



202530290599

Fecha Radicado: 2025-06-27 11:26:33



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 de mercurio 202510206637 y urbamed 202506-SRV-1747 del 24/06/2025

SERENITY

TV 32 E 74 D 69

CBML 16020430019

8 UNIDADES DE VIVIENDA

gerencia@terragran.com

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 18 del Decreto Distrital 341 de 2018, de conformidad con lo regulado en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Serenity por parte de Terragran S.A.S, identificados con NIT: 901797156 registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202430596459. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

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



CO1717740



202530290599

Fecha Radicado: 2025-06-27 11:26:33



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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


Atentamente,

CARLOS ALBERTO TRUJILLO VERGARA
SUBSECRETARIO DE DESPACHO

Proyectó: Nicolas Calderon Meza Administrador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Harlington Araque Abogado Contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión contable: Jorge Suaza Contador contratista Subsecretaría Control Urbanístico	Reviso: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada contratista Subsecretaría Control Urbanístico
---	--	---	--

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: TERRAGRAN SAS Registro No: _____
 Representante Legal: JULIAN ANDRES GRANADA RESTREPO Licencia No: C2-0967
 Nombre del Plan: SERENITY Fecha: 5 SEPT DE 2024
 Localización: TRANSVERSAL 32 E N 74D-69

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 85.500.000,00	\$ 25.650.000,00	0,56%	0,50%
2	CIMENTACIÓN	\$ 424.000.000,00	\$ 127.200.000,00	2,77%	2,50%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 85.400.000,00	\$ 25.620.000,00	0,56%	0,50%
4	ESTRUCTURA	\$ 854.000.000,00	\$ 256.200.000,00	5,59%	5,03%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 245.000.000,00	\$ 73.500.000,00	1,60%	1,44%
6	ALISTADO PISOS	\$ 224.000.000,00	\$ 67.200.000,00	1,47%	1,32%
7	CUBIERTA	\$ 94.000.000,00	\$ 28.200.000,00	0,62%	0,55%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 175.000.000,00	\$ 52.500.000,00	1,15%	1,03%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 185.200.000,00	\$ 55.560.000,00	1,21%	1,09%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 62.000.000,00	\$ 18.600.000,00	0,41%	0,37%
11	REVOQUES	\$ 94.000.000,00	\$ 28.200.000,00	0,62%	0,55%
12	ESTUCO	\$ 138.000.000,00	\$ 41.400.000,00	0,90%	0,81%
13	PINTURA	\$ 62.000.000,00	\$ 18.600.000,00	0,41%	0,37%
14	CIELOS RASOS	\$ 95.600.000,00	\$ 28.680.000,00	0,63%	0,56%
15	ENCHAPADOS	\$ 124.000.000,00	\$ 37.200.000,00	0,81%	0,73%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 135.700.000,00	\$ 40.710.000,00	0,89%	0,80%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 245.000.000,00	\$ 73.500.000,00	1,60%	1,44%
18	VIDRIOS	\$ 85.400.000,00	\$ 25.620.000,00	0,56%	0,50%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 95.800.000,00	\$ 28.740.000,00	0,63%	0,56%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 54.900.000,00	\$ 16.470.000,00	0,36%	0,32%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 80.000.000,00	\$ 24.000.000,00	0,52%	0,47%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 254.700.000,00	\$ 76.410.000,00	1,67%	1,50%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 47.800.000,00	\$ 14.340.000,00	0,31%	0,28%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 11.800.000,00	\$ 3.540.000,00	0,08%	0,07%
SUB -TOTAL		\$ 3.958.800.000,00	\$ 1.187.640.000,00	26%	23%
25	IMPREVISTOS	\$ 98.000.000,00	\$ 29.400.000,00	0,64%	0,58%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 286.400.000,00	\$ 85.920.000,00	1,87%	1,69%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 76.800.000,00	\$ 23.040.000,00	0,50%	0,45%
SUB -TOTAL		\$ 461.200.000,00	\$ 138.360.000,00	3,02%	2,72%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 164.000.000,00	\$ 124.000.000,00	2,71%	4,86%
TOTAL		\$ 4.584.000.000,00	\$ 1.450.000.000,00	31,6%	30,9%

OBSERVACIONES:




MANUEL JOSE RUIZ ROJAS

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No

05202-49520

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: TERRAGRAN S.A.S **Expediente Número:** _____

Proyecto

Unifamiliar
 Multifamiliar
 Lotes

Bifamiliar

Nombre del proyecto SERENITY

Dirección TRANSVERSAL 32 E N 74D-69 **Número de unidades** 8

Ciudad MEDELLIN

Costo del proyecto \$ 4.584.000.000,00

Venta total del proyecto \$ 5.124.365.000,00

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$ 1.450.000.000,00	28,30%
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 450.000.000,00	

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

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


Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 1.450.000.000,00	Al mes de:	dic-24

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 39% Al mes de: dic-24

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 28% Al mes de: dic-24



 Firma Contador




 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

HENRY ANTONIO ZAPATA ARANGO
 Nombre del Contador:

MANUEL JOSE RUIZ ROJAS
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 123387-T

Matrícula Número: 05202-49520

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: TERRAGRAN S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE:

ENERO - DICIEMBRE DE 2024

VENTAS BRUTAS:	0	
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0	
(1) VENTAS NETAS	0	
(2) COSTOS DE VENTAS	0	
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$ 1.850.000.000,00	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$ 25.000.000,00	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$ 300.000.000,00	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$ -	
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$ -	
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$ -	
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$ -	
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$ -	
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$ 2.500.000.000,00	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$ -	
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$ -	
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$ 6.457.546,00	
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$ -	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	0	
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	0	
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	0	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

JULIAN ANDRES GRANADA

FIRMA



Nombre

REVISOR FISCAL

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

123387-T

Nombre


CONTADOR

HENRY ANTONIO ZAPATA ARANGO

FIRMA



Nombre

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: TERRAGRAN S.A.S	
Balance General Al: NOVIEMBRE 30	De: 2024
Registro No.	
Elaborado Por:	Día 29 Mes 01 Año 2024

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	
2 BANCOS	147.367.493
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	147.367.493
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO IMPUESTOS	21.914.000
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	21.914.000
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	2.691.244.503
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	2.691.244.503
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	84.216.202
3 EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNUCACION	12.416.200
4 EQUIPO DE OFICINA	6.416.365
5 TOTAL (1 - 4)	103.048.767
OTROS ACTIVOS	
1 DIFERIDOS	347.840.650
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	347.840.650
TOTAL ACTIVOS	3.311.415.413
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON SOCIOS	1.820.508.872
5 TOTAL (1 - 4)	1.820.508.872
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 APORTES NOMINA	6.783.700
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	722.000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 ANTICIPO CLIENTES	1.383.400.841
15 TOTAL (6 - 14)	1.390.906.541
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	100.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32 TOTAL (28 - 31)	100.000.000
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	3.311.415.413
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL _____
JULIÁN ANDRES GRANADA RESTREPO
NOMBRE Y APELLIDOS


FIRMA

REVISOR FISCAL _____
NOMBRE Y APELLIDO

FIRMA

CONTADOR _____
HENRY ANTONIO ZAPATA ARANGO
NOMBRE Y APELLIDOS

 123387-T
MATRÍCULA No


FIRMA



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

RESOLUCIÓN No. C2-0967 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 2024
Radicado No. 05001-2-24-0133 del 12 de marzo de 2024

"Por medio de la cual se otorga Licencia de construcción en la modalidad de Obra Nueva y se aprueban sellos para propiedad Horizontal"

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

HECHOS Y CONSIDERACIONES

1. Mediante radicado No. 05001-2-24-0133 del 12 de marzo de 2024 presentado en legal y debida forma el 26 de abril de 2024, el señor JULIÁN ANDRÉS GRANADA RESTREPO, identificado con cédula de ciudadanía No. 71993207, en calidad de representante legal de la sociedad TERRAGRAÑ S.A.S identificado con Nit. 901797156, en su condición de propietario, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-405896 y código catastral No. AAB0021BCCC, ubicado en la TV 32E No. 74D-69, barrio Rosales, uso residencial.
2. La solicitud fue presentada cumpliendo los requisitos indicados en la resolución 0462 de 2017, modificada por la resolución 1025 de 2021, ambas expedidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. Dentro de estos documentos se encuentran:
 - 2.1. Proyecto arquitectónico elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y de edificabilidad vigentes, firmado por el arquitecto CLAUDIO AUGUSTO HERNÁNDEZ MORALES, identificado con cédula de ciudadanía No. 19085167 y con matrícula profesional No. 2570000607.
 - 2.2. Planos de diseños estructurales del proyecto, memoria de los cálculos y copia de la memoria de diseño de los elementos no estructurales, incluidos el diseño sísmico de estos últimos, firmados por el ingeniero civil JUAN CAMILO PATIÑO FLOREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1017209578 con matrícula profesional No. 05202408817 y por el ingeniero civil LEONARDO DE JESÚS TIRADO SÁNCHEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 8398828 con matrícula profesional No. 29414, en su condición de revisor independiente.
 - 2.3. Memorial firmado por el ingeniero civil LEONARDO DE JESÚS TIRADO SÁNCHEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 8398828 con matrícula profesional No. 29414, en su condición de revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada.
 - 2.4. Estudio geotécnico firmado por la ingeniera civil VIVIANA MARCELA MAYA TABARES identificado con cédula de ciudadanía No. 1039456567 con matrícula profesional No. 05202-295152 ANT.
 - 2.5. Planos para propiedad horizontal, acorde con lo establecido en la ley 675 de 2001, que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.
 - 2.6. Cuadro de áreas que refleja las áreas de los bienes comunes y privados.
3. Adicionalmente el interesado presentó en cumplimiento de las disposiciones del acuerdo 048 de 2014 y sus normas reglamentarias:
 - 4.1. Certificación de altura máxima permitida expedida por la aeronáutica civil, según oficio No. 2024251060015350 del 17 de mayo de 2024.
4. En cumplimiento de lo establecido en el decreto Nacional 1077 de 2015 se surtió la comunicación a los vecinos, mediante comunicación enviada por correo a las direcciones indicadas en el Formulario Único nacional y no resultando esta posible, se hizo público

Edificio del Café Cl 49 50-21 piso 5

604 604 7463

NIT 21409349-9

comunicaciones@c2medellin.co

www.c2medellin.co

aviso No. 120 del 6 de junio de 2024 en la cartelera que el Despacho tiene para este efecto y en su página WEB. Adicionalmente el interesado aportó Foto de la valla Fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública, según oficio con ventanilla única: VUR-2360 del 23 de abril de 2024.

5. El inmueble objeto de actuación se encuentra ubicado en tratamiento de consolidación nivel 1, polígono Z6_CN1_10, categoría del uso del suelo baja mixtura, residencial predominante.
6. Al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento, conforme a lo observado en la plataforma mapgis9 de la Alcaldía de Medellín

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total público sin antejardín	Antejardín
TRV 32E	6.40	1.40	1.40	12.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 m del borde de andén existente					
Proyecto Nro.: ---			Radio de Ochave: ---		
Observaciones: Otros retiros según normas.					

10. De acuerdo con lo indicado en el acto de viabilidad, el proyecto cumple con los aprovechamientos permitidos en el acuerdo municipal 048 de 2014, decreto 471 del 2018 y demás normas específicas y reglamentarias del municipio, así como con las disposiciones del reglamento colombiano de construcción sismo resistente NSR-10. Así mismo se verificó que el predio objeto de actuación no hace parte de los bienes de interés cultural ni de su área de influencia, ni se encuentra en zona de alto riesgo.
11. El solicitante presentó el pago correspondiente al impuesto de delineación urbana y sobretasa bomberil según recibo No. 91191461 y pago de las expensas a la curadora urbana según Factura No. 3022.

RESUELVE

Artículo Primero: Aprobar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, a la sociedad TERRAGRAN S.A.S, identificada con Nit. 901797156, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-405896 y código catastral No. AAB0021BCCC, ubicado en la TV 32E No. 74D-69, barrio Rosales, uso residencial. La edificación aprobada posee las siguientes características:

Estrato:	5
Frente del lote:	10.40 m
Fondo del lote:	21.00 m
Área del Lote:	218.40 m ²
Área de obra nueva en vivienda:	1089,07m ²
Área construida Primer piso	108.58 m ²
Área construida semisótano:	164.77 m ²
Área Construida pisos superiores	851.80 m ²
Área libre primer piso:	109.82 m ²
Área Construida Total	1125.15 m ²
Índice de Construcción	2.6
Área construida para índice	567.84 m ²
Índice de ocupación:	48%
Número de pisos generados:	9 y semisótano



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

Número de destinaciones generadas:
Número de estacionamientos generados:
Uso de la edificación:
Tipología del proyecto:

8 Viviendas, 5 Cuartos útiles
Privados: 5 Visitantes: 0 Motos 3
Residencial
Multifamiliar

Parágrafo: TV 32E No. 74D-69

Artículo Segundo: Otorgar APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a la sociedad TERRAGRAN S.A.S, identificada con Nit. 901797156, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-405896 y código catastral No. AAB0021BCCC, ubicado en la TV 32E No. 74D-69, barrio Rosales. Esta aprobación se extiende al cuadro de áreas para propiedad horizontal que se describe a continuación:

AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m ²)	Área libre(m ²)	Área total (m ²)
S.S.	Celda carro	TRANSVELSAL 32E # 74D- 65 (99001)	14.5	0	14.5
S.S.	Celda carro	TRANSVELSAL 32E # 74D- 65 (99002)	14.5	0	14.5
S.S.	Celda moto	TRANSVELSAL 32E # 74D- 65 (99003)	15.75	0	15.75
S.S.	Celda carro	TRANSVELSAL 32E # 74D- 65 (99004)	18.29	0	18.29
S.S.	Cuarto útil	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (99005)	3.47	0	3.47
1	Celda carro	TRANSVELSAL 32E # 74D- 67 (01001)	0	14.5	14.5
1	Celda carro	TRANSVELSAL 32E # 74D- 67 (01002)	0	14.5	14.5
1	Celda moto	TRANSVELSAL 32E # 74D- 67 (01003)	5.49	10.4	15.89
1	Celda moto	TRANSVELSAL 32E # 74D- 67 (01004)	10.92	0	10.92
2	Vivienda	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (0201)	72.4	5	77.4
3	Vivienda	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (0301)	72.4	0	72.4
3	Cuarto útil	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (03001)	1.65	0	1.65
4	Vivienda	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (0401)	72.4	5	77.4
5	Vivienda	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (0501)	72.4	0	72.4
5	Cuarto útil	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (05001)	1.65	0	1.65
6	Vivienda	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (0601)	72.4	5	77.4
7	Vivienda	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (0701)	72.4	0	72.4
7	Cuarto útil	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (07001)	1.65	0	1.65
8	Vivienda	TRANSVELSAL 32E #	72.4	5	77.4

Edificio del Café Cl 49 50-21 piso 5
604 604 7463

NIT 21409349-9

comunicaciones@c2medellin.co

www.c2medellin.co

		74D- 69 (0801)			
9	Vivienda	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (0901)	72.4	31.85	104.25
9	Cuarto útil	TRANSVELSAL 32E # 74D- 69 (09001)	1.65	0	1.65
TOTAL			668,72	91,25	759,97
ÁREAS COMUNES					
Frente lote	10.40 m	Fondo lote	21 m	Área lote	218.40 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Cuarto Técnico	3 m ²	Terreno Natural	53.63 m ²		
Cuarto de basuras y shut de basuras	2.48 m ²	Antejardín	31.20 m ²		
Portería	7.15 m ²	Área Separación Sísmica	11.48 m ²		
Circulación y escaleras semisótano	92.39 m ²	Circulación descubierta Primer Piso	15.74 m ²		
Escalas y circulación primer piso	85.02 m ²	Vacío 1	58.80 m ²		
Escalas y circulación pisos superiores	260.52 m ²	Vacío rampa semisótano	12.00 m ²		
—	—	Terraza (incluye losa de tanques y cuarto de máquinas)	57.68 m ²		

Artículo Tercero: Planos y estudios. Hacen parte integrante de esta resolución 6 planos arquitectónicos debidamente sellados, así como 9 planos estructurales, las memorias de cálculo, estudio geotécnico y demás estudios específicos presentados.

Artículo Cuarto: Obligaciones urbanísticas. Determinar que las obligaciones urbanísticas asociadas a la presente autorización y a cargo del titular son las siguientes:

- Obligación de cesión de para esparcimiento y encuentro 106.00 m² a razón de:
 - o Por Vivienda: 106.00 m² resultantes de calcular 5.00 m² por 2.65 por 8 viviendas aprobadas
- Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario: 8.00 m² a razón de:
 - o Por Vivienda: 8.00 m² resultante de calcular 1 m² por 8 viviendas

Parágrafo: Compensación en dinero. De acuerdo con lo establecido en el artículo 30 del decreto municipal 2502 de 2019, modificado por el decreto 242 de 2021, estas obligaciones deben ser cumplidas en dinero, siendo obligación del titular de este acto solicitar su liquidación ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces.

Artículo Quinto: Obligaciones del titular de la licencia. De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del decreto nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes son obligaciones del titular de la licencia que por este acto se otorga, las siguientes:

1. Instalar un aviso y/o valla durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro (1.00 m) por setenta (70) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cuál tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de esta licencia, cuyo contenido mínimo aparece descrito en el artículo 2.2.6.1.4.9 del decreto 1077 de 2015.



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con la adecuada gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición - RCD -, acorde con lo establecido en la resolución 472 2017, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, modificada por la resolución 1257 de 2021.
5. Obtener previa a la ejecución de las obras aquí autorizadas, los permisos, autorizaciones y/o concesiones ambientales a que haya lugar.
6. Solicitar ante la autoridad competente para ejercer el control urbano, al concluir las obras de edificación autorizadas con este acto y de manera previa a la ocupación de las destinaciones autorizadas, la autorización de ocupación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
7. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
8. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
9. Someter a supervisión técnica independiente el proyecto aprobado, teniendo en cuenta las características de la construcción, en los términos que señala el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente (NSR) 10.
10. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones aprobadas con este acto administrativa, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente siguiendo lo previsto en el título I del reglamento colombiano de construcción sismo resistente nsr-10.
11. Protocolizar el certificado técnico de ocupación mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la ley 1796 de 2016. (No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.) La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
12. Remitir, por tratarse de un proyecto que requiere supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
13. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes.
14. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 ó la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Edificio del Café Cl 49 50-21 piso 5
604 604 7463

NIT 21409349-9

comunicaciones@c2medellin.co

www.c2medellin.co

15. Cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL - contenido en el anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 y demás obligaciones indicadas en la resolución 5405 de 2018, expedidas por la comisión de regulación de comunicaciones - CRC - y la norma que lo modifique y/o complemente.
16. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
17. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
18. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Artículo Sexto: Otras obligaciones. Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior en el proceso de ejecución de obras el titular de este acto queda obligado a:

1. Ejecutar las obras dentro de los horarios permitidos de acuerdo con la zona en la que se ubique el predio objeto de esta actuación, y en general atendiendo las disposiciones de la ley 1801 de 2016.
2. Cumplir con el decreto 113 de 2017, por medio del cual se adopta el Manual del Espacio Público de Medellín.
3. Cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
4. Consultar con la empresa prestadora de servicios públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
5. Contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del decreto distrital 471 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
6. Proyectar la edificación teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contenidos en los artículos 227 y 228 del decreto distrital 471 de 2018, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
7. Dotar la edificación con tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del decreto distrital 471 de 2018.
8. Prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente del lote objeto de esta actuación.
9. Adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, 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.
10. Cumplir con la resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
11. Dar aviso inmediato a las autoridades civiles o de policía más cercanas, si llegase a encontrar bienes integrantes del patrimonio arqueológico y en todo caso aplicar el protocolo "Protocolo de manejo de hallazgos fortuitos de patrimonio arqueológico", que será expedido por el ICANH.



ANGELA MARÍA RESTREPO URIBE - Curadora urbana segunda - Medellín

Artículo Séptimo: Informar al titular de este acto que de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto 1077 de 2015, será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Artículo Octavo: Informar que según lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del decreto 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5 del Decreto-ley 151 de 1998, la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados.

Artículo Noveno: Informar que actuará como CONSTRUCTOR RESPONSABLE, según lo indicado en el Formulario único nacional, el arquitecto CLAUDIO AUGUSTO HERNÁNDEZ MORALES, identificado con cédula de ciudadanía No. 19085167 y con matrícula profesional No. 2570000607.

Artículo Décimo: Vigencia. Informar que la licencia de construcción tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogables por un período adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme este acto. La vigencia de la aprobación de planos para propiedad horizontal no está limitada en el tiempo.

Parágrafo. La licencia de construcción puede ser objeto de prórrogas, modificaciones y revalidaciones, las cuales deben ser solicitadas cumpliendo las condiciones y dentro de los plazos que determine el decreto 1077 de 2015.

Artículo Undécimo: Ordenar notificar el presente acto administrativo en los términos que dispone la ley 1437 de 2011, en concordancia con lo dispuesto por el decreto 1077 de 2015.

Artículo Duodécimo: Informar que contra el presente acto administrativo proceden los recursos de reposición y apelación los cuales deberán interponerse ante la Curadora Urbana dentro del término común de diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los cinco (5) días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro (2024)



ANGELA MARIA RESTREPO URIBE
Curadora Urbana Segunda de Medellín

Proyectó: RITA INÉS GIRALDO RAMÍREZ



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

Certificado generado con el Pin No: 2412127861105503139

Nro Matrícula: 001-405896

Pagina 1 TURNO: 2024-517983

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:37:00 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 12-11-1985 RADICACIÓN: 85-49378 CON: DOCUMENTO DE: 12-11-1985

CODIGO CATASTRAL: AAB0021BCCCCOD CATASTRAL ANT: 050010106160200430019000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS DE LA ESCRITURA # 2.160, DEL 19 DE JUNIO DE 1.964 NOTARIA 6. DE MEDELLIN

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) TRANSVERSAL 32 E # 74D - 69 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 26-06-1984 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2160 del 19-06-1966 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES MEDINA LTDA.

A: PELAEZ VALLEJO JORGE ELIAS

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-04-1986 Radicación: 86-22803

Doc: ESCRITURA 709 del 31-03-1986 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$5,710,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PELAEZ VALLEJO JORGE ELIAS

A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

CC# 32482324 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2412127861105503139

Nro Matrícula: 001-405896

Pagina 2 TURNO: 2024-517983

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:37:00 PM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-04-1986 Radicación: 86-22803

Doc: ESCRITURA 709 del 31-03-1986 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: PELAEZ VALLEJO JORGE ELIAS

A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-04-1986 Radicación: 86-22803

Doc: ESCRITURA 709 del 31-03-1986 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

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

DE: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-1986 Radicación: 86-22803

Doc: ESCRITURA 709 del 31-03-1986 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-04-1986 Radicación: 86-22803

Doc: ESCRITURA 710 del 31-03-1986 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,500,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

X

A: BANCO DE OCCIDENTE

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-01-1993 Radicación: 1993-2685

Doc: ESCRITURA 3700 del 04-11-1992 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,500,000

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: BANCO DE OCCIDENTE S.A.

A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

CC# 32482324



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

Certificado generado con el Pin No: 2412127861105503139

Nro Matrícula: 001-405896

Pagina 3 TURNO: 2024-517983

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:37:00 PM

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

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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-09-1996 Radicación: 1996-55508

Doc: OFICIO 1045 del 20-09-1996 JUZGADO TRECE CIVIL DEL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: ESTRADA CONTRERAS ALCIDES MARTIN

A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

CC# 32482324 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 07-03-2008 Radicación: 2008-15457

Doc: OFICIO 398 del 07-03-2008 JUZGADO 13 CIVILDEL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: ESTRADA CONTRERAS ALCIDES MARTIN

GUSTAVO ALBERTO ZAPATA SIERRA)

(ENDOSATARIO DE

A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

CC# 32482324 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-03-2008 Radicación: 2008-18536

Doc: ESCRITURA 603 del 12-03-2008 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

CC# 32482324 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-03-2008 Radicación: 2008-18536

Doc: ESCRITURA 603 del 12-03-2008 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: BANCOLOMBIA S.A

A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA

CC# 32482324 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-04-2008 Radicación: 2008-23629

Doc: ESCRITURA 1106 del 09-04-2008 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2412127861105503139

Nro Matrícula: 001-405896

Pagina 4 TURNO: 2024-517983

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:37:00 PM

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

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

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

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

DE: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA CC# 32482324 X
A: BERNAL RUIZ MARIA VICTORIA CC# 21422143 Y/O
A: PALACIO CAMPUZANO IVAN DARIO CC# 70781149

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 22-10-2014 Radicación: 2014-79783

Doc: ESCRITURA 3317 del 03-10-2014 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

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

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

DE: BERNAL RUIZ MARIA VICTORIA CC# 21422143
DE: PALACIO CAMPUZANO IVAN DARIO CC# 70781149
A: ALVAREZ ARANGO BEATRIZ EUGENIA CC# 32482324 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 10-12-2018 Radicación: 2018-97771

Doc: ESCRITURA 3362 del 29-11-2018 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$220,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

A: SERVIGUANTES S.A.S. NIT# 8909398955 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 04-03-2024 Radicación: 2024-11654

Doc: ESCRITURA 286 del 15-02-2024 NOTARIA VEINTINUEVE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$800,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SERVIGUANTES S.A.S. NIT# 8909398955
A: TERRAGRAN S.A.S NIT# 9017971569 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *15*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-4114 Fecha: 10-10-2011

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-315 Fecha: 28-01-2014

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 3 Radicación: Fecha: 11-06-2022



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

Certificado generado con el Pin No: 2412127861105503139

Nro Matrícula: 001-405896

Pagina 5 TURNO: 2024-517983

Impreso el 12 de Diciembre de 2024 a las 03:37:00 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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-517983

FECHA: 12-12-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA
REGISTRADORA PRINCIPAL

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

TERRAGRAN

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

VENTA \$ XXXXXX

DE: TERRAGRAN S.A.S.----- NIT 901797156

A: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.----- C.C.
NoXXXXXXXXXXXXXXXX

=====

En el Municipio de Medellin, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los xxxxx (xxx) días del mes de xxx del año xxxxxx (xxxxx), al despacho del XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Notaria XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Antioquia, se presentó **JULIAN ANDRES GRANADA RESTREPO**, domiciliado en Medellín, residente por este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.993.207**, representante legal de TERRAGRAN S.A.S

EN LA
FECHA
SE

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

- A) **APARTAMENTO xxxxx:** APARTAMENTO ubicado en la planta xxx (piso xxx) del edificio SERENITY - ALAMEDA, situada en la TRANSVERSAL 32 E N 74D-69 del municipio de MEDELLIN Antioquia. Tiene un área construida privada de 74 m2, y un área común de 3,70 m2, y sus linderos están determinados por el perímetro comprendido entre los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, cerrado en 1 punto de partida; por el Nadir, linda por losa, con APARTAMENTO DEL PISO XXXXX; y por el Cenit, linda, por losa, con APARTAMENTO DEL PISO XXX.-----

ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO 001-405896 DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ANTIOQUIA.-----

Coefficiente de copropiedad:
XXXXX%.-----

B) **PARQUEADERO PARA CARRO P- XXXX:** Parqueadero sencillo cubierto, para carro ubicado en la planta X (piso X) anexa al edificio SERENITY, situada en el municipio de Rionegro Antioquia. Tiene un área construida privada de 12,50 m2, y sus linderos están delimitados por el perímetro comprendido entre los puntos XX, XX, XX, XX cerrado en XX, punto de partida; por el Nadir, linda por los con parqueaderos del subnivel XXX y por el Cenit, linda, por losa, con parqueaderos del piso XXX.-----

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

Coefficiente de copropiedad: XXXX%.-----

C) **CUARTO ÚTIL XXXX:** Cuarto útil independiente ubicado en la planta X (piso 6) anexa al edificio SERENITY 2, situada en el municipio de Rionegro Antioquia. Tiene un área construida privada de 2,50 m2, y sus linderos están delimitados por el perímetro comprendido entre los puntos X, X, X, X, X, cerrando en 1, punto de partida; por el Nadir, linda, por losa, con parqueaderos y cuartos útiles del piso X; por el Cenit, linda con parqueaderos comunes del piso X-----

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

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

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

PARÁGRAFO 2°: Los inmuebles se encuentran sometidos a Régimen de

Propiedad Horizontal mediante escritura XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de la Notaria XXXXX de Medellín, aclarada mediante la escritura pública número XXXXXXXXXXXX, otorgada en la Notaria Séptima (7°) de Medellín, la debidamente registradas.-----

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

CONSTANCIA NOTARIAL

(Art. 6° Ley 258 del 17 de Enero de 1996)

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

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA Nº 46 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

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

CONSTANCIA SOBRE APLICACIÓN

ART. 61 - LEY 2010 DE 2019

El funcionario de la notaría, dio a conocer a los otorgantes de esta escritura

pública, el contenido y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, y actuando de conformidad, declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance de la referida norma, y bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, expresan concretamente que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Además, la Notaria les advirtió que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Y, les aclaró que sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. -----

CUARTO: Que los inmuebles que vende los garantiza(n) libres de toda clase de gravámenes tales como censo, hipoteca, embargo judicial, registro por demanda civil, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, derechos de usufructo y todas las demás que limitan su dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal ya citado y de las siguientes:----- **ANOTACIÓN Nro.4:** SERVIDUMBRE DE AGUA PASIVA “LLUVIAS”, constituida mediante escritura pública 317 del 11 de Febrero del año 2016, otorgada en la Notaría Primera de Rionegro Antioquia, situación que conocen y acepta el comprador.-----

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

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

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

CONSTANCIA NOTARIAL

(Art. 6º Ley 258 del 17 de enero de 1996)

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

INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA N° 46 DE 2001 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. VI. IMPROCEDENCIA DE LA AFECTACIÓN. ----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

Los comparecientes manifestaron que ellos se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría a solicitar el servicio de recepción, extensión y otorgamiento con sus firmas de esta escritura pública, que constataron estar

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

Se advirtió a los otorgantes la necesidad de inscribir esta escritura pública dentro de los **dos (2) meses** siguientes a la fecha de su otorgamiento, cuyo **incumplimiento causará intereses moratorios** por mes o fracción de mes de retardo. -----

NOTA IMPORTANTE: Observando las circulares recibidas por la OFAC (OFFICE OF FOREIGN ASSETS CONTROL U OFICINA DE CONTROL DE ACTIVOS INTERNACIONALES) y por la Superintendencia de Notariado y Registro de conformidad con la Circular Externa Nro. 1536 del 17 de septiembre de 2013, se verifica que los otorgantes de esta Escritura Pública NO SE ENCUENTRAN REPORTADOS EN LA LISTA CLINTON. Así mismo dando cumplimiento al artículo 17 de la Ley 282 de junio 6 de 1996 y a las circulares emitidas por la

Superintendencia de Notariado y Registro, igualmente se comprueba que estas personas no hacen parte integrante de la LISTA DE PERSONAS SECUESTRADAS. -----

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

Derechos Notariales: \$ XXXXX.----- Hojas y Copias: \$ XXXXXX.-----

Recaudos Superintendencia y Fondo Especial: \$ XXXXX.-- Resolución XXXXXXXXXXXXX. -----

Retención en la Fuente \$ XXXXXXXXXXXXX.----- Ley 55 de 1985.

Iva \$ XXXXXXXX.-----

se imprime en las hojas de papel notarial números:

SGO172327592/SGO472327595/SGO272327596/SGO072327597/SGO872327598/SGO672327599.-----

COMPROBANTES FISCALES

Presentaron los siguientes comprobantes fiscales que se protocolizan:

1°. Paz y Salvo 17995 expedido por el Municipio de Rionegro, el 03 de Abril de 2024, válido hasta el 03 de mayo de 2024, por concepto impuesto predial, valorización y alumbrado público.-----

Código Catastral No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Apartamento.-----Código Catastral No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Parqueadero. -----

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

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

- Certificado catastral xxxxxx, correspondiente a la ficha predial número 100009106, expedido por el Municipio de Medellin Gestor Catastral, Subsecretaría de Sistema de Información Territorial, xxxxxxxxxx, en el cual consta que el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria xxxxxxxxxxxxxx, presenta un avalúo de \$xxxxxxxx,oo para el año xxxxxxxxxxxxxx.-----

3

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

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRONICAS: Los interesados manifiestan su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública **NO () SI (X)** aceptan ser notificados por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público, una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su

respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el Artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de octubre de 2012 y Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. **CONSTANCIA NOTARIAL:** En virtud de la imposibilidad de dar aplicación a lo dispuesto en la Ley 2097 de 2021 y su Decreto Reglamentario 1310 de 2022, en el sentido de llevar a cabo la consulta para verificación en la base de datos del REDAM, dado que a la fecha la misma no se encuentra disponible para el acceso del notario, el/los comparecientes(s) declara(n) que, al momento de otorgar la presente escritura pública no tiene(n) pendientes obligaciones alimentarias superiores a tres (3) meses.

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Vendedor

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Comprador
Estado Civil: _____ Teléfono: _____
Dirección: _____ Ciudad: _____
Correo electrónico: _____
Actividad económica: _____ Profesión u oficio: _____

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016:
SI ____ NO ____ CARGO: _____
Fecha vinculación: _____ Fecha desvinculación: _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

NOTARIAx



PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES): TERRAGRAN NIT: 901797156
Representante Legal JULIAN ANDRÉS GRANADA RESTREPO cc 71.993.207
plenamente capaz, de una parte.

=====

PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES): JULIA CAROLINA VALENCIA
MOSQUERA con cc 1.020.768.319 Y JHOJAN ANDRES SERNA SERNA con cc
1.077.431.896, mayores de edad, residentes en Medellín, de la otra parte.
===== Conste por el presente documento
que entre las personas señaladas y en sus condiciones indicadas, se ha celebrado un
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA de bienes inmuebles, el cual se
regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. Objeto del Contrato y Descripción de los bienes inmuebles: EL
(LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR (ES) promete (N) vender y el
PROMITENTE

COMPRADOR promete comprar, con arreglo a las condiciones que se estipulan
en este contrato, los derechos de dominio y posesión material que el primero tiene
y ejerce plenamente, sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s):

QUINTO PISO APARTAMENTO 501, transversal 32E No. 74D-69

*Destinado a vivienda, con un área construida en el quinto nivel de
121.44 mts², sin área libre, para un área total privada de 121.44 Mts² altura de
2.30 Mts y son sus linderos particulares: por el frente o **norte**, con la transversal
32E, por el sur con el lote No. 24, por el oriente con el lote No. 4 y por el occidente
con el lote No. 6, lotes todos de la misma manzana N de la Urbanización Alameda,
por arriba, con losa de concreto que lo separa del sexto piso, por **abajo**, con losa
de concreto que lo separa del cuarto piso.*

CELDA DE PARQUEO CARRO a escoger en semisótano o primer piso.

CUARTO UTIL. a escoger en semisótano o primer piso.

MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ MAYOR EXTENSIÓN No. 001-405896.

*La venta se promete con relación a cuerpo cierto y comprende el derecho a todas
las mejoras y anexidades existentes en los inmuebles.*



SEGUNDO. Título y Modo de Adquisición: Que los derechos sobre los inmuebles prometidos en venta los obtuvo el promitente vendedor mediante compra hecha a **SERVIGUANTES S.AS.** por medio de la escritura 286 del 15-02-2024 de la notaria 29 de Medellín, debidamente registrada.

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

CUARTO. Precio y Forma de Pago: Que el precio convenido para la presente negociación es la suma de **SEIS CIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES OCHOSICENTOS SETENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$ 694.879.000) ml.**, que el promitente comprador cancelará de la siguiente manera:

- a) **DIEZ MILLONES DE PESOS M/L (\$ 10.000.000) ml.**, a la firma de la presente compraventa
- b) **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$ 40.000.000) ml** el día 22 de Septiembre de 2024
- c) **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000) ml.**, el día 22 de Noviembre de 2024
- d) **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) ml**, divididos de a \$5.000.000 durante los cinco primeros días de los meses de septiembre a diciembre
- e) **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) ml** el 15 de diciembre de 2024



- f) **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)** el 15 de febrero de 2025

- g) **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 60.000.000)** el 30 de Marzo de 2025.

- h) **SESENTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS PESOS M/L (\$67.951.600)** el 30 de Abril de 2025

- i) **CUATROSCIENTOS DIESEISEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTISIETE MIL CUATROSCIENTOS PESOS (\$416.927.400)** ml en el momento del proceso de escrituración y entrega del inmueble

QUINTO. Entrega de los Inmuebles: Que la entrega real y material de los inmuebles aquí prometidos será el 30 de junio de 2025. Esta entrega se hará libre de deudas por servicios públicos, impuesto de catastro y contribuciones de valorización, servicios de administración y vigilancia, etc.

SEXTO. Escritura y Gastos: La escritura que legalice este contrato se otorgará en una Notaria de Medellín para la fecha del mes de junio-Julio de 2025, sin embargo, esta fecha será supeditada al pago de la totalidad del dinero. Los gastos de escrituración: derechos notariales y rentas departamentales serán cancelados por partes iguales entre el promitente vendedor y el promitente comprador, los gastos de registros de instrumentos públicos serán cancelados por el promitente comprador y la retención en la fuente será cancelado por el promitente vendedor.

SEPTIMO. Multa: Conviene a las partes contratantes imponer recíprocamente una cláusula penal de SESENTA Y NUEVE MILLONES CUATROSCIENTOS MIL PESOS (**\$69.400.000**) ml- (equivalentes al 10% del valor total del negocio) que la parte cumplida o que se allane a cumplir hará efectiva por la vía ejecutiva a la parte que incumpla o se allane a cumplir cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato. Para tal efecto este documento presta mérito ejecutivo y desde ya cada parte renuncia a favor de los otros requerimientos judiciales, extrajudiciales y a las notificaciones previas.



NOTA 1: Acuerdan las partes contrastantes que no reconocerán manifestaciones verbales ni escritas con anterioridad, diferente a las que se estipulan en este contrato, toda vez que él constituye su única y expresa voluntad.

Los contratantes leyeron el contenido de este documento, lo aprobaron y en constancia lo firman y autentican ante la Notaria competente.

NOTA 2: Los acabados vienen con todo lo evidenciado en las fotos, excepto el horno de la cocina, los muebles de la cama de la alcoba principal y la mini-Biblioteca, calentador, de resto, cocina, zona de ropas, pisos, puertas internas, puerta de seguridad, zona de estudio, zona de TV vienen incluidos, si por algún motivo se supedita algún cambio en el piso, se reconocerá 50.000 mil pesos por m²

NOTA 3: Se tendrá una terraza social con Coworking, BBQ y zona libre con acceso a todos los habitantes del edificio

JULIAN ANDRES GRANADA RESTREPO
CON C.C 719993207

JULIA CAROLINA VALENCIA MOSQUERA
Cc1.020.768.319

JHOJAN ANDRES SERNA SERNA
cc 1.077.431.896

