de conformidad a lo establecido en el decreto reglamentario 282 de 2019.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) hace las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

1. Que acepta en todos los términos la presente escritura y en especial la transferencia que a título de compraventa se instrumenta en la presente escritura pública que se realiza a su favor. -----

2. Que ha recibido a entera satisfacción los inmuebles objeto de la transferencia.

3. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal su aclaración y adición, al que se encuentra(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) aquí adquirido(s) y se obliga(n) a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cobija a sus causahabientes a cualquier título. -----

4. Que declara a paz y salvo a **EL VENDEDOR** por todo concepto y en especial en lo relacionado con la transferencia de los inmuebles contenida en esta escritura, en razón a que **EL VENDEDOR** dio estricto cumplimiento a los establecido en la promesa de compraventa. -----

5. Que renuncia(n) expresamente a cualquier condición resolutoria y en general del presente contrato de **COMPRAVENTA**, y por lo tanto la venta se otorga firme e irresoluble.-----

6. Autoriza a la sociedad **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** para hacer cambios urbanísticos en la ubicación de los servicios comunales de la urbanización, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de ésta y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad municipal competente. -----

7. Así mismo, manifiesta(n) que para los efectos propios de las Leyes números 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquiere(n) el (los) inmueble(s) objeto de la presente venta con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas y que los dineros utilizados en la presente escritura pública no provienen del lavado de activos o de actividades ilícitas

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: El(a) suscrito(a) Notario(a) dando cumplimiento a la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, indagó bajo la gravedad de juramento a (los) adquirente(s) sobre su(s) estado(s)

civil(es), si el inmueble que adquiere(n) será su casa de habitación, si tiene o no otro bien afectado a vivienda familiar, quien(es) manifestó(aron): que su estado civil es CASADOS CON SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE y declaramos que es nuestra voluntad **NO** afectar a vivienda familiar la vivienda que adquirimos mediante esta escritura de acuerdo con el art. 1º. De la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003.

 PODER: El (a)(los) otorgante (s) de común acuerdo confiere (n) poder especial a CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S Para aclarar, ratificar y/o modificar la presente escritura en cuanto a forma se refiere, sin afectar los elementos esenciales del contrato planteado, con el fin de garantizar el efectivo registro en instrumentos públicos del acto jurídico, que en él se contempla para culminarlo de acuerdo con la intención inicial de las partes. -----

El suscrito Notario Quince autorizo a los representantes legales de las entidades que intervienen para firmar fuera del despacho notarial (Art. 12 del dto. 2148 de 1.983). -----

 Los comparecientes autorizan el envío de información a sus correspondientes correos electrónicos Los comparecientes autorizan el envío de información a sus correspondientes correos electrónicos www.conintel.com.co - 266 23 77 ext. 113 -

Contáctanos Bancolombia - Grupo Bancolombia
www.grupobancolombia.com > empresas > contactanos
Medellín; (57-2) 554 05 05. (57-4) 510 90 00 -

 Los comparecientes bajo la gravedad del juramento manifiesta(n) clara y expresamente que el dinero e inmueble señalados en este instrumento fueron adquiridos por medios y actividades lícitas (art. 34 c.n. ley 190 1.995, ley 333 de 1996 y ley 365 de 1.997). -----

LEY 675/2001: Manifiesta el Representante de la Entidad Vendedora que no se aporta paz y salvo de administración, toda vez que a la fecha no se han entregado las zonas comunes a la copropiedad, por lo tanto no se ha constituido la administración de la copropiedad. -----

-Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario, en tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de Una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Art. 35 decreto Ley 960/70). -----

a los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

Leída por los comparecientes, la encuentran conforme y en constancia firman ante mí, el Notario que doy fe. Se advirtió el registro. -----

DERECHOS NOTARIALES \$

Resolución

IVA: \$

SUPERINTENDENCIA Y FONDO DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$

PAZ Y SALVO:

EXPEDIDO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLIN ANTIOQUIA

VALIDO HASTA EL DÍA

AVALUO

Cédula catastral de mayor extensión:

SE ESTA HACIENDO LA MUTACION EN CATASTRO.

Se extendió en las hojas de papel notarial números

SARA ALZATE ARRUBLA
C.C. 1.037.613.908
APODERADA ESPECIAL DE BANCOLOMBIA S.A.
NIT. 890.903.938-8,
www.grupobancolombia.com › empresas › contactanos
Medellín; (57-2) 554 05 05. (57-4) 510 90 00

JULIO CESAR VELEZ ORTIZ C.C. 71.671.479

**Gerente y representante legal de la Sociedad CONSTRUIR OBRAS
CIVILES S.A.S NIT 900510365-6**

contabilidad@conintel.com.co - Calle 11 43 B 50 OFICINA 401

PARTE COMPRADORA

XXXXXX C.C.

DIRECCION _____ CIUDAD: _____

TEL - CEL _____

E-MAIL _____

Autorizan recibir notificación electrónica si ----no ----

PROFESION U OFICIO _____

ACTIVIDAD ECONOMICA _____

ESTADO CIVIL _____

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016

SI ___ NO ___ CARGO _____ FECHA VINCULACION: _____ -

FECHA DE DESVINCULACION: _____

Viene de hoja

Corresponde a escritura

PARTE COMPRADORA

xxxxxXXX

C.C. _____

DIRECCION _____ CIUDAD: _____

TEL - CEL _____

E-MAIL _____

Autorizan recibir notificación electrónica si ----no ----

PROFESION U OFICIO _____

ACTIVIDAD ECONOMICA _____

ESTADO CIVIL _____

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016

SI ___ NO ___ CARGO _____ FECHA VINCULACION: _____-

FECHA DE DESVINCULACION: _____

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ

NOTARIO QUINCE (15) DE MEDELLÍN



**ACTA DE ENTREGA
TRES CANTOS TORRE 3**

**INMUEBLE(S): APARTAMENTO
PARQUEADERO
PARQUEADERO
UTIL**

En el municipio de Medellín (Ant.), el día _____ nos reunimos los suscritos un Representante de **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** y _____ identificado (s) con cedula (s) de ciudadanía _____ y, en calidad de Propietario(s), con el fin de hacer entrega real y material del inmueble en referencia.

A partir de la fecha de esta acta de entrega, serán de cuenta del comodatario todos los gastos que demande la propiedad de acuerdo con las obligaciones que impone el reglamento, tales como son los servicios de agua, alcantarillado, energía, administración, el pago de impuesto predial, tasa de aseo y los impuestos de valorización.

El (los) Promitente(es) Comprador(es) se le(s) otorga el (los) derecho(s) a manifestar cualquier otro detalle que apareciere en el inmueble hoy entregado, dentro de los plazos estipulados en el manual de funcionamiento entregado con la presente acta, tiempo que durará el servicio de postventa.

En caso de que El Promitente Comprador hiciese alguna reforma o intervención en el inmueble entregado automáticamente pierde el servicio de posventa en los elementos intervenidos.

De acuerdo con el artículo 1607 del código civil, desde este momento El (los) Promitente(s) Comprador(es) asume(n) todos los riesgos.

Recorrido e inspeccionado detenida y cuidadosamente el inmueble, se deja constancia que **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S** ha hecho entrega real y material del inmueble a El(los) Promitente(s) Comprador(es) quien(es) lo declara(n) recibido a entera satisfacción.

El apartamento se encuentra dotado de los servicios públicos, agua, energía y red de gas.

Para constancia se firma este documento en Medellín, a los _____

PROMITENTE VENDEDORA
CC.

PROMITENTE COMPRADOR
CC.
Correo Electrónico
No. Celular

DETALLES DE POSTVENTA

Comodataria: _____
INMUEBLE(S) APARTAMENTO
PARQUEADERO
PARQUEADERO
UTIL

A continuación se relacionan los siguientes detalles para ser arreglados:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____

FECHA DE ENTREGA: _____

La empresa gestionará el arreglo de los detalles indicados en un plazo prudencial, según sea el caso y contando con la colaboración de los propietarios; este formato deberá ser notificado a la sociedad CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S para proceder a su verificación y arreglo en el caso de que se compruebe responsabilidad de la firma, los casos de emergencia se atenderán lo más pronto posible y los que no, serán reparados en la última semana del mes en curso.

FIRMA COMPRADOR
CC.

FIRMA COMPRADOR
CC.

RECOMENDACIONES ESPECIALES

1. El Calentador de agua a instalar debe ser de acumulación,
2. Se debe tener especial cuidado con el manejo de las puertas del apartamento y las fuertes corrientes de viento que se generan al abrir la puerta vidriera del balcón, dado que los azotes pueden dañar tanto las puertas como los marcos y los muros.
3. Por seguridad se recomienda cambiar la clave de la cerradura del portón y del cuarto útil, además se debería reforzar con un cerrojo adicional.
4. En el momento de la entrega se informa a los propietarios la ubicación de los centros de medición, se debe garantizar el conocimiento de este espacio ya que es desde allí donde se podría suspender el servicio del acueducto dado el caso de una fuga del agua.
5. Los empleados y contratistas de la empresa constructora tienen prohibido realizar trabajos de obra civil en los apartamentos del Edificio Tres Cantos T3, una vez sea entregado el inmueble a su nuevo propietario.
6. La empresa constructora no tiene como objeto vender ni comercializar los materiales empleados en la ejecución del proyecto.
7. Los puntos fijos no están totalmente terminados, esto con el fin de dar espacio para que los nuevos usuarios de la torre realicen los trasteos y adecuaciones necesarias en sus apartamentos. El acabado final se realizara aproximadamente al año de haber iniciado las entregas de los apartamentos, esta condición se ha convenido previamente con la administradora de la copropiedad.
8. Favor tener especial cuidado de no golpear los rociadores del sistema de red de incendios.

FIRMA COMPRADOR
CC.

FIRMA COMPRADOR
CC.

**NOTA DE CESION
PROYECTO TRES CANTOS TORRE 3
APARTAMENTO XXXX
PARQUEADERO DL XXXXX
UTIL XXXXX**

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX mayor(es) de edad, domiciliada(s) en Medellín identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía cuyo(s) número(s) aparece(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en nombre propio, quien para los efectos de este contrato se denominaran LA (EL) CEDENTE, cede el 100% a favor de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mayor(es) de edad, quien para los efectos de este contrato se denominarán EL (LA) LOS CESIONARIO(A) (S) de la posición contractual del contrato de Promesa de Compraventa mencionado respecto a los inmuebles:

APARTAMENTO NÚMERO XXX: Situado en el SEPTIMO PISO de la URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 3 SUB ETAPAS 3A Y 3B, marcada con nomenclatura urbana de MEDELLIN, CARRERA 27B Nro. 17-87, destinado a vivienda familiar, con un área construida cubierta total de 92.22 metros cuadrados, discriminados así: área construida apartamento de 84.06 metros cuadrados, más área construida de balcón de 8.16 metros cuadrados, con un área privada cubierta total de 83.96 metros cuadrados, discriminados así: área privada interna apartamento 78.32 metros cuadrados, más área privada balcón de 5.64 metros cuadrados, con una altura libre aproximada de 2.40 metros y comprendido por los siguientes linderos particulares: POR EL NORTE, linda con muro que da a fachada lateral del edificio; POR EL ORIENTE, linda en parte con muro que da a vacío del edificio y zona común de acceso a los apartamentos y en parte con muro de uso común que lo separa del apartamento 706; POR EL SUR, linda con vacío que da a jardín y a terraza común del edificio; OCCIDENTE, linda con muro que da a fachada lateral del edificio, Por DEBAJO, linda con losa de dominio común que sirve de piso a éste y de cubierta al apartamento 605; y por ENCIMA, linda con losa de dominio común que sirve de cubierta a éste y de piso al Apartamento Nro. 805.-----

PARQUEADERO DOBLE No. XXXXX: Inmueble destinado a estacionamiento de vehículo que hace parte integrante de la URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 3 SUBETAPAS 3A Y 3B, marcada con nomenclatura urbana de MEDELLIN, CARRERA 27B Nro. 17-85. Este inmueble está ubicado en el PISO 2 de parqueaderos y tiene un área de 29.94 metros cuadrados, con una altura libre aproximada de 2.40 metros. Sus linderos generales son: POR EL NORTE, linda con muro del edificio, POR EL ORIENTE, linda con el parqueadero doble Nro. 02077; POR EL SUR, linda con zona de circulación vehicular; POR EL OCCIDENTE, linda con muro que lo separa de cuarto de basuras de la Urbanización Por DEBAJO, con losa de dominio común que sirve de piso a éste y de cubierta al piso 1 de parqueaderos; y por ENCIMA, con losa de dominio común que sirve de cubierta a éste y de piso al tercer piso de parqueaderos.-----

CUARTO UTIL No. XXXXX: Inmueble destinado a guardadero de enseres, que hace parte integrante de la URBANIZACION TRES CANTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, ETAPA 3 SUBETAPAS 3A Y 3B, marcada con nomenclatura urbana de MEDELLIN, CARRERA 27B Nro. 17-87. Este inmueble está ubicado en el PISO 2 y tiene un área de 5.07 metros cuadrados, con una altura libre aproximada de 2.40 metros. Sus linderos generales son: POR EL NORTE, linda con muro que lo separa del cuarto útil Nro. 02079; POR EL ORIENTE, linda con muro que lo separa de la etapa 1; POR EL SUR, linda con muro que lo separa del cuarto útil Nro. 02081; POR EL OCCIDENTE, linda con zona de circulación de la Urbanización; Por DEBAJO, con losa de dominio común que sirve de piso a éste y de cubierta al piso 1 de parqueaderos; y por ENCIMA, con losa de dominio común que sirve de cubierta a éste y de piso al tercer piso de parqueaderos.-----

Por lo anterior a partir de la aceptación de la presente cesión por parte de la CONSTRUCTORA la posición contractual la ostenta, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con una participación de porcentaje del 100% para cada uno, por lo tanto, adquieren todas las obligaciones y derechos derivados de la promesa de compraventa firmada por las partes el 01 de abril de 2023.

La presente cesión ha sido aceptada por **JULIO CESAR VELEZ ORTIZ** quien obra en nombre y representación legal de la sociedad **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S. NIT: 900.510.365-6**

Para constancia de esta se firma en la ciudad de Medellín, los días ____ de _____ de 2024.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cédula de ciudadanía XXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Cédula de ciudadanía .XXXXXXXXXX
CESIONARIO

EL PROMITENTE VENDEDOR

JULIO CESAR VELEZ ORTIZ
C.C. 71.671.479 Medellín
REPRESENTANTE LEGAL
CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



A

RESOLUCIÓN C1-0981 de 2024
(Diciembre 23)
Trámite 05001-1-24-0596

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 3, SUB ETAPA CONSTRUCTIVA A, PROYECTO TRES CANTOS

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-24-0596 de Septiembre 20 de 2024, el señor JULIO CESAR VELEZ ORTIZ, con cédula de ciudadanía N. 71.671.479, actuando en calidad de Representante Legal de CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S, con Nit. 900.510.365-6, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, ETAPA 3, SUB ETAPA CONSTRUCTIVA A, PROYECTO TRES CANTOS, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1419899, ubicado en la Carrera 27B No. 17 - 87.
2. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 6 de noviembre de 2024.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, por publicación en la plataforma de la Curaduría, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015.
5. Que el predio forma parte del Planteamiento Urbanístico General, aprobado mediante resolución C1-PUG-06-763 del 20 de octubre de 2006, modificado mediante resolución C4-0706, del 12 de octubre de 2016 y se le han asignado las siguientes licencias urbanísticas, con sus modificaciones, prórroga, revalidaciones y/o aclaraciones:
Que mediante resolución C1-1897 del 27 de agosto de 2018, aclarada mediante resolución C1-2077 de 2018, se otorgó licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo de las etapas 10, 11 y 12, según resoluciones C1-PUG -763 de 2006, C4-0706 de 2016 y licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de las etapas 1 y 2 (torres 1 y 2), subetapas 1A y 2A, del proyecto Tres Cantos.
Que mediante resolución N. C1-0660 del 15 de octubre de 2020, se otorgó modificación de licencia de construcción con resolución C1-1897 del 27 de agosto de 2018 de las subetapas 1A y 2A, licencia de construcción en la modalidad de obra nueva de la etapa 1, Subetapa 1B, y aprobación de los planos de propiedad horizontal para la etapa 1 (subetapa 1 A y 1 B), proyecto Tres Cantos.
Que mediante resolución C1-0250 del 5 de abril de 2021, por medio del cual se otorgó licencia de subdivisión en la modalidad de loteo y se modifican las áreas de los lotes 10 y 11, generando una nueva numeración de los lotes, 10 A y 11 A.
Que mediante resolución C1-0512 del 5 de julio de 2022, se otorga prórroga de la licencia con resolución C1-1897 de 2018.
Que mediante resolución C1-0516 del 6 de julio de 2022, se modificó la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo, según resolución C1-1897 de 2018, proyecto Tres cantos para el lote 10 A, Etapa 3 y el lote 11 A, etapa 2 y se otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para la etapa 2, subetapa 2A.
Que mediante resolución C1-0516 del 2 de agosto de 2023, se otorgó revalidación de la licencia C1-1897/2018, la cual se encuentra vigente hasta el 13 de agosto de 2026.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



6. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por la arquitecta MARIA CRISTINA VELEZ ORTIZ con matrícula profesional N. 05700-59092.
7. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil JOSE ALVARO TOBON CORREA con matrícula profesional N. 05202-39910.
8. Que presentó Revisión estructural por la ingeniera civil ANA MARIA BADILLO MUNERA con matrícula profesional N. 05202-58024.
9. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil LIBARDO DE JESUS GALLEGO ARIAS con matrícula profesional N. 0520203984.
10. Que el constructor responsable es el ingeniero civil JULIO CESAR VELEZ ORTIZ, con matrícula profesional N. 0520280472.
11. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
12. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 6.
13. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 27	7.00	2.00	Bahía de 2.50	15.00	3.00
Calle 17	7.00	2.00	1.50	14.00	4.00

Nuevo paramento y/o retroceso: Hilo de urbanización, respetar zonas verdes y bahías internas.

Proyecto Nro.:

Radio de Ochave:

Observaciones:

Otros retiros según normas

14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana y sobretasa bomberil según cuenta de cobro No. 91203315, por un valor de \$ 2.105.958.841.
15. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos de la resolución nacional 1025 de 2021, para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z5_CN2_19, categoría de uso del suelo Áreas de baja mixtura - Residencial predominante, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 62 de 1999, Acuerdo 38 de 1990, acuerdo 23/2000 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA EN LA ETAPA 3, SUB ETAPA CONSTRUCITIVA A, PROYECTO TRES CANTOS, al señor JULIO CESAR VELEZ ORTIZ, con cédula de ciudadanía N. 71.671.479, Representante Legal de CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S, con Nit. 900.510.365-6, en el predio ubicado en la Carrera 27B No. 17 - 87, identificado con matrícula inmobiliaria 1419899.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto para la etapa 3, sub etapa constructiva A, con las siguientes características:

Frente del lote: Variable

Fondo del lote: Variable

Área neta lote: 4.670,94m²

Área de obra nueva: 7.043,55 m²

Uso de la edificación: Vivienda

Tipología del proyecto: Multifamiliar

Número de pisos generados: (7) pisos y (1) sótano

Número de destinaciones generadas: (12) Viviendas, (84) celdas carros privados sencillas, (36) celdas carros dobles, (32), cuartos útiles.

Área para Índice de Ocupación de esta etapa: 442.37 m²

Área para Índice de Construcción de esta etapa: 6.492,71 m²

Obligación por zonas verdes: 18% A.N L=924.78 m²**

Obligación por construcción de equipamientos (1m²/viv)=12.00m²**

CUADRO DE ÁREAS GENERAL ETAPA 3, CON LA SUB-ETAPA CONSTRUCTIVA A Y FUTURO DESARROLLO, SUB-ETAPA CONSTRUCTIVA B

Área construida 1° piso: 1.163,86 m²

Área libre primer piso: 3.507,08 m²

Área construida sótano: 1.420,73 m²

Área construida pisos superiores: 12.666,11 m²

Área total construida: 15.250,70 m²

No. total de pisos: (26) pisos y (1) sótano

Destinaciones totales: (85) Viviendas, (84) celdas carros privados sencillas, (36) celdas carros dobles, (32), cuartos útiles.

Nomenclatura específica según lo asignado por la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

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

Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5_CN2_19 y acuerdo 38 de 1990.

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

Parágrafo 3: Que el proyecto deberá cumplir con las vías obligadas aprobadas en la licencia de urbanización C1-1897/2018.

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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial,



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. La construcción de la piscina, deberá cumplir con la ley 1209 de 2008, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.

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

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

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

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los Veintitrés (23) días del mes de Diciembre del año Dos mil veinticuatro (2024).

~~Marco Antonio Jaramillo Ospina~~

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN

Procede recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, los cuales puede presentar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.



Resolución No. C1-0981
Fecha: 23-dic.-2024
Radicado No. 05001-1-24-0596
Notificación: 26-dic.-2024 3:34 p.m.
Renuncia a Terminos: **SÍ**

NOTIFICADO: JULIO CESAR VELEZ ORTIZ
CC. 71671479
NOTIFICADOR: ANA MILENA BECERRA SÉPULVEDA



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA



Resolución No. C1-0981/2024
Fecha: 23-dic.-2024
Radicado No. 05001-1-24-0596
Fecha Notificación: 26-dic.-2024
Fecha en Firme: 27-dic.-2024
Vigente hasta: 27-dic.-2027

Curador Urbano

~~Marco Antonio Jaramillo Ospina~~

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S

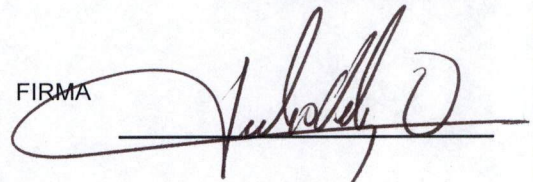
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Enero 1 de 2024 a Septiembre 30 de 2024

VENTAS BRUTAS:		\$ 32,239,715,038
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:		\$ 0
(1) VENTAS NETAS		\$ 32,239,715,038
(2) COSTOS DE VENTAS		\$ 26,597,764,906
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS		\$ 0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN		\$ 0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS		\$ 0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)		\$ 5,641,950,132
MENOS: GASTOS DE VENTAS		\$ 936,768
UTILIDAD NETA EN VENTAS		\$ 5,641,013,364
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....		\$ 186,466,900
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....		\$ 5,454,546,464
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....		\$
MAS: OTROS INGRESOS.....		\$ 1,428,550,387
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....		\$ 6,883,096,851
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....		\$ 435,012,535
MENOS: OTROS EGRESOS.....		\$ 404,889
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....		\$ 6,447,679,427
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA		\$ 0
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....		\$ 6,447,679,427

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JULIO CESAR VELEZ ORTIZ

FIRMA

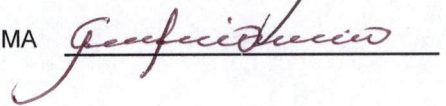


Nombre

REVISOR FISCAL

CAROLINA GONZALEZ OSORIO

FIRMA



Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

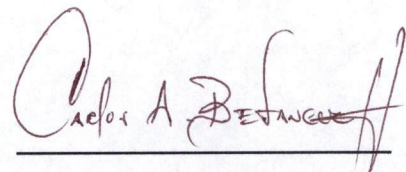
136920-T

Nombre

CONTADOR

CARLOS ALBERTO BETANCUR

FIRMA



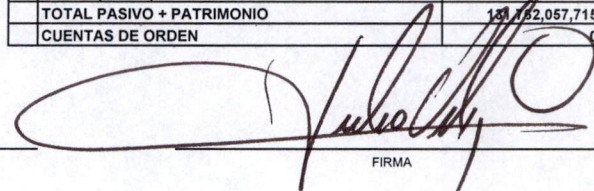
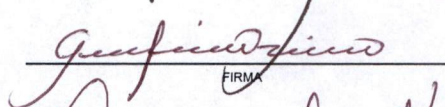
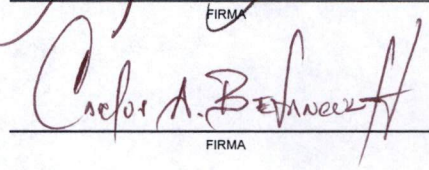
Nombre

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: **CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.**
 Balance General Al: **30 de Septiembre** De: **2024**
 Registro No. _____
 Elaborado Por: **Carlos Alberto Betancur Hernandez** Día **26** Mes **12** Año **2024**


ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO	
1 CAJA	51,290,350
2 BANCOS	8,572,172,765
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	11,593,954,783
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	20,217,417,898
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	1,034,834,503
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	19,119,795,023
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	1,467,354,431
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	21,621,983,957
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	0
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	89,657,616,667
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	89,657,616,667
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	255,192,987
3 MUEBLES Y ENSERES	9,846,206
4 VEHICULOS	
5 TOTAL (1 - 4)	265,039,193
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	0
TOTAL ACTIVOS	131,762,057,715
CUENTAS DE ORDEN	0

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	1,666,666,666
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	7,256,574,460
5 TOTAL (1 - 4)	8,923,241,126
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	1,254,246,101
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	992,271,905
9 GASTOS POR PAGAR	275,418,311
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	0
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	10,743,077
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	77,915,580
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	4,932,843,803
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	7,543,438,777
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	67,449,523,568
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	34,742,863,374
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	102,192,386,942
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	91,917,600
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	91,917,600
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	20,000,000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	6,447,679,427
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	6,435,302,521
32 TOTAL (28 - 31)	12,902,981,948
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	108,091,322
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	108,091,322
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	131,762,057,715
CUENTAS DE ORDEN	0

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	<u>JULIO CESAR VELEZ ORTIZ</u> NOMBRE Y APELLIDOS	 FIRMA
REVISOR FISCAL	<u>CAROLINA GONZALEZ OSORIO</u> NOMBRE Y APELLIDO	 FIRMA
CONTADOR	<u>CARLOS ALBERTO BETANCUR HERNANDEZ</u> NOMBRE Y APELLIDOS	 FIRMA

136920-T
 MATRICULA No

93509-T
 MATRICULA No

Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S. Expedicion Numero: _____

Proyecto: Unifamiliar Multifamiliar Lotes
 Bifamiliar

Nombre del Proyecto: TRES CANTOS TORRE 3 Numero de Unidades: 85
Direccion: Carrera 27B No. 17-87 Barrio Altos del Poblado
Ciudad: Medellin
Costo del Proyecto: 62.450.717.235
Valor Total del Proyecto: 70.191.895.692

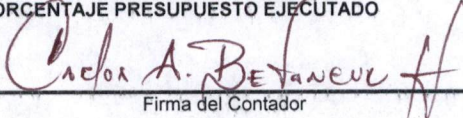
PRESUPUESTO Y AVANCE

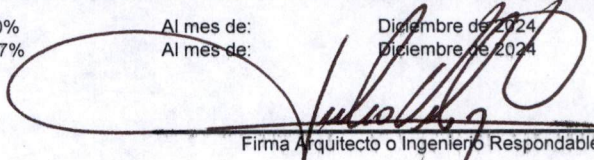
FINANCIACION		VALOR(\$)	% SOBRE EL TOTAL
BANCOS		\$ 35.610.742.957	57,02%
COOPERATIVAS			
Creditos	Proveedores		0,00%
	Particulares		
	Socios		
RECURSOS PROPIOS		\$ 5.782.405.570	9,26%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 21.057.568.708	33,72%
	Patrimonio Autonomo		
Otros	Especificar:		
TOTAL		\$ 62.450.717.235	100,00%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este Plan \$ 5.078.641.393
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este Plan \$ 5.078.641.393

Vr. Desembolsos Por			
Bancos	3.627.000.000	Al mes de:	Diciembre de 2024
Preventas	-	Al mes de:	Diciembre de 2024
Particulares (Recursos propios)		Al mes de:	Diciembre de 2024
Socios	5.782.405.570	Al mes de:	Diciembre de 2024

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0,00% Al mes de: Diciembre de 2024
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 15,07% Al mes de: Diciembre de 2024


Firma del Contador


Firma Arquitecto o Ingeniero Responsable

CARLOS ALBERTO BETANCUR HERNANDEZ
Nombre del Contador

JULIO CESAR VELEZ ORTIZ
Nombre del Arquitecto o Ingeniero Responsable

Matricula Numero: 93506-T

Matricula Numero: 05202-80472 Ant.



FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS
INFORMACION PARA EL ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:

TRES CANTOS TORRE 3

Dirección: Carrera 27B No. 17-87 Barrio Altos del Poblado


FUENTES	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	OCTAVO TRIMESTRE	NOVENO TRIMESTRE	DECIMO TRIMESTRE	DECIMO PRIMER TRIMESTRE	DECIMO SEGUNDO TRIMESTRE	DECIMO TERCER TRIMESTRE	DECIMO CUARTO TRIMESTRE	TOTAL					
Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha						
1. BANCOS	2023	2024	2024	2024	2024	3.627.000.000	2025	3.553.749.217	2025	3.553.749.217	2025	3.553.749.217	2026	3.553.749.217	2026	3.553.749.217	2027	3.553.749.217	36.610.742.957	
2. COOPERATIVAS	2023	2024	2024	2024	2024		2025		2025		2025		2026		2026		2027		0	
3. CREDITOS PROVEEDORES	2023	2024	2024	2024	2024		2025	0	2025	0	2025	0	2026	0	2026	0	2027	0	0	
4. CREDITO PARTICULARES	2023	2024	2024	2024	2024		2025		2025		2025		2026		2026		2027		0	
5. CREDITOS SOCIOS	2023	2024	2024	2024	2024		2025		2025		2025		2026		2026		2027		0	
6. RECURSOS PROPIOS	2023	5.078.641.393	2024	175.941.044	2024	175.941.044	2024	175.941.044	2024	175.941.044	2025	175.941.044	2025	175.941.044	2025	175.941.044	2026	175.941.044	0	6.782.405.569
7. PREVENTA ENCARGO	2023		2024		2024		2025	6.249.116.903	2025	1.851.056.476	2025	1.851.056.476	2026	1.851.056.476	2026	1.851.056.476	2027	1.851.056.476	21.057.568.708	
8. OTROS (INDICAR)																				
TOTAL		5.078.641.393		175.941.044		175.941.044		175.941.044		3.802.941.044		9.802.865.128		5.404.805.693		5.404.805.693		5.404.805.693	62.460.717.233	

Contador CARLOS ALBERTO BETANCUR HERNANDEZ
NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No. 93506-T

Representante Legal JULIO CESAR VELEZ ORTIZ
NOMBRE Y APELLIDOS

OBSERVACIONES CUANDO LA INFORMACION DE UN PLAN DE VIVIENDA ESTE APROBADO EN FORMA DEFINITIVA POR UNA ENTIDAD FINANCIERA SERA ACREDITADO MEDIANTE CERTIFICACION DE LA RESPECTIVA ENTIDAD.

Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCION E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

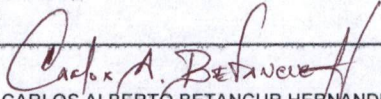
INFORMACION GENERAL

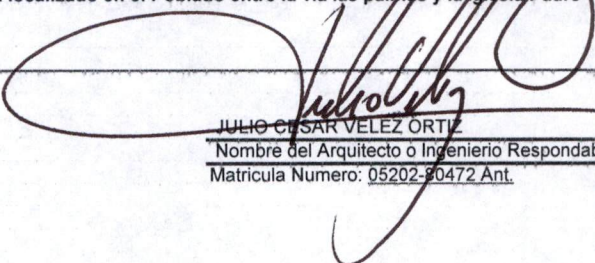
Solicitante:	CONSTRUIR OBRAS CIVILES S.A.S.	Registro No:	_____
Representante Legal:	JULIO CESAR VELEZ ORTIZ	Licencia No.	_____
Nombre del Plan:	TRES CANTOS TORRE 3	Fecha:	23/12/2024
Localización:	Carrera 27B No. 17-87 Barrio Altos del Poblado		

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPITULO	VALOR CAPITULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCION PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 503.266.420	\$ 0	0,00%	0,00%
2	CIMENTACION	\$ 1.980.267.425	\$ 0	0,00%	0,00%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 1.536.345.479	\$ 0	0,00%	0,00%
4	ESTRUCTURA	\$ 10.388.663.609	\$ 0	0,00%	0,00%
5	MAMPOSTERIA	\$ 2.633.141.652	\$ 0	0,00%	0,00%
6	ALISTADO DE PISOS	\$ 689.124.753	\$ 0	0,00%	0,00%
7	CUBIERTA	\$ 1.166.660.303	\$ 0	0,00%	0,00%
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 2.430.431.102	\$ 0	0,00%	0,00%
9	INSTALACIONES DE PLOMERIA	\$ 618.381.346	\$ 0	0,00%	0,00%
10	IMPERMEABILIZACION	\$ 664.961.737	\$ 0	0,00%	0,00%
11	REVOQUES	\$ 1.087.599.560	\$ 0	0,00%	0,00%
12	ESTUCO	\$ 298.478.702	\$ 0	0,00%	0,00%
13	PINTURA	\$ 696.450.305	\$ 0	0,00%	0,00%
14	CIELOS RASOS	\$ 536.947.375	\$ 0	0,00%	0,00%
15	ENCHAPADOS	\$ 466.114.097	\$ 0	0,00%	0,00%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 689.124.753	\$ 0	0,00%	0,00%
17	CARPINTERIA (Metalica y Madera)	\$ 2.408.994.087	\$ 0	0,00%	0,00%
18	VIDRIOS	\$ 696.050.912	\$ 0	0,00%	0,00%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 522.038.184	\$ 0	0,00%	0,00%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 1.110.159.977	\$ 0	0,00%	0,00%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 1.549.496.553	\$ 0	0,00%	0,00%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 100.895.914	\$ 0	0,00%	0,00%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 294.837.332	\$ 0	0,00%	0,00%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 584.016.887	\$ 0	0,00%	0,00%
SUB - TOTAL		\$ 33.652.448.463	\$ 0	0,00%	0,00%
25	IMPREVISTOS	\$ 701.918.957	\$ 0	0,00%	0,00%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 13.871.559.970	\$ 1.904.222.747	3,05%	3,05%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 9.146.148.451	\$ 2.426.541.429	3,89%	3,89%
SUB - TOTAL		\$ 23.719.627.379	\$ 4.330.764.176	6,93%	6,93%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 5.078.641.393	\$ 5.078.641.393	8,13%	8,13%
TOTAL		\$ 62.450.717.235	\$ 9.409.405.570	15,07%	15,07%

OBSERVACIONES: Proyecto de vivienda, tipo apartamentos, en unidad cerrada. Consta de 1 torre de 85 apartamentos. Su estructura es en sistema de construcción tradicional. El proyecto se encuentra localizado en el Poblado entre la vía las palmas y la Iglesia Padre Marianito


CARLOS ALBERTO BETANCUR HERNANDEZ
 Nombre del Contador
 Matricula Numero: 93506-T


JULIO CESAR VELEZ ORTIZ
 Nombre del Arquitecto o Ingeniero Responsable
 Matricula Numero: 05202-90472 Ant.