



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



\* 2 0 2 4 3 0 1 9 1 0 1 0 \*  
Medellín, 08/05/2024

Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles  
destinados a vivienda del proyecto

Respuesta a solicitudes con radicado

202410136517 - 202410136571 - 202410136697 - 202410141406

**TORRE BRASIL**

CL 37 64 A 55

14 unidades de vivienda

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo **2.2.5.3.1 Radicación de documentos**, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto **TORRE BRASIL**, de la constructora **JMO INVERSIONES S.A.S** con **NIT 901175546-9**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202030312078.**, representada legalmente por el señor **LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ** Identificado con **C.C.717781589**. 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.



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

- 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 matriculas 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.
- 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 publicaran 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.



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

**NOTA FRENTE EL 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 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 m2 de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado el legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Cordialmente,

**ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA**  
**LIDER DE PROGRAMA**

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B  
Correspondencia: Respuesta radicado 202410136517 – 202410136571 - 202410136697 - 202410141406 / JMO  
INVERSIONES S.A.S / LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ / Representante Legal / Dirección del Proyecto: CL  
37 64 A 55 / Correo electrónico: jmoinversiones2018@hotmail.com / Teléfono: 3023907836

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Profesional Contratista Subsecretaría control urbanístico	Apoyo Jurídico: Diana Osorio Abogada Contratista Subsecretaría control urbanístico	Apoyo contable: Ana Escobar Contadora contratista Subsecretaría control urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Abogada Contratista Subsecretaría control urbanístico
---	--	---	--

**SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL**



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

Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388

Nro Matrícula: 001-122511

Pagina 1 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

"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: 25-03-1976 RADICACIÓN: 76-010822 CON: DOCUMENTO DE: 25-03-1976

CODIGO CATASTRAL: AAB0006RMDACOD CATASTRAL ANT: 050010104110500310011000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO SITUADA EN MEDELLIN EN LA CALLE 37 MARCADA CON EL # 64-A-35 LINDA POR EL FRENTE CON LA CALLE 37 POR EL LADO IZQUIERDO ENTRANDO CON CASA DE HABITACION QUE ES O FUE DE JAIME JARAMILLO B POR EL FONDO O PARTE DE ATRAS CON CASA QUE ES O FUE DE MARIO SOTO Y POR EL COSTADO DERECHO ENTRANDO CON CASA DE HABITACION QUE ES O FUE DE RAUL BOTERO NICHOLLS TIENE UNA CABIDA APROXIMADA DE 337.50 MTS.2. SEGUN ANOTACION 08 LA NOMENCLATURA ACTUAL ES CALLE 37 # 64-A-55.

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

3) CALLE 37 # 64A - 55 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 37 64-A-55

1) CALLE 37 64-A-35 --HOY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-10-1969 Radicación: 76-10822

Doc: ESCRITURA 2756 del 18-09-1969 NOTARIA 1. 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: COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA

A: TORO GARCES DARIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-03-1976 Radicación: 76-10822

Doc: SENTENCIA SN del 26-02-1976 JUZG 12 CIVIL DEL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$438,660

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 2 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

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

DE: JARAMILLO LAVERDE DE TORO MARIA ALICIA

DE: TORO GARCES DARIO

**A: JARAMILLO L DE TORO MARIA ALICIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 07-04-1978 Radicación: 78-13817

Doc: ESCRITURA 473 del 27-03-1978 NOTARIA 12. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO L DE TORO MARIA ALICIA

**A: RESTREPO A ALBERTO**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 07-04-1978 Radicación: 78-13817

Doc: ESCRITURA 473 del 27-03-1978 NOTARIA 12. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

**A: JARAMILLO L DE TORO MARIA ALICIA**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 10-01-1980 Radicación: 80-01098

Doc: ESCRITURA 1810 del 30-11-1979 NOTARIA 12. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: JARAMILLO L DE TORO ALICIA

**A: RESTREPO A ALBERTO**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 26-04-1983 Radicación: 83-17956

Doc: ESCRITURA 563 del 07-04-1983 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

**A: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA**

**X**

**A: ISAZA MUNERA ALEJANDRO**

**X**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 26-04-1983 Radicación: SN



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 3 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 563 del 07-04-1983 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,400,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ESTRADA ORTIZ BEATRIZ ELENA

X

DE: ISAZA MUNERA ALEJANDRO

X

**A: RESTREPO A ALBERTO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-04-1983 Radicación: 83-17957

Doc: ESCRITURA 564 del 07-04-1983 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA

X

DE: ISAZA MUNERA ALEJANDRO

X

**A: RESTREPO A ALBERTO**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 17-01-1985 Radicación: 85-1959

Doc: ESCRITURA 4414 del 21-12-1984 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,400,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

**A: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA**

**A: ISAZA MUNERA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 17-01-1985 Radicación: 85-1958

Doc: ESCRITURA 4413 del 21-12-1984 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

**A: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA**

**A: ISAZA MUNERA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 17-10-1986 Radicación: 86-71160

Doc: ESCRITURA 5327 del 11-09-1986 NOTARIA 15. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,520,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 4 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

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

DE: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA

DE: ISAZA MUNERA ALEJANDRO

**A: GIL RIOS HERNAN**

**X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 22-04-1987 Radicación: 87-28282

Doc: ESCRITURA 2164 del 20-04-1987 NOTARIA 15. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,550,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GIL RIOS HERNAN

**A: ZULUAGA ZULUAGA JAIRO DE JESUS**

**X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 21-09-1987 Radicación: 87-70098

Doc: ESCRITURA 5856 del 14-09-1987 NOTARIA 15. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,550,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ZULUAGA ZULUAGA JAIRO DE JESUS

**A: GOMEZ ESTRADA ELIZABETH**

**CC# 37239357 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 09-09-1991 Radicación: 1991-39736

Doc: ESCRITURA 3251 del 22-08-1991 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$19,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ ESTRADA ELIZABETH

CC# 37239357

**A: MAZO DE RIOS MARIA DEL SOCORRO**

**CC# 22216828 X**

**A: RIOS MAZO LUZ ELENA**

**CC# 32480967 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 10-02-1993 Radicación: 1993-7261

Doc: ESCRITURA 3870 del 23-12-1992 NOTARIA 1. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$24,566,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MAZO DE RIOS MARIA DEL SOCORRO

CC# 22216828

DE: RIOS MAZO LUZ ELENA

CC# 32480967

**A: ROLDAN QUINCHIA CARLOS ALBERTO**

**CC# 70122544 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 11-05-1993 Radicación: 1993-25936



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 5 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1293 del 06-05-1993 NOTARIA 1. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,117,900

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROLDAN QUINCHIA CARLOS ALBERTO

CC# 70122544

**A: OCAMPO OTALVARO JUAN MANUEL**

**CC# 71648476 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 28-10-1997 Radicación: 1997-68040

Doc: ESCRITURA 4396 del 23-10-1997 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: OCAMPO OTALVARO JUAN MANUEL

CC# 71648476

**A: BITACORA CONSTRUCTORES LIMITADA**

**NIT# 8002106532 X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 28-10-1997 Radicación: 1997-68040

Doc: ESCRITURA 4396 del 23-10-1997 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: OCAMPO OTALVARO JUAN MANUEL

CC# 71648476

**A: BITACORA CONSTRUCTORES LIMITADA**

**NIT# 8002106532 X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 13-03-2008 Radicación: 2008-16565

Doc: ESCRITURA 642 del 26-02-2008 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BITACORA CONSTRUCTORES LTDA. EN LIQUIDACION

**A: SALDARRIAGA DE URIBE NELLY**

**CC# 21383896 X**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 13-03-2008 Radicación: 2008-16565

Doc: ESCRITURA 642 del 26-02-2008 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SALDARRIAGA DE URIBE NELLY

CC# 21383896 X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 08-06-2023 Radicación: 2023-38723

Doc: ESCRITURA 1758 del 02-06-2023 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 20



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 6 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, POR MUERTE DE LOS CONYUGES.

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

DE: URIBE SALDARRIAGA CARLOS MARIO CC# 15348600 HEREDEROS DE NELLY  
SALDARRIAGA/ FERNNADO URIBE C.  
DE: URIBE SALDARRIAGA RODRIGO EMILIO CC# 71659229

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 22-06-2023 Radicación: 2023-41842

Doc: ESCRITURA 911 del 30-03-2023 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$956,788,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197  
ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: SALDARRIAGA DE URIBE NELLY CC# 21383896 CAUSANTE  
DE: URIBE CALLE FERNANDO CC# 545942 CAUSANTE  
A: URIBE ESPINOSA ANA MARIA CC# 1001011734 X 33.33%  
A: URIBE SALDARRIAGA CARLOS MARIO CC# 15348600 X 33.33%  
A: URIBE SALDARRIAGA RODRIGO EMILIO CC# 71659229 X 33,34%

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 04-09-2023 Radicación: 2023-60483

Doc: ESCRITURA 2818 del 29-08-2023 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$1,746,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: URIBE ESPINOSA ANA MARIA CC# 1001011734  
DE: URIBE SALDARRIAGA CARLOS MARIO CC# 15348600  
DE: URIBE SALDARRIAGA RODRIGO EMILIO CC# 71659229  
A: JMO INVERSIONES S.A.S NIT# 9011755469X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*23\***

**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

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 7 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-520910**

**FECHA: 24-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**PAULA ANDREA GOMEZ DUQUE**  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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



## CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

Radicado No. 05001-3-23-0610

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

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

#### CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado N° 05001-3-23-0610 del 11 de septiembre de 2023, LA SOCIEDAD JMO INVERSIONES S.A.S, identificada con Nit. 901175546-9, en calidad de propietario, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-122511 y código catastral No. 050010104110500310011000000000, ubicado en la CL 37 No. 64A -55 , barrio Los Conquistadores.
2. Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme indicado en la Resolución N° 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
3. Que el interesado adjuntó a la solicitud el anexo de venta de derechos de construcción y desarrollo, debidamente diligenciado.
4. Que presenta fotografía de la valla fijada en el predio, en un lugar visible desde la vía pública donde constan los datos de la solicitud, conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y la Circular 46 de 2013 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
5. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 18 de octubre de 2023.
6. Que en atención a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos. Adicionalmente se hizo publicación en el periódico El Colombiano el día 23/09/2023.
7. Que mediante Oficio No. 7040 del día 10 de noviembre de 2023, los señores GABRIEL MARIO VÉLEZ identificado con C.C. 714.698 Y CANDIDA BORGES IDENTIFICADA con C.E. 360.878, en su calidad de vecinos se hacen parte del trámite, manifestando en síntesis lo siguiente:

*"A la fecha no se ha recibido por parte de la Curaduría Tercera de Medellín la respectiva citación a vecinos de manera física ni virtual, el cual debería haber llegado hace más de un mes. Se observan los planos del diseño del proyecto y en la respectiva revisión se presenta la inquietud o desacuerdo con los linderos Noroccidental y Suroccidental, ya que el muro del vecino según los planos de diseño de proyecto, taparía la servidumbre de luz definida en el artículo 931 por el Código Civil Colombiano.*

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

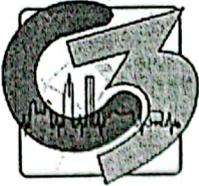
Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: info@c3medellin.co

[www.c3medellin.co](http://www.c3medellin.co)





## CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



*El inmueble localizado en la calle 37 #64a-41 — apartamento 502, cuenta con estas servidumbres de luz hace 34 años, como se puede corroborar en la descripción de los respectivos linderos creados en el reglamento de propiedad horizontal, Escritura pública número 3951 del 26 de diciembre de 1989.*

*Solicitamos revisión y negociación del diseño actual presentado para el proyecto objeto de solicitud del permiso de construcción para evitar afectaciones con el inmueble de nuestra propiedad. Para ello se propone reunión con los responsables del proyecto en donde se pueda determinar por mutuo consentimiento, el manejo que se le dará a la servidumbre legal de luz, como se establece en el artículo 934 del Código Civil Colombiano”*

8. Que mediante Oficio No. 6666 del 16 de noviembre de 2023, esta Curaduría en respuesta a su comunicación, los reconoce como terceros intervinientes y les informa que las objeciones y/o observaciones presentadas al trámite, se resolverán en el acto que decida la solicitud, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.
9. Que, en respuesta a las observaciones presentadas, este despacho considera necesario efectuar las siguientes precisiones:

En primer lugar, es necesario precisar que de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, “*El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole*”, razón por la cual su función legal se limita exclusivamente al estudio para el otorgamiento de licencias urbanísticas y reconocimiento de las edificaciones existentes, previa verificación del cumplimiento de la normatividad vigente por parte de los proyectos que le son presentados, amparado en el principio Constitucional de la buena fe y agotando su competencia cuando el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia y/o acto de reconocimiento queda en firme.

Ahora bien, en cuanto a que no hubo citación a vecinos, me permito traer a colación el artículo 2.2.6.1.2.2.1, del Decreto 1077 de 2015, el cual establece que;

*El curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de licencias, citará a los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.*

*(...)*

*Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones. (negrilla y subraya propia)*

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

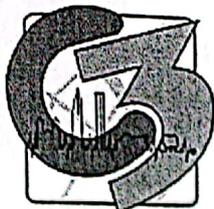
Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: [info@c3medellin.co](mailto:info@c3medellin.co)

[www.c3medellin.co](http://www.c3medellin.co)

2



## CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



En consideración a lo anterior, se informa que la citación a vecinos colindantes entra la cual se encuentra la del predio ubicado en la calle 37 #64a-41, que obra en el Oficio No. C3-5011-23, fue enviado mediante correo certificado, con guía de mensajería No.2233043200925. Debido a que no fue posible la entrega de la citación, se realizó el día 23 de septiembre de 2023, en el periódico El Colombiano el respectivo aviso con la información correspondiente. Lo anterior permite concluir que, en el trámite radicado No. 005001-3-23-610, se dio cumplimiento al principio de publicidad estipulado en el Decreto ut supra, norma aplicable para la expedición de licencias urbanísticas.

Respecto a la servidumbre de luz, lo primero es dilucidar que, con el documento de oposición no se presentó la escritura pública número 3951 del 26 de diciembre de 1989, que contiene la "servidumbre de luz" o documento que de fe de ello. Adicionalmente sobre la servidumbre de luz es preciso citar a la Corte Suprema de Justicia en gaceta judicial No. 2203-2204-2205, en la cual expresa que;

*"En efecto, el Código Civil determina en el artículo 931 cuál es el objeto de la servidumbre de luz y en el artículo 936 impone una servidumbre negativa (artículo 882 del Código Civil) al dueño de las ventanas o balcones que puedan dar vista sobre el predio vecino. Estos preceptos figuran en el Título correspondiente a Las Servidumbres.*

(...)

*En nuestra legislación la servidumbre legal de luz a que se refiere el artículo 931 del código civil no encaja estrictamente en la orbita conceptual servidumbre, gravamen de un predio en utilidad de otro predio, pero nada impide considerar que hay verdaderas limitaciones del dominio cuando el uno utiliza la luz, pero menoscaba el derecho del vecino haciendo visible su predio"*

En consideración a lo expuesto, es menester dilucidar que el proyecto presentado para el predio ubicado en la CL 37 No. 64A -55, no incide en el registro con las propiedades colindantes, razón por la cual, es claro que no existe ningún tipo de vulneración a una servidumbre de luz, tal como exponen los opositores.

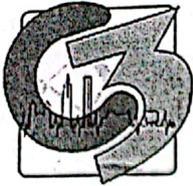
Finalmente se informa que, en el estudio efectuado por esta Curaduría al presente trámite, se pudo constatar que los solicitantes acreditaron en debida forma el cumplimiento de todos los requisitos legales, arquitectónicos y estructurales para un desarrollo constructivo de estas características, razón por la cual, después de analizar las observaciones presentadas por los terceros intervinientes, no se encuentran argumentos que impidan el otorgamiento de la licencia solicitada.

10. Que presentó las copias del proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto **ESTEBAN ALEXANDER SÁNCHEZ ISAZA**, con matrícula profesional No. A051202009-3391690.
11. Que presentó diseño estructural y de los elementos no estructurales, incluidos el diseño sísmico de estos últimos, junto con sus respectivos planos y memorias de cálculos, firmados por el ingeniero civil **ELIONETH VARGAS ZAPATA** con matrícula profesional No. 22202101294COR.
12. Que presentó revisión estructural independiente firmada por el ingeniero (a) civil **JAIRO ENRIQUE MARTINEZ GONZALEZ** con matrícula profesional No. 22202093160COR.
13. Que presentó estudio geotécnico firmado por la ingeniera civil **MARTHA LUCÍA ROMERO HERNANDEZ** con matrícula profesional No. MP\_22202-099218.

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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





## CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



14. Que el constructor responsable es el ingeniero civil ELIONETH VARGAS ZAPATA con matrícula profesional No. 22202101294COR.
15. Que el inmueble se encuentra ubicado en el área de planeamiento Z4\_CN1\_12 categoría del uso del suelo Área de Media Mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo 48 de 2014, Decreto 471 del 2018 y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia vigentes.
16. Que presentó concepto de viabilidad de altura emitido por la Aeronáutica Civil, según oficio N° radicado 2023192050006192, del 18 de abril de 2023.
17. Que el/los predios objeto de la solicitud de licencia se abren con base en la matrícula inmobiliaria No. 001-122511.
18. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total público sin antejardín	Antejardín
cl.376	6.00	1.00	2.00	12.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00mts del borde interior de andén existente.					
Proyecto Nro.:			Radio de Ochave:		
Observaciones: Otros retiros según normas.					

19. Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además, no se encuentra en zona de alto riesgo.
20. Que después de estudiado el trámite, se encontró que el interesado aportó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la Ley y con la normativa vigente para este tipo de solicitud.
21. Que el solicitante presentó el pago correspondiente a los Impuestos de Delineación Urbana según recibo No.91108651 por un valor de \$52.394.690 y el pago de las expensas al curador urbano.
22. Que se cancelaron los derechos adicionales de construcción según cuenta de cobro N° 91108631, por un valor de \$ 74.087.270.

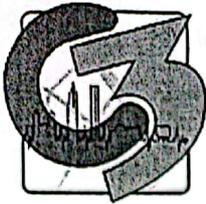
### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE DEMOLICION TOTAL, OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL a LA SOCIEDAD JMO INVERSIONES S.A.S, identificada con Nit. 901175546-9,

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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

4



# CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-122511 y código catastral No. 050010104110500310011000000000, ubicado en la CL 37 No. 64A -55, barrio Los Conquistadores.

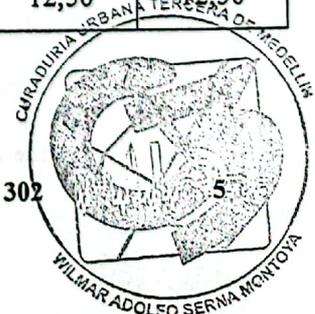
**ARTÍCULO SEGUNDO:** El proyecto aprobado mediante la presente Resolución posee las siguientes características:

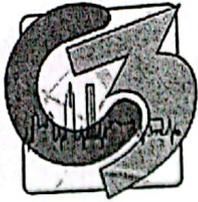
Área de Demolición total	380,00 m2
Área de Obra nueva	1.707,7 m2
Área total a demolición y construcción:	2087,78 m2
Número de pisos generados:	9 piso y semisótano.
Número de destinaciones generadas:	14 Viviendas.
Número de estacionamientos generados:	Privados: 14 celdas carros.
Uso de la edificación según Pot:	Área de media mixtura.
Uso de la edificación:	Residencial.
Tipología del proyecto:	Multifamiliar
Estrato:	Vivienda estrato 5.

AREAS PRIVADAS					
Piso	Destinación	Nomenclatura	Área construida (m <sup>2</sup> )	Área libre(m <sup>2</sup> )	Área total (m <sup>2</sup> )
semisótano	Celda privada	Respetar nomenclatura asignada por catastro municipal	13,50	0,00	13,50
semisótano	Celda privada		12,50	0,00	12,50
semisótano	Celda privada		12,65	0,00	12,65
semisótano	Celda privada		12,65	0,00	12,65
semisótano	Celda privada		13,75	0,00	13,75
semisótano	Celda privada		12,65	0,00	12,65
semisótano	Celda privada		13,75	0,00	13,75
1	Celda privada		12,50	0,00	12,50
1	Celda privada	0,00	11,50	11,50	
1	Celda privada	Respetar nomenclatura asignada por catastro municipal	0,00	11,15	11,15
1	Celda privada		0,00	12,50	12,50

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302  
Tel. 443 0303 - Cel. 301 2115996  
Email: info@c3medellin.co  
[www.c3medellin.co](http://www.c3medellin.co)





# CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



1	Celda privada	0,00	11,50	11,50
1	Viviendas	0,00	12,50	12,50
1	Viviendas	15,25	0,00	15,25
1	Viviendas	78,62	0,00	78,62
2	Viviendas	78,29	0,00	78,29
2	Viviendas	78,62	0,00	78,62
3	Viviendas	78,29	0,00	78,29
3	Viviendas	78,62	0,00	78,62
4	Viviendas	78,29	0,00	78,29
4	Viviendas	78,62	0,00	78,62
5	Viviendas	78,29	0,00	78,29
5	Viviendas	78,62	0,00	78,62
6	Viviendas	78,29	0,00	78,29
6	Viviendas	78,62	0,00	78,62
7	Viviendas	78,29	0,00	78,29
7	Viviendas	78,62	0,00	78,62
8	Viviendas	78,29	0,00	78,29
8	Viviendas	78,62	0,00	78,62
<b>TOTAL</b>		<b>1.217,57</b>	<b>59,15</b>	<b>1.276,72</b>

## ÁREAS COMUNES

Frente lote	13.60 m	Fondo lote	24.80 m	Área lote	337.50 m <sup>2</sup>
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Área lote	337.50 m <sup>2</sup>	Retiro símico	6.16		
Cuarto de Basuras	10.39 m <sup>2</sup>	Antejardín	68.00		
Cubierta en techo	170.98 m <sup>2</sup>	--	--		
Portería	5.00 m <sup>2</sup>	--	--		
Cuartos Técnicos	2.38 m <sup>2</sup>	--	--		
Escalas y circulación primer piso	121.63 m <sup>2</sup>	--	--		
Escalas y circulación pisos superiores	194.98 m <sup>2</sup>	--	--		

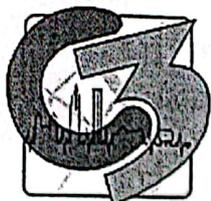
## AREAS GENERALES

Área construida Semisótanos	267.52 m <sup>2</sup>
Área construida 1° piso	264.05 m <sup>2</sup>
Área construida pisos superiores	1176.21 m <sup>2</sup>
Número de destinaciones Actualizadas	14 Viviendas.

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

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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



# CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



## OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

### SUELO:

5.0 X 2.98 X 12VIV = 178.80M2.

### EQUIPAMIENTO:

1M2 X 12 VIV = 12.0M2.

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

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

**PARÁGRAFO 2:** En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018 y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono Z4\_CN1\_12.

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

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

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con la adecuada gestión integral de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición, acorde con lo establecido en la resolución 472 de 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
4. Obtener previa a la ejecución de las obras aquí autorizadas, los permisos, autorizaciones o concesiones ambientales a que haya lugar.
5. Solicitar ante la autoridad competente para ejercer el control urbano, al concluir las obras de edificación autorizadas con este acto y de manera previa a la ocupación de las destinaciones autorizadas, la autorización de ocupación en los términos que establece el artículo 2, 2, 6, 1, 4, 1 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
6. Teniendo en cuenta las características de la construcción, el proyecto aprobado con este acto administrativo debe someterse a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

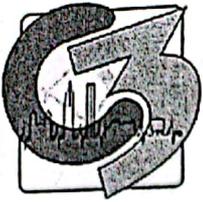
Calle 27 # 46 -70 Centro Integral de Servicios Punto Clave local 302

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: [info@c3medellin.co](mailto:info@c3medellin.co)

[www.c3medellin.co](http://www.c3medellin.co)





7. 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
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
9. 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. 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.
10. Remitir, por tratarse de un proyecto que requiere supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes.
12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
13. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
15. 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 QUINTO:** Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Cumplir con las obligaciones urbanísticas determinadas en el parágrafo 1 del ARTÍCULO SEGUNDO del presente acto administrativo, acorde con lo indicado en el artículo 2.2.6.1.4.7 del decreto 1077 de 2015 y en el Decreto 2502 de 2019 y Decreto 0242 de 2021 por medio del cual se reglamenta el procedimiento para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de áreas de cesión pública en el municipio de Medellín.
2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

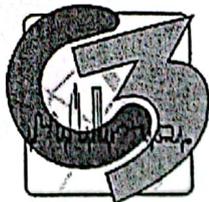
Email: [info@c3medellin.co](mailto:info@c3medellin.co)

[www.c3medellin.co](http://www.c3medellin.co)



## CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

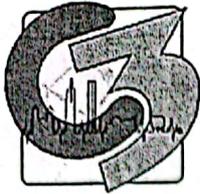


- final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, 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. Teniendo en cuenta que se trata de un proyecto que se pretende someter al régimen de propiedad horizontal, se debe cumplir con el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL - contenido en el anexo 8.1 de la resolución 5050 de 2016 y demás obligaciones indicadas en la resolución 5405 de 2018, expedidas por la comisión de regulación de comunicaciones - CRC - y la norma que lo modifique y/o complemente.
  6. Por tratarse de una edificación para uso multifamiliar, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
  7. La edificación deberá proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contenidos en los artículos 227 y 228 del Decreto 471 de 2018, o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
  8. Por tratarse de una edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua según el artículo 231 del Decreto 471 de 2018 y la Norma Técnica Colombiana -Icontec- 1500 y aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan. El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas.
  9. El número final de ascensores en edificios con uso residencial -vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.
  10. 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.
  11. Se deben adoptar todas las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, 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.
  12. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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





## CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN



Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA

13. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

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

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

**ARTÍCULO OCTAVO:** Por tratarse de un proyecto que fue sometido a reparto, de conformidad con el Artículo 2.2.6.6.6.1 del Decreto 1077 de 2015, la prórroga, modificaciones o revalidaciones de la licencia que por este medio se otorga, se tramitarán ante esta misma Curaduría Urbana.

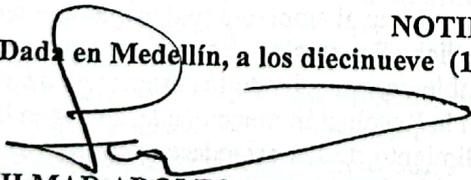
**ARTÍCULO NOVENO:** La vigencia de esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá radicarse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento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

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre de dos mil veintitres (2023).

  
**WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA**  
Curador Urbano Tercero de Medellín

Proyectó: Luis Guillermo Restrepo Quintana

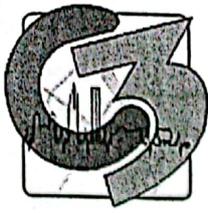
RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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

Tel. 448 0303 - Cel. 301 2115996

Email: [info@c3medellin.co](mailto:info@c3medellin.co)

[www.c3medellin.co](http://www.c3medellin.co)



# CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



**NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023**

Para Constancia, siendo las 10:36am del día 20-12-23, se notifica la presente Resolución a:

<b>EL NOTIFICADO:</b>	<b>EL NOTIFICADOR:</b>
Firma: <u>Luis Eduardo Jordan Gil</u>	Firma: <u>Angela M. Ramirez</u>
Nombre: <u>Luis Eduardo Jordan Gil</u>	Nombre: <u>Angela M. Ramirez</u>
C.C. <u>1128.271.304</u>	C.C. <u>421825776</u>
Dirección: <u>Calle 4 Sur #43 A 195</u>	
Email: <u>Jmo.inversiones2018@hotmail.com</u>	
Teléfono: <u>3206322380</u>	

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

Renuncia al término para interponer recursos: SI  NO  Fecha: \_\_\_\_\_

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

**NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023**

Para Constancia, siendo las \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_, se notifica la presente Resolución a:

<b>EL NOTIFICADO:</b>	<b>EL NOTIFICADOR:</b>
Firma: _____	Firma: _____
Nombre: _____	Nombre: _____
C.C. _____	C.C. _____
Dirección: _____	
Email: _____	
Teléfono: _____	

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

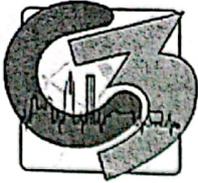
Renuncia al término para interponer recursos: SI  NO  Fecha: \_\_\_\_\_

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

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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





# CURADURÍA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN

Ing. WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA



NOTIFICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023	
Para Constancia, siendo las _____ del día _____, se notifica la presente Resolución a:	
<b>EL NOTIFICADO:</b>	<b>EL NOTIFICADOR:</b>
Firma: _____	Firma: _____
Nombre: _____	Nombre: _____
C.C. _____	C.C. _____
Dirección: _____	
Email: _____	
Teléfono: _____	
De conformidad con el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015, se le informa al interesado que dispone de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación, para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y/o el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.	
Renuncia al término para interponer recursos: SI ____ NO ____ Fecha: _____	
Firma: _____	

CONSTANCIA DE EJECUTORIA	
Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedó debidamente ejecutoriado el día _____	
Fecha certificación _____	<b>WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA</b> Curador Urbano Tercero de Medellín

RESOLUCIÓN No. C3-1114 DEL 19 DE DICIEMBRE DE 2023

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

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

### INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

#### INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	TORRE BRASIL P.H.					
Nombre representante legal:	JMO INVERSIONES S.A.S.					
Identificación representante legal:	LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ					
Identificación o NIT:	71.778.159					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicdo:	901175546-9
Dirección de correspondencia:	Calle 4 Sur N° 43 A-195 , Municipio de Medellín					
Correo electrónico:	<a href="mailto:jmoinversiones2018@hotmail.com">jmoinversiones2018@hotmail.com</a>					
Teléfono y/o móvil:	3023907836-3104709722					

#### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	TORRE BRASIL P.H.					
Dirección del proyecto:	CALLE 34 N° 64A-55					
<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
	No. de Torres de esta solicitud:	1	<b>No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:</b>	14	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	14
Tipo de viviendas:	VIP: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X    VIS: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	30/06/2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

#### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	<input type="checkbox"/>	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
X	<input type="checkbox"/>	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
<input type="checkbox"/>	X	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
<input type="checkbox"/>	X	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago

proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

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

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

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Registro No: 901175546-9  
 Representante Legal: LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ Licencia No: RES C3-1114-2023  
 Nombre del Plan: TORRE BRASIL P.H. Fecha: ENERO DE 2024  
 Localización: CALLE 37 N° 64A-55

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 7.786.994	\$ -	0,0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 24.817.815	\$ -	0,0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 14.834.375	\$ -	0,0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 977.638.922	\$ -	0,0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 53.482.145	\$ -	0,0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 269.394.947	\$ -	0,0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 94.929.138	\$ -	0,0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 3.955.381	\$ -	0,0%	0%
11	REVOQUES	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
12	ESTUCO	\$ 22.411.472	\$ -	0,0%	0%
13	PINTURA	\$ 156.204.773	\$ -	0,0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 10.305.954	\$ -	0,0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 31.643.046	\$ -	0,0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 116.540.860	\$ -	0,0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 74.739.350	\$ -	0,0%	0%
18	VIDRIOS	\$ 15.821.523	\$ -	0,0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 42.266.922	\$ -	0,0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 22.193.297	\$ -	0,0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 150.159.317	\$ -	0,0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 46.519.012	\$ -	0,0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 7.207.839	\$ -	0,0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 248.831.896	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 1.415.735.387	\$ -	0,0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 8.743.845	\$ -	0,0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS, ADMON Y GENERALES	\$ 1.039.758.436	\$ 153.786.122	3,2%	15%
27	DERECHOS E IMPUESTOS y OBLIGACION URBANISTICA	\$ 606.055.485	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 1.654.557.767	\$ 153.786.122	3,2%	9,3%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.746.000.000	\$ 1.746.000.000	36%	100%
<b>TOTAL</b>		\$ 4.816.293.154	\$ 1.899.786.122	39%	39%
<b>OBSERVACIONES:</b>					



FIRMA RESPONSABLE

INGENIERO CIVIL: ELIONETH VARGAS ZAPATA

MATRÍCULA No 22202101294COR

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

### INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Expediente Número: 901175546-9

Unifamiliar       Multifamiliar       Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto TORRE BRASIL P.H.  
 Dirección CALLE 37 N° 64A-55 Número de unidades 14  
 Ciudad MEDELLÍN, LOS CONQUISTADORES  
 Costo del proyecto \$ 4.816.293.154  
 Venta total del proyecto \$ 6.300.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
<b>Bancos</b>		\$ -	0%
<b>Cooperativas</b>		\$ -	0%
<b>Créditos</b>	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ -	0%
<b>Recursos propios</b>		\$ 2.926.293.154	61%
<b>Preventas</b>	Encargo Fiduciario	\$ -	0%
	Patrimonio Autónomo	\$ -	0%
<b>Otros</b>	Especificar: CUOTA INICIAL	\$ 1.890.000.000	39%
		\$ -	0%
<b>TOTAL</b>		\$ 4.816.293.154	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000

Vr. Desembolsado por			Al mes de:	
Bancos	0,00		ene-24	
Proveedores	0,00		ene-24	
Particulares	0,00		ene-24	
Socios	0,00		ene-24	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: ene-24  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 39% Al mes de: ene-24



Firma Contador

Carlos Mario Montoya Ruiz

Nombre del Contador:

Matrícula Número: T.P. 99857-T



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ELIONETH VARGAS ZAPATA

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 22202101294COR



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

### FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

#### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: TORRE BRASIL P.H. Dirección: CALLE 37 N° 64A-55

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO SEMESTRE	TOTAL
	Fecha JUL-DIC 23	Fecha ENE-MAR 24	Fecha ABR-MAY 24	Fecha JUL-SEP 24	Fecha OCT-DIC 24	Fecha ENE-JUN 25	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS							
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 1.881.964.270	\$ 295.978.878	\$ 141.671.766	\$ 269.673.935	\$ 185.115.041	\$ 151.889.264	\$ 2.926.293.154
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							
8. OTROS (CUOTAS INICIALES)		\$ 442.500.000	\$ 562.500.000	\$ 382.500.000	\$ 300.000.000	\$ 202.500.000	\$ 1.890.000.000
TOTAL	\$ 1.881.964.270	\$ 738.478.878	\$ 704.171.766	\$ 652.173.935	\$ 485.115.041	\$ 354.389.264	\$ 4.816.293.154

Contador Carlos Mario Montoya Ruiz  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

Matricula No T.P. 99857-T

  
FIRMA

Representante Legal LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ  
NOMBRE Y APELLIDOS

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

Recibo No.: 0025817241

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cbiazbhadirQGhZd

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.  
-----

A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DE ESTE CERTIFICADO, EXISTE UNA PETICIÓN EN TRÁMITE, LA CUAL PUEDE AFECTAR EL CONTENIDO DE LA INFORMACIÓN QUE CONSTA EN EL MISMO.

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

#### **NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: JMO INVERSIONES S.A.S.  
Sigla: No reportó  
Nit: 901175546-9  
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

#### **MATRÍCULA**

Matrícula No.: 21-615747-12  
Fecha de matrícula: 26 de Abril de 2018  
Último año renovado: 2023  
Fecha de renovación: 29 de Marzo de 2023  
Grupo NIIF: GRUPO III.

#### **UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Calle 4 SUR 43 A 195  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico: jmoinversiones2018@hotmail.com  
Teléfono comercial 1: 3105020878  
Teléfono comercial 2: No reportó  
Teléfono comercial 3: No reportó  
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 4 SUR 43 A 195  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico de notificación: jmoinversiones2018@hotmail.com  
Teléfono para notificación 1: 3206322380  
Teléfono para notificación 2: No reportó  
Teléfono para notificación 3: No reportó

Recibo No.: 0025817241

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cbiazbhadirQGhZd

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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 persona jurídica JMO INVERSIONES 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 Contencioso Administrativo

### **CONSTITUCIÓN**

CONSTITUCIÓN: Que por Documento Privado del 13 de abril de 2018 del Accionista, inscrita en esta cámara de comercio el 26 de abril de 2018 bajo el número 11299 del libro IX del registro mercantil, se constituyó una Sociedad Por Acciones Simplificada, Comercial denominada:

JMO INVERSIONES S.A.S.

### **TERMINO DE DURACIÓN**

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

### **OBJETO SOCIAL**

OBJETO SOCIAL. La sociedad tendrá como objeto principal la construcción de edificios residenciales con código (4111), la actividad inmobiliaria a cambio de retribución o contrato con código (6820), Como actividad secundaria la cría de aves de corral con código (0145), la cría de ganado porcino con código (0144).

Como otras actividades La representación de jugadores a nivel nacional e internacional, la asesoría integral en materia deportiva con código (9312).

La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con los objetos mencionados, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias y que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad.

### **CAPITAL**

CAPITAL AUTORIZADO

Valor : \$500.000.000,00

Recibo No.: 0025817241

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cbiazbhadirQGhZd

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.  
-----

No. de acciones :

Valor Nominal :

**CAPITAL SUSCRITO**

Valor : \$102.932.208,00

No. de acciones :

Valor Nominal :

**CAPITAL PAGADO**

Valor : \$102.932.208,00

No. de acciones :

Valor Nominal :

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** La representación legal y dirección administrativa de la sociedad estará a cargo del Representante Legal. En caso de ser nombrado por la Asamblea de Accionistas, será nombrado un Suplente, quien reemplazará al Representante Legal en sus faltas absolutas, temporales o accidentales.

**FUNCIONES:** El Representante Legal o Suplente además de las funciones y atribuciones legales, podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos para la ejecución del objeto social o las actividades directamente relacionadas con la existencia y funcionamiento de la sociedad, que no hayan sido atribuidas expresamente a otro órgano social.

**NOMBRAMIENTOS**

**NOMBRAMIENTO REPRESENTANTE LEGAL**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ	71.778.159
	DESIGNACION	

Por Acta número 1 del 7 de enero de 2019, de la Accionista Único, registrado(a) en esta Cámara el 21 de enero de 2019, en el libro 9, bajo el número 1095.

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Recibo No.: 0025817241

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cbiazbhadirQGhZd

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.  
-----

Los estatutos de la Sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

Acta No.11 del 22/09/2023 de Asamblea

INSCRIPCION

34613 del 22/09/2023 del L.IX

### **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

Actividad secundaria código CIIU: 6820

Otras actividades código CIIU: 0144, 9312

### **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 pequeña.

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

Ingresos por actividad ordinaria \$3,118,061,904.00

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

Recibo No.: 0025817241

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cbiazbhadirQGhZd

-----  
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.certificadoscamara.com](http://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.  
-----

### **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 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](http://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: 231124893585783388

Nro Matrícula: 001-122511

Pagina 1 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

"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: 25-03-1976 RADICACIÓN: 76-010822 CON: DOCUMENTO DE: 25-03-1976

CODIGO CATASTRAL: AAB0006RMDACOD CATASTRAL ANT: 050010104110500310011000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA CASA DE HABITACION CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO SITUADA EN MEDELLIN EN LA CALLE 37 MARCADA CON EL # 64-A-35 LINDA POR EL FRENTE CON LA CALLE 37 POR EL LADO IZQUIERDO ENTRANDO CON CASA DE HABITACION QUE ES O FUE DE JAIME JARAMILLO B POR EL FONDO O PARTE DE ATRAS CON CASA QUE ES O FUE DE MARIO SOTO Y POR EL COSTADO DERECHO ENTRANDO CON CASA DE HABITACION QUE ES O FUE DE RAUL BOTERO NICHOLLS TIENE UNA CABIDA APROXIMADA DE 337.50 MTS.2. SEGUN ANOTACION 08 LA NOMENCLATURA ACTUAL ES CALLE 37 # 64-A-55.

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

3) CALLE 37 # 64A - 55 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 37 64-A-55

1) CALLE 37 64-A-35 --HOY

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-10-1969 Radicación: 76-10822

Doc: ESCRITURA 2756 del 18-09-1969 NOTARIA 1. 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: COOPERATIVA DE HABITACIONES PARA EMPLEADOS LTDA

A: TORO GARCES DARIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 24-03-1976 Radicación: 76-10822

Doc: SENTENCIA SN del 26-02-1976 JUZG 12 CIVIL DEL CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$438,660

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL



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

Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388

Nro Matrícula: 001-122511

Pagina 2 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

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

DE: JARAMILLO LAVERDE DE TORO MARIA ALICIA

DE: TORO GARCES DARIO

A: JARAMILLO L DE TORO MARIA ALICIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-04-1978 Radicación: 78-13817

Doc: ESCRITURA 473 del 27-03-1978 NOTARIA 12. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: JARAMILLO L DE TORO MARIA ALICIA

A: RESTREPO A ALBERTO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-04-1978 Radicación: 78-13817

Doc: ESCRITURA 473 del 27-03-1978 NOTARIA 12. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

A: JARAMILLO L DE TORO MARIA ALICIA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-01-1980 Radicación: 80-01098

Doc: ESCRITURA 1810 del 30-11-1979 NOTARIA 12. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: JARAMILLO L DE TORO ALICIA

A: RESTREPO A ALBERTO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-04-1983 Radicación: 83-17956

Doc: ESCRITURA 563 del 07-04-1983 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,400,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

A: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA

X

A: ISAZA MUNERA ALEJANDRO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-04-1983 Radicación: SN



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 3 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 563 del 07-04-1983 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,400,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ESTRADA ORTIZ BEATRIZ ELENA

X

DE: ISAZA MUNERA ALEJANDRO

X

**A: RESTREPO A ALBERTO**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 26-04-1983 Radicación: 83-17957

Doc: ESCRITURA 564 del 07-04-1983 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA

X

DE: ISAZA MUNERA ALEJANDRO

X

**A: RESTREPO A ALBERTO**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 17-01-1985 Radicación: 85-1959

Doc: ESCRITURA 4414 del 21-12-1984 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$2,400,000

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

**A: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA**

**A: ISAZA MUNERA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 17-01-1985 Radicación: 85-1958

Doc: ESCRITURA 4413 del 21-12-1984 NOTARIA 10. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: RESTREPO A ALBERTO

**A: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA**

**A: ISAZA MUNERA ALEJANDRO**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 17-10-1986 Radicación: 86-71160

Doc: ESCRITURA 5327 del 11-09-1986 NOTARIA 15. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,520,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 4 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

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

DE: ESTRADA ORTEGA BEATRIZ ELENA

DE: ISAZA MUNERA ALEJANDRO

**A: GIL RIOS HERNAN**

**X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 22-04-1987 Radicación: 87-28282

Doc: ESCRITURA 2164 del 20-04-1987 NOTARIA 15. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,550,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GIL RIOS HERNAN

**A: ZULUAGA ZULUAGA JAIRO DE JESUS**

**X**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 21-09-1987 Radicación: 87-70098

Doc: ESCRITURA 5856 del 14-09-1987 NOTARIA 15. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,550,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ZULUAGA ZULUAGA JAIRO DE JESUS

**A: GOMEZ ESTRADA ELIZABETH**

**CC# 37239357 X**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 09-09-1991 Radicación: 1991-39736

Doc: ESCRITURA 3251 del 22-08-1991 NOTARIA 4. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$19,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ ESTRADA ELIZABETH

CC# 37239357

**A: MAZO DE RIOS MARIA DEL SOCORRO**

**CC# 22216828 X**

**A: RIOS MAZO LUZ ELENA**

**CC# 32480967 X**

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 10-02-1993 Radicación: 1993-7261

Doc: ESCRITURA 3870 del 23-12-1992 NOTARIA 1. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$24,566,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MAZO DE RIOS MARIA DEL SOCORRO

CC# 22216828

DE: RIOS MAZO LUZ ELENA

CC# 32480967

**A: ROLDAN QUINCHIA CARLOS ALBERTO**

**CC# 70122544 X**

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 11-05-1993 Radicación: 1993-25936



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 5 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 1293 del 06-05-1993 NOTARIA 1. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,117,900

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ROLDAN QUINCHIA CARLOS ALBERTO

CC# 70122544

**A: OCAMPO OTALVARO JUAN MANUEL**

**CC# 71648476 X**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 28-10-1997 Radicación: 1997-68040

Doc: ESCRITURA 4396 del 23-10-1997 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: OCAMPO OTALVARO JUAN MANUEL

CC# 71648476

**A: BITACORA CONSTRUCTORES LIMITADA**

**NIT# 8002106532X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 28-10-1997 Radicación: 1997-68040

Doc: ESCRITURA 4396 del 23-10-1997 NOTARIA 29 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS RENUNCIA A LA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: OCAMPO OTALVARO JUAN MANUEL

CC# 71648476

**A: BITACORA CONSTRUCTORES LIMITADA**

**NIT# 8002106532X**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 13-03-2008 Radicación: 2008-16565

Doc: ESCRITURA 642 del 26-02-2008 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BITACORA CONSTRUCTORES LTDA. EN LIQUIDACION

**A: SALDARRIAGA DE URIBE NELLY**

**CC# 21383896 X**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 13-03-2008 Radicación: 2008-16565

Doc: ESCRITURA 642 del 26-02-2008 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: SALDARRIAGA DE URIBE NELLY

CC# 21383896 X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 08-06-2023 Radicación: 2023-38723

Doc: ESCRITURA 1758 del 02-06-2023 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 20



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 6 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, POR MUERTE DE LOS CONYUGES.

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

DE: URIBE SALDARRIAGA CARLOS MARIO CC# 15348600 HEREDEROS DE NELLY

SALDARRIAGA/ FERNNADO URIBE C.

DE: URIBE SALDARRIAGA RODRIGO EMILIO CC# 71659229

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 22-06-2023 Radicación: 2023-41842

Doc: ESCRITURA 911 del 30-03-2023 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$956,788,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y / O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: SALDARRIAGA DE URIBE NELLY CC# 21383896 CAUSANTE

DE: URIBE CALLE FERNANDO CC# 545942 CAUSANTE

**A: URIBE ESPINOSA ANA MARIA CC# 1001011734 X 33.33%**

**A: URIBE SALDARRIAGA CARLOS MARIO CC# 15348600 X 33.33%**

**A: URIBE SALDARRIAGA RODRIGO EMILIO CC# 71659229 X 33,34%**

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 04-09-2023 Radicación: 2023-60483

Doc: ESCRITURA 2818 del 29-08-2023 NOTARIA CUARTA de MEDELLIN VALOR ACTO: \$1,746,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: URIBE ESPINOSA ANA MARIA CC# 1001011734

DE: URIBE SALDARRIAGA CARLOS MARIO CC# 15348600

DE: URIBE SALDARRIAGA RODRIGO EMILIO CC# 71659229

**A: JMO INVERSIONES S.A.S NIT# 9011755469X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*23\***

**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

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 231124893585783388**

**Nro Matrícula: 001-122511**

Pagina 7 TURNO: 2023-520910

Impreso el 24 de Noviembre de 2023 a las 08:51:14 AM

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

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

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-520910**

**FECHA: 24-11-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**PAULA ANDREA GOMEZ DUQUE  
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)**

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

## **MODELO PROMESA DE COMPRAVENTA**

### **CLASE DE ACTO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

#### **TORRE BRASIL P.H.**

#### **DIRECCION: CALLE 34 N° 64A-55**

Entre los suscritos a saber: de una parte, el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXCC ciudadano Colombiano, mayor de edad, identificado como aparece al pie de su correspondiente firma, quien obra en nombre propio y para efectos del presente contrato, en adelante se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR y de la otra el señor LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.778.159, domiciliado en Medellín - Antioquia quien obra en nombre y representación legal de JMO INVERSIONES S.A.S con NIT número 901.175.546-9 y quien para efectos del presente contrato, en adelante se denominará LA PROMITENTE COMPRADORA, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa, que se consigna en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de compraventa a LA PROMITENTE COMPRADORA, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y las condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble:

APARTAMENTO DE \_\_ metros aproximadamente con todos los acabados y mejoras, redes eléctricas terminadas y obra blanca y madera terminados completamente y parqueadero a elección inmueble ubicado en la dirección calle 34 n 64a 55 cuyos linderos particulares están como se especifica en la escritura pública y como quedará especificado en el reglamento de propiedad horizontal futuro a realizar.

**SEGUNDA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** El inmueble descrito en la cláusula anterior lo adquirió EL PROMITENTE VENDEDOR y lo someterá a reglamento de propiedad horizontal a través de una licencia de construcción expedida por la curaduría tercera de la ciudad de Medellín.

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble descrito será de: 450.000.000 (cuatrocientos cincuenta millones de pesos ) que LA PROMITENTE COMPRADORA cancelará a EL PROMITENTE VENDEDOR así:

- A). Acuerdo de pago 1  
Fecha y suma
- B) acuerdo de pago 2  
Fecha y suma
- C) acuerdo de pago 3  
Fecha y suma

**PARÁGRAFO:** LA PROMITENTE COMPRADORA reconocerá intereses al uno por ciento (1%) sobre el saldo adeudado, si por alguna circunstancia se quedará debiendo alguna suma de dinero después de pasados los seis (6) meses. Este interés sólo operará por un tiempo máximo de dos (2) meses adicionales (pasados los seis (6) meses), luego de los cuales se podrá declarar el incumplimiento por el no pago de la obligación, es decir, se da A LA PROMITENTE COMPRADORA esta prórroga adicional para el pago en caso de que la necesitare con el pago del interés establecido.

**CUARTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO:** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble materia de esta promesa es de su exclusiva propiedad y lo transfiere libre de toda limitación al dominio y de todo tipo de gravamen.

**QUINTA: ENTREGA MATERIAL:** Las partes acuerdan que la entrega del bien prometido en venta se realizará para el día de la firma de la escritura pública de compraventa con la previa verificación del pago total del precio de venta.

**PARÁGRAFO:** EL PROMITENTE VENDEDOR autoriza a la PROMITENTE COMPRADORA para agilizar o adelantar los trámites de préstamos si así fuera necesario. LA PROMITENTE COMPRADORA podrá realizar visitas al apto prometido en venta en compañía de asesor inmobiliario dispuesto por la intermediaria, para la toma de medidas y estudios.

**SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** Las partes acuerdan que la Escritura Pública por medio de la cual se materializará el presente contrato con la enajenación del derecho de dominio sobre el inmueble que promete vender y comprar, se otorgará a la cancelación del total del precio de la venta, para el día \_\_\_\_\_ de 2025 (primera vigencia de 6 meses para el pago) o para el día \_\_\_\_\_ de 2025 si se usa por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA la prórroga para el pago con interés), en la Notaria Primera (1°) de Medellín, a las 3:00 p.m. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a presentar los certificados de paz y salvo de catastro, valorización, certificados de libertad, certificado REDAM y demás documentos requeridos para el efecto, así mismo, LA PROMITENTE COMPRADORA, deberá presentar cédula de ciudadanía y los demás soportes que permitan concluir el pago del precio o su allanamiento para ello, en la forma acá estipulada. Las partes de mutuo acuerdo podrán prorrogar o anticipar la fecha indicada para el otorgamiento de la escritura pública, lo cual deberá constar por escrito en un otro sí al presente contrato.

**PAGRÁGRAFO:** La suma de dinero y los demás términos que consten en la escritura pública por la cual se transferirá la propiedad del inmueble de que trata este contrato, en caso de ser diferentes a lo aquí estipulado, no se entenderá como modificación o novación de las obligaciones aquí previstas; y, en todo caso, prevalecerá la suma de dinero y las condiciones aquí estipuladas.

**SÉPTIMA: GASTOS DE CONTRATOS:** Los gastos notariales, el Impuesto de Rentas Departamentales y de Timbre (en caso de aplicar) serán cancelados por partes iguales, los de inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por LA PROMITENTE COMPRADORA y la Retención en la Fuente por EL PROMITENTE VENDEDOR.

**OCTAVA: IMPUESTOS:** EL PROMITENTE VENDEDOR se hará cargo de los pagos por concepto de administración de la parcelación, Impuesto predial, servicios públicos, tasa de aseo y valorización hasta el día de la entrega material del inmueble. EL PROMITENTE VENDEDOR deberá entregar el inmueble a paz y salvo por dichos conceptos. LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a reembolsar al PROMITENTE VENDEDOR el valor por los conceptos aquí mencionados por tiempo posterior a la entrega del inmueble. Se cancelará este valor el día en que sean entregados los mismos. El no pago del PRORRATEO respectivo se constituirá como un incumplimiento al presente contrato.

**NOVENA: CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes, de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago del diez por ciento (10%) del valor total de la compraventa, suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio.

Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución de este. En ambos casos, conjuntamente con el cumplimiento 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 del contrato por el incumplimiento o mora de LA PROMITENTE COMPRADORA, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución del presente contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

**PARÁGRAFO:** Las partes acuerdan que, si vencido el plazo para suscribir la escritura de compraventa y LA PROMITENTE COMPRADORA haya pagado la totalidad del valor de compra y el promitente vendedor no comparece a suscribir la escritura, este, a través del presente documento, faculta a la promitente compradora a tomar posesión y tenencia del inmueble y a que por las vías judiciales se obtenga el justo título del predio.

**DECIMA:** Las partes reconocen y aceptan las condiciones de la presente negociación. Aceptan el tiempo de trámite que se tomen las entidades competentes.

**DÉCIMA PRIMERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIONES DE SANEAMIENTO.** El inmueble objeto del presente contrato lo posee EL PROMITENTE VENDEDOR, de manera regular, pacífica y material, no lo ha prometido en venta a ninguna persona; igualmente, garantiza que lo transferirá libre de todo gravamen, desmembración y limitación al dominio tales como condiciones resolutorias, embargos, pleitos pendientes e inscripción de demanda, afectación a vivienda familiar, patrimonio de vivienda familiar, y libre de todo gravamen por administración y expensas comunes.

**DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN.** Ninguna de las partes puede ceder ni total ni parcialmente el contrato, ni las obligaciones, ni derechos emanados del mismo, salvo autorización previa y por escrito de las partes.

**DÉCIMA TERCERA: CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Las partes convienen que en el evento en que surja alguna diferencia entre las mismas, por razón o con ocasión de la presente promesa, las diferencias deberán dirimirse en audiencia de conciliación previo a acudir a la justicia ordinaria.

**DECIMO CUARTA: RIGOR FORMAL.** Las partes acuerdan expresamente el rigor formal del presente contrato, por lo que cualquier modificación, alteración o adición de este, deberá ser por escrito, suscrita por todas las partes que en el mismo intervienen. El no cumplimiento de cláusulas aquí pactadas, o la ausencia de reclamaciones por eventuales incumplimientos, o el silencio por la no aplicación del contrato, en ningún caso implicará novación, condonación, remisión de las obligaciones o derechos de cada una de las partes, por lo que el contrato tendrá plena vigencia y rigor.

**DECIMA QUINTA: ORIGEN DE FONDOS Y DESTINO DE LOS ACTIVOS.** - conforme a lo dispuesto en las leyes 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, declara EL PROMITENTE VENDEDOR que adquirió el bien inmueble prometido en la venta con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. Igualmente, LA PROMITENTE COMPRADORA declara que el origen de los recursos con los que promete adquirir el citado inmueble proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito, teniendo capacidad de demostrarlo si ello fuera requerido por autoridad competente. Los recursos que entreguen no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione, también declara que los activos que se pretenden adquirir no tendrán una destinación ilícita. La falsedad en esta declaración por cualquier de las partes constituirá un incumplimiento al presente contrato.

**DECIMA SEXTA. CONOCIMIENTO PREVIO DE BUENA FE.** Manifiestan las partes que conocieron con suficiente antelación este documento y estuvieron asesoradas en la presente negociación por personas idóneas; que el presente contrato es celebrado de buena fe, considerándose que ninguna de estas cuenta con limitaciones, restricciones, impedimentos o prohibiciones para celebrarlo, por lo que su intención y voluntad está plasmada en este documento, y en su interpretación y aplicación obligará no solamente a lo pactado expresamente por las partes, sino a todo lo que corresponda a su naturaleza y causa, con apoyo en la equidad y costumbre.

**DECIMA SEPTIMA: LEY APLICABLE.** La presente promesa se regirá por las leyes colombianas, especialmente lo consagrado en el artículo 1611 del código civil y demás normas concordantes.

**DECIMA OCTAVA. ESTIPULACIONES ANTERIORES.** Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con la presente promesa, la cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin

efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes anteriormente.

En constancia de aceptación se firma en Medellín, en tres ejemplares del mismo tenor el día fecha y hora de 2025 por las partes

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

**LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**C.C. 71.778´159**  
**Representante Legal**  
**JMO INVERSIONES S.A.S**  
**DIRECCION: Calle 4 Sur 43A-195 - Medellín**  
**TELÉFONO: 320 632 23 80 - 310 472 64 43**  
**CORREO: jmoinversiones2018@hotmail.com**

**Comprador**  
**C.C:**  
**DIRECCION:**  
**TELÉFONO:**  
**ESTADO CIVIL:**  
**ACTIVIDAD ECONÓMICA:**  
**CORREO:**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**C.C.**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**C.C.**

**ACTA DE ENTREGA**

**TORRE BRASIL P.H.**

**JMO INVERSIONES S.A.S.**

**NIT 901175546-9**

**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**

**DOMICILIO MEDELLÍN**

**CC 71.778.159**

**DIRECCIÓN DEL PROYECTO:** CALLE 34 N° 64A-55

TORRE BRASIL P.H.

ENTREGA PARA EL INMUEBLE:

APARTAMENTO	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°
PARQUEADERO DE VEHICULOS	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°

En la ciudad de Medellín, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_, de 2025, se presentaron en la unidad de vivienda o apartamento antes señalado, los señores:

\_\_\_\_\_.

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de este acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble. El (los) comprador(es) recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfecciona este contrato y declara(n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador(es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente los inmuebles tanto interna como externamente en acabados, linderos cerramientos, y verificando el normal funcionamiento de las redes internas de acueducto, energía eléctrica, gas, teléfonos, etc. Así mismo, del funcionamiento de puertas, ventanas, chapas, aparatos eléctricos, tomas eléctricas, aparatos hidrosanitarios, griferías, abastos, carpintería, etc. Se deja expresa constancia que en la fecha se ha hecho entrega real y material del referido inmueble.

A partir de la fecha de la firma de la presente acta de entrega, el comprador(es) asumen todos los riesgos sobre los inmuebles y todos los gastos que demande el sostenimiento de los mismos y/o de la

propiedad horizontal, como son las pólizas de seguro, los servicios públicos de acueducto, tasas de aseo, energía, teléfono, gas y la cuota de administración del edificio en caso de existir.

\_\_\_\_\_, en calidad de enajenador y responsable del proyecto, garantiza atender dentro de los términos contemplados en la Ley a partir de la entrega material, reparar y/o subsanar en los términos definidos por la normatividad, aquellas imperfecciones o detalles en acabados o funcionamiento propios de las construcciones nuevas, que sean por hechos responsabilidad de la construcción y que la reclamación se presente dentro de los términos y tiempos estipulados en las normas. Se atenderán las garantías, siempre y cuando el comprador(es) no haya realizado reparaciones o reformas que originen el evento de la reclamación.

Todos los requerimientos de detalles se deberán informar por escrito al representante y constructor del proyecto TORRE BRASIL P.H. , LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ, ubicado en la CALLE 34 N° 64A-55 del Municipio de Medellín. La queja presentada deberá presentar por escrito o al correo electrónico [jmoinversiones2018@hotmail.com](mailto:jmoinversiones2018@hotmail.com) y contener la siguiente información:

NOTA: Se relacionan a continuación lista de detalles a corregir, encontradas a la entrega de los inmuebles, suscrita por las partes y que hacen parte integral de la presente acta.

DETALLE	LUGAR

--	--

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_

\_\_\_\_\_  
C.C. No. -

\_\_\_\_\_  
C.C. No.-

**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**DOMICILIO MEDELLÍN**  
**CC 71.778.159**  
**TORRE BRASIL P.H. , CALLE 34 N° 64A-55**

VENDEDOR DEL PROYECTO TORRE BRASIL P.H.

ACTA DE ENTREGA

Dirección del Proyecto:

Apartamento:

Edificio:

Se hace Entrega del Apartamento al Sr(a)\_\_\_\_\_ En las siguientes condiciones :

Área \_\_\_\_\_

Cocina Con \_\_\_\_\_

Numero de Baños \_\_\_\_\_

Closet \_\_\_\_\_

Puertas \_\_\_\_\_

Piso, Ventanas, Res de Gas \_\_\_\_\_

Parqueadero número \_\_\_\_\_

LECTURA DE CONTADOR DE ACUEDUCTO \_\_\_\_\_

LECTURA DE CONTADOR ELÈTRICO \_\_\_\_\_

GAS \_\_\_\_\_

ENERGIA \_\_\_\_\_

ACUEDUCTO \_\_\_\_\_

Recibí:

---

c.c. COMPRADOR

---

c.c. COMPRADOR

Entregué

---

c.c. Representante Legal de JMO INVERSIONES S.A.S.

---

c.c. Constructor del proyecto

**ESCRITURA No.**

**FECHA:**

**ACTO: VENTA DE VIVIENDA NUEVA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PATRIMONIO DE  
FAMILIA -----OTORGANTES. VENDEDOR. LEÓN**

DARIO MUÑOZ HERNANDEZ IDENTIFICADO CON CC 71.778.159,  
REPRESENTANTE LEGAL Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO TORRE BRASIL  
P.H. -----COMPRADOR (A): \_\_\_\_\_-----  
-----

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**

**MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSIÓN NÚMEROS 001-\_\_\_\_\_**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**

**MUNICIPIO: MEDELLIN**

**ÁREA: URBANA**

**NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO N° \_\_\_\_\_, PARQUEADERO N°  
\_\_\_\_\_ UBICADO EN LA CALLE 34 N° 64A-55 , EDIFICIO "TORRE BRASIL  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

**CEDULA CATASTRAL:**

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

**NÚMERO:                      DIA:              MES :              AÑO: 20\_\_.**

**NOTARÍA DE ORIGEN: -----**

CIUDAD: MEDELLÍN -----

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**

**ESPECIFICACIÓN:**

**VALOR DEL ACTO**

**COMPRAVENTA**

**\$ \_\_\_\_\_**

**PATRIMONIO DE FAMILIA**

**\$ \_\_\_\_\_**

**HIPOTECA**

**\$ \_\_\_\_\_**

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:**

**VENEDORES:**

**IDENTIFICACION**

LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ.....CC. \_\_\_\_\_; CC. \_\_\_\_\_

**COMPRADOR(A)**

**IDENTIFICACION** .....C.C.

\_\_\_\_\_ .....C.C.

\_\_\_\_\_

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_, ante el Despacho de la Notaría \_\_\_\_\_ DEL CIRCULO DE MEDELLIN, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, comparecen El señor LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número CC 71.778.159, , mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. 43.632.684 expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad JMO INVERSIONES S.A.S. identificada con NIT 901175546-9 y responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO TORRE BRASIL, en calidad de titular del derecho real del dominio sobre el cual se desarrollo el proyecto en mención,

conforme el certificado de tradición y libertad, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, copia que se adjunta para su protocolización, persona JURIDICA que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte y de la otra, \_\_\_\_\_ mayor (es) de edad, y vecino (os) de esta ciudad, de estado civil \_\_\_\_\_, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía número (s) \_\_\_\_\_, quien actúa en nombre propio, quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (S)** y declaran que celebran un contrato de Compraventa que se registrará por las siguientes estipulaciones y manifestaron:---

-----

**PRIMERA. OBJETO:** Que por esta escritura pública **EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** adquiere(n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, ubicado en el Municipio de Medellín, apartamento \_\_\_\_ \_\_\_\_ así:

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

\_\_\_\_\_. Inmueble Identificado con **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA Nº 001-\_\_\_\_\_ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR**. No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto

**SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, es la suma de

\_\_\_\_\_

(\$\_\_\_\_\_) moneda legal colombiana (COP), que **(EL) (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** pagará(n) de la siguiente forma:

1. La suma de \_\_\_\_\_(\$ \_\_\_\_\_,oo) depósito en cuenta de ahorro programado de entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o en Fondo de Cesantías, o consignación que el adquirente realizo a la cuenta del vendedor.

2. La suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_,oo) con el crédito aprobado por \_\_\_\_\_, suma que será girada a favor del vendedor.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre cualquier saldo que se quedará debiendo por parte del **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) a **EL VENDEDOR** intereses mensuales anticipados a la tasa máxima autorizada por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, durante el tiempo que transcurra entre la fecha del registro de la presente escritura y la fecha en que sean entregados a **EL VENDEDOR** los dineros.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y de la entrega del inmueble, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, realice algún pago vía crédito autoriza expresa e irrevocablemente a la entidad crediticia que se lo otorgó, para que el producto del préstamo sea girado directamente a **EL VENDEDOR**.

**TERCERA. TRADICIÓN:** Que **EL VENDEDOR**, adquirió el (los) inmueble (s) que por este instrumento enajena, por virtud de la compraventa efectuada mediante escritura numero \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ con c.c. \_\_\_\_\_

**CUARTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el presente inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública

\_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ DE LA NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE MEDELLIN, el cual conocen y aceptan el (los) comprador(es).

**QUINTA.** Manifiesta EL **VENDEDOR** que el inmueble objeto de venta **no** es una Vivienda Nueva de Interés Prioritaria o Social.

**SEXTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: EL VENDEDOR** garantiza que el inmueble que por esta escritura pública se transfiere en venta, es de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído quieta, pacífica y regularmente y se encuentra (n) libre (s) de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, demandas civiles, usufructo, limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

**SEPTIMO SANEAMIENTO:** Que el **VENDEDOR** en los términos de ley, responderán frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** por evicción o cualquier vicio redhibitorio que llegare a resultar sobre el bien que se transfiere, obligándose a salir al saneamiento en los casos y términos que señala la ley. Los defectos en la construcción, serán saneados por el **CONSTRUCTOR** quien es el **VENDEDOR** y comparece al final de esta escritura.

**OCTAVA. LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** El proyecto inmobiliario denominado **TORRE BRASIL P.H.**, del cual forma parte el inmueble objeto de este contrato, posee licencia de Construcción la cual fue emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** El señor **LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ** IDENTIFICADO CON CC 71.778.159, REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad **JMO INVERSIONES S.A.S.** identificada con NIT 901175546-9, se encuentra registrado como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el registro 901175546-9

de fecha \_\_\_\_\_. Así mismo, conforme al Radicado de ventas N°

---

\_\_\_ expedido por la SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO, SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL, el proyecto cuenta con autorización para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte íntegramente el inmueble materia del presente contrato, en concordancia con el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1. y el Decreto 1197 de 2016

**NOVENA. DESTINACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato tendrá la destinación de vivienda familiar para el cual se le dará un uso residencial.

**DÉCIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: EL VENDEDOR** entrega el bien, en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales que fueren decretadas por las autoridades municipales a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, lo mismo que el pago del impuesto predial. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad y las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El proyecto denominado **TORRE BRASIL P.H.** , cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y redes telefónicas. La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)**

**(ES)**, sin que **EL VENDEDOR** asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones **QUE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** escoja (n). **EL VENDEDOR** deja expresa constancia que entregan el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por concepto de derechos de conexión a las respectivas redes de servicios públicos. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Estarán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la firma de la presente escritura.

**DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta que ya se le hizo entrega del inmueble a satisfacción, con los servicios públicos de energía, acueducto y frente a la red para el servicio de gas natural, entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector.

**PARÁGRAFO TERCERO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción.

**DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS:** El inmueble objeto de la presente venta, se entregará con servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica y redes de gas internas en las condiciones establecidas en la Cláusula anterior. **PARÁGRAFO:** Los costos de la instalación del gas domiciliario a el inmueble serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO:** Los gastos por concepto de Derechos Notariales, de impuestos y gastos de registro de los actos contenidos en la presente escritura, serán pagados en conforme la ley.

**DÉCIMA CUARTA. MANIFESTACIONES DE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES):** Presente(s) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, de las condiciones civiles ya anotadas,



**Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Banco** \_\_\_\_\_., establecimiento bancario con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano:

\_\_\_\_\_ Inmueble  
Identificado con **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA Nº 001- \_\_\_\_\_ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.**

**Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal:** El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. \_\_\_\_\_ **DEL \_\_\_\_\_ DE LA NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE MEDELLIN**, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 001-\_\_\_\_\_, de mayor extensión, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín ZONA SUR.

**Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Compraventa hecha a LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ representante legal de la sociedad JMO INVERSIONES S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 , mediante la presente escritura Pública.

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de \_\_\_\_\_ pesos moneda corriente.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cedere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

**Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente

escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

**Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

**Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos)

obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

**Octavo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.

Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.

Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.

Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).

Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s)

por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **El Acreedor**.

Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago.

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**Decimoprimer:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la

administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

**Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los)**

**Hipotecante(s), El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó:

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco \_\_\_\_\_ S.A. (para todos los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de la notaría \_\_\_ de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** declarara (on) que mediante la presente escritura pública constituyen patrimonio de familia inembargable a favor de los hijos habidos y por haber en los términos forma y condiciones previstos en la ley 3 de 1991, no obstante ser

patrimonio de familia inembargable este sólo podrá ser perseguido judicialmente por la entidad crediticia que financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 38 de la ley 3 de 1991. -----

Leída y aprobada la presente escritura por los comparecientes, la firman ante mí el Notario que doy fe. Advertí las formalidades del registro dentro del término legal. 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, el notario 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 sufragadas por los adjudicatarios. (Art. 35 decreto Ley 960/70). Advertí que el patrimonio de familia inembargable y la hipoteca solo podrán inscribirse en la oficina de registro correspondiente dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. (Artículo 32 del Decreto 1250/70), además advertí las formalidades del registro dentro del término legal de los demás actos que se plasman en el presente documento. -----

AVALÚO CATASTRAL INMUEBLE MAYOR EXTENSIÓN A NOMBRE DE LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD JMO INVERSIONES S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 : \$

Derechos \$                      Resolución \_\_\_\_\_, Aporte Superintendencia de Notariado y Registro \$ \_\_\_\_\_ y Cuenta Especial de Notariado \$ \_\_\_\_\_ Iva \$ No presenta paz y salvo de Administración por ser un proyecto nuevo y no tiene Administración. -----  
-----

Se extendió en las hojas de papel notarial números

\_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**C.C.**

**COMPRADOR**

**C.C.**

**PROMITENTE VENDEDOR**

---

**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ  
CC 71.778.159  
REPRESENTANTE LEGAL  
JMO INVERSIONES S.A.S.  
NIT 901175546-9  
PROYECTO TORRE BRASIL P.H.**

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

## BALANCE GENERAL

**Nombre o Razón Social: JMO INVERSIONES S.A.S.**

**Balance General Al: 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

**De: 2023**

**Registro No. 901175546-9**

**Elaborado Por: Carlos Mario Montoya Ruiz**

**Día 15 Mes 01 Año 2024**

ACTIVO		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>EFFECTIVO</b>		
1	CAJA	\$ 95.967.859
2	BANCOS	
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	<b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>\$ 95.967.859,0</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
9	DEUDORES CLIENTES	\$ 110.000.000
10	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 510.511.138
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 45.253.339
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	<b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>\$ 665.764.477</b>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	
17	<b>TOTAL (15 - 16)</b>	
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>		
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	
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	<b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>\$ -</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>		
1	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 7.972.003.747
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHÍCULOS	
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>\$ 7.972.003.747</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 447.927.401
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	<b>TOTAL (1 - 3)</b>	<b>\$ 447.927.401</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>\$ 9.181.663.484</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

PASIVO		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
6	PROVEEDORES	
7	CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR	\$ 125.587.682
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	
10	IMPPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ -
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13	BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 24.208.000
14	INTERESES POR PAGAR	
15	<b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>\$ 149.795.682</b>
<b>LARGO PLAZO</b>		
16	OBLIGACIONES CON TERCEROS	\$ 94.118.942
17	ANTICIPO A OBRAS	\$ 8.247.385.514
18	DEUDAS CON ACCIONISTAS	\$ 119.908.558
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	<b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>\$ 8.461.413.014</b>
<b>OTROS</b>		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	
27	<b>TOTAL (23 - 26)</b>	
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>		
28	CAPITAL AUTORIZADO	\$ 102.932.208
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 778.682.325
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	-\$ 311.159.745
32	<b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>\$ 570.454.788</b>
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>		
33	RESERVA LEGAL	
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	<b>TOTAL (33 - 35)</b>	
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>		
37	VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	<b>TOTAL (37 - 38)</b>	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>\$ 9.181.663.484</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

**LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

**REVISOR FISCAL**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDO

\_\_\_\_\_  
FIRMA

**CONTADOR**

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No  
Carlos Mario Montoya Ruiz

\_\_\_\_\_  


\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDOS

\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
T.P. 99857-T

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No

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

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: JMO INVERSIONES S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DE 2023 A 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

VENTAS BRUTAS: .....	\$	-
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$	-
(1) VENTAS NETAS .....	\$	1.749.413.485
(2) COSTOS DE VENTAS .....	\$	-
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$	1.749.413.485
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$	1.749.413.485
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	736.818.566
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	1.012.594.919
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	-
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	1.710.910
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	-
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	219.129.466
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	16.494.038
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	778.682.325
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$	-
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO.....</b>	<b>\$</b>	<b>778.682.325</b>

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**      LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ      FIRMA      

Nombre

**REVISOR FISCAL**      \_\_\_\_\_      FIRMA      \_\_\_\_\_

Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**      T.P. 99857-T

Nombre

**CONTADOR**      Carlos Mario Montoya Ruiz      FIRMA      

Nombre

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

### INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

#### INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	TORRE BRASIL P.H.					
Nombre representante legal:	JMO INVERSIONES S.A.S.					
Identificación representante legal:	LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ					
Identificación o NIT:	71.778.159					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicdo:	901175546-9
Dirección de correspondencia:	Calle 4 Sur N° 43 A-195 , Municipio de Medellín					
Correo electrónico:	<a href="mailto:jmoinversiones2018@hotmail.com">jmoinversiones2018@hotmail.com</a>					
Teléfono y/o móvil:	3023907836-3104709722					

#### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	TORRE BRASIL P.H.					
Dirección del proyecto:	CALLE 34 N° 64A-55					
<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
	No. de Torres de esta solicitud:	1	<b>No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:</b>	14	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	14
Tipo de viviendas:	VIP: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X    VIS: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	30/06/2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Escritura Nro.	Fecha:		Notaría:			
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Contrato fiduciario No:	Fecha:		Vigencia:			

#### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	<input type="checkbox"/>	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
X	<input type="checkbox"/>	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
<input type="checkbox"/>	X	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
<input type="checkbox"/>	X	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago

proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

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

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

**INFORMACIÓN GENERAL**

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Registro No: 901175546-9  
Representante Legal: LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ Licencia No: RES C3-1114-2023  
Nombre del Plan: TORRE BRASIL P.H. Fecha: ENERO DE 2024  
Localización: CALLE 37 N° 64A-55

**PRESUPUESTO Y AVANCE**

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 7.786.994	\$ -	0,0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 24.817.815	\$ -	0,0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 14.834.375	\$ -	0,0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 977.638.922	\$ -	0,0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 53.482.145	\$ -	0,0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 269.394.947	\$ -	0,0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 94.929.138	\$ -	0,0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 3.955.381	\$ -	0,0%	0%
11	REVOQUES	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
12	ESTUCO	\$ 22.411.472	\$ -	0,0%	0%
13	PINTURA	\$ 156.204.773	\$ -	0,0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 10.305.954	\$ -	0,0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 31.643.046	\$ -	0,0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 116.540.860	\$ -	0,0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 74.739.350	\$ -	0,0%	0%
18	VIDRIOS	\$ 15.821.523	\$ -	0,0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 42.266.922	\$ -	0,0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 22.193.297	\$ -	0,0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 150.159.317	\$ -	0,0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 46.519.012	\$ -	0,0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 7.207.839	\$ -	0,0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 248.831.896	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 1.415.735.387	\$ -	0,0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 8.743.845	\$ -	0,0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS, ADMON Y GENERALES	\$ 1.039.758.436	\$ 153.786.122	3,2%	15%
27	DERECHOS E IMPUESTOS y OBLIGACION URBANISTICA	\$ 606.055.485	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 1.654.557.767	\$ 153.786.122	3,2%	9,3%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.746.000.000	\$ 1.746.000.000	36%	100%
<b>TOTAL</b>		\$ 4.816.293.154	\$ 1.899.786.122	39%	39%
<b>OBSERVACIONES:</b>					



FIRMA RESPONSABLE  
MATRÍCULA No 22202101294COR

INGENIERO CIVIL: ELIONETH VARGAS ZAPATA

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

### INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Expediente Número: 901175546-9

Unifamiliar       Multifamiliar       Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto TORRE BRASIL P.H.  
 Dirección CALLE 37 N° 64A-55 Número de unidades 14  
 Ciudad MEDELLÍN, LOS CONQUISTADORES  
 Costo del proyecto \$ 4.816.293.154  
 Venta total del proyecto \$ 6.300.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
<b>Bancos</b>		\$ -	0%
<b>Cooperativas</b>		\$ -	0%
<b>Créditos</b>	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ -	0%
<b>Recursos propios</b>		\$ 2.926.293.154	61%
<b>Preventas</b>	Encargo Fiduciario	\$ -	0%
	Patrimonio Autónomo	\$ -	0%
<b>Otros</b>	Especificar: CUOTA INICIAL	\$ 1.890.000.000	39%
		\$ -	0%
<b>TOTAL</b>		\$ 4.816.293.154	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000

Vr. Desembolsado por			Al mes de:	
Bancos	0,00		ene-24	
Proveedores	0,00		ene-24	
Particulares	0,00		ene-24	
Socios	0,00		ene-24	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: ene-24  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 39% Al mes de: ene-24



Firma Contador

Carlos Mario Montoya Ruiz

Nombre del Contador:

Matrícula Número: T.P. 99857-T



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ELIONETH VARGAS ZAPATA

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 22202101294COR



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

### FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

#### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: TORRE BRASIL P.H. Dirección: CALLE 37 N° 64A-55

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO SEMESTRE	TOTAL
	Fecha JUL-DIC 23	Fecha ENE-MAR 24	Fecha ABR-MAY 24	Fecha JUL-SEP 24	Fecha OCT-DIC 24	Fecha ENE-JUN 25	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS							
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 1.881.964.270	\$ 295.978.878	\$ 141.671.766	\$ 269.673.935	\$ 185.115.041	\$ 151.889.264	\$ 2.926.293.154
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							
8. OTROS (CUOTAS INICIALES)		\$ 442.500.000	\$ 562.500.000	\$ 382.500.000	\$ 300.000.000	\$ 202.500.000	\$ 1.890.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.881.964.270</b>	<b>\$ 738.478.878</b>	<b>\$ 704.171.766</b>	<b>\$ 652.173.935</b>	<b>\$ 485.115.041</b>	<b>\$ 354.389.264</b>	<b>\$ 4.816.293.154</b>

Contador Carlos Mario Montoya Ruiz  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

Matricula No T.P. 99857-T

  
FIRMA

Representante Legal LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ  
NOMBRE Y APELLIDOS

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

## MODELO

### CLASE DE ACTO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

#### TORRE BRASIL P.H.

#### DIRECCION: CALLE 37 N° 64A-55

**PROMITENTE VENDEDOR:** LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ IDENTIFICADO CON CC 71.778.159, REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD JMO INVERSIONES S.A.S., IDENTIFICADA CON nit 901175546-9 Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO TORRE BRASIL P.H. ,

**PROMITENTES COMPRADORES:** \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_.

### I. PARTES

#### 1.1. **PROMITENTE VENDEDOR:**

Es: LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con CC 71.778.159 expedida en \_\_\_\_\_ obrando en nombre y representación de la sociedad JMO Inversiones S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 del PROYECTO TORRE BRASIL P.H. , y quien para efectos del presente contrato se denominara el PROMITENTE VENDEDOR.

#### 1.2. **PROMITENTE COMPRADOR:**

Son: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, mayores de edad,  
domiciliados en \_\_\_\_\_, identificados con la CC \_\_\_\_\_  
expedidas en \_\_\_\_\_, respectivamente, obrando en su propio nombre y quien en adelante se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES.**

Se ha convenido suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, el cual tendrá en cuenta las siguientes definiciones:

### II. DEFINICIONES

2.1. **EL PROMITENTE VENDEDOR.** Es como se denomina a la persona que promete vender el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.1., de este documento.

2.2. **EL PROMITENTE COMPRADOR.** Es como se denomina a la persona que promete comprar el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.2., de este documento.

2.3. **EL PROYECTO.** Es como se denomina al proyecto inmobiliario denominado TORRE BRASIL P.H.

, el cual se encuentra ubicado según oficio \_\_\_\_\_ de la Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín en la CALLE 37 N° 64A-55 , identificado con el certificado de tradición y libertad 001-122511 predio de mayor extensión sobre el cual se generará las matriculas inmobiliarias correspondientes una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, que será desarrollado bajo la propia cuenta y riesgo del PROMITENTE VENDEDOR, y del cual se promete en compraventa una unidad inmobiliaria resultante del mismo, mediante el presente documento.

2.4. **EL INMUEBLE.** Es como se denomina al bien inmueble que se promete en compraventa por medio del presente documento y que estará ubicado dentro de EL PROYECTO, y el cual preliminarmente se identifica de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NO.** \_\_\_\_\_. **PISO** – – CALLE 37 N° 64A-55 . Destinado a vivienda, hace parte integrante del edificio TORRE BRASIL Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en el \_\_\_\_\_ piso con un área construida de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, y un área libre de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, para un área privada total de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. Este inmueble constara de las siguientes comodidades: balcón, salón comedor, cocina, zona ropas, \_\_\_ alcobas, \_\_\_ baño.

**PARQUEADERO #** \_\_\_\_\_ **No.** \_\_\_\_\_). Destinado para el parqueadero de automóviles, hace parte integrante del edificio TORRE BRASIL Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en \_\_\_\_\_ con acceso por la \_\_\_\_\_ y con un área privada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal.

2.5. **EL PRECIO.** Será la contraprestación económica que EL PROMITENTE COMPRADOR promete dar al PROMITENTE VENDEDOR por la compraventa de EL INMUEBLE. El precio de los inmuebles es la \_\_\_\_\_ suma \_\_\_\_\_ de:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ PESOS M/L (\$\_\_\_\_\_).

### III. ANTECEDENTES

3.1. EL PROMITENTE VENDEDOR es una persona JURIDICA dedicada principalmente a las actividades de enajenación, gerencia y promoción de proyectos de vivienda. El proyecto TORRE BRASIL

P.H. , se desarrolla a través de JMO INVERSIONES S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT 901175546-9, representada legalmente por LEÓN DARÍO MUÑOZ HERNÁNDEZ.

3.2. EL PROMITENTE VENDEDOR gestionó y adquirió la licencia de construcción necesaria para la realización de EL PROYECTO TORRE BRASIL, la cual fue emitida por Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. La resolución en mención se acompañan junto con los planos aprobados del proyecto, y demás necesarios para su consecución según lo contemplado en los requisitos para la obtención de licencias, Decreto Nacional N° 1469 de 30 de Abril de 2010 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y Decreto 1197 de 2016.

3.3. EL PROMITENTE VENDEDOR radicó los documentos necesarios para la obtención de la inscripción como enajenador de inmuebles y de la radicación de documentos para ventas del proyecto de Vivienda que consta de 9 unidades de vivienda, ante la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, el \_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_ mediante radicado N° \_\_\_\_\_, de acuerdo a lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto-Ley 2610 de 1979, Artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 en cuanto a los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Los documentos radicados estarán a disposición de los compradores en la Alcaldía de Medellín, con el objeto de que se realicen los estudios necesarios del Proyecto cuando así lo consideren los compradores del proyecto.

3.4. EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentra interesado en prometer en venta los bienes inmuebles que resultarán de la realización del PROYECTO TORRE BRASIL P.H.

3.5. EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentra interesado en prometer la compra de uno de los bienes inmuebles que resultarán de la realización del PROYECTO TORRE BRASIL

3.6. EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar las características de EL PROYECTO TORRE BRASIL

3.7 EL proyecto sobre el que se adelanta el proyecto TORRE BRASIL se identifica con la matrícula inmobiliaria, certificado de tradición y libertad 001-122511, predio de mayor extensión sobre el cual se generará las matrículas inmobiliarias correspondientes una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Notaría

Se ha celebrado un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, regido por las cláusulas del presente documento y en lo no previsto por ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

#### IV. CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio a título de compraventa y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adquirir el dominio por este mismo título, de EL INMUEBLE ubicado en EL PROYECTO TORRE BRASIL P.H. , por el cual EL PROMITENTE COMPRADOR entregará EL PRECIO a EL PROMITENTE VENDEDOR de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el predio en el que se desarrollará EL PROYECTO por compraventa a \_\_\_\_\_, conforme la escritura pública número \_\_\_\_\_, y como consta en el certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria N° 001-122511, que se someterá a reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura, de conformidad con lo aprobado en la Licencia Urbanística que se aprobó para el proyecto.

**CLÁUSULA TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del apartamento descrito en la cláusula primera de este contrato es la suma de (\$-----); y el precio del parqueadero es la suma de (\$.....) PARA UN TOTAL DE (\$-----) Los cuales serán cancelados de la siguiente forma:

- a. La suma de \_\_\_\_\_ M.L., (\$\_\_\_\_\_) a la firma del presente documento de promesa de compraventa.
- b. La suma de \_\_\_\_\_ M.L. (\$\_\_\_\_\_) durante la ejecución del proyecto mediante \_\_\_\_ pagos mensuales \_\_\_\_\_ a través de cheque o con consignación a la cuenta aportada por el promitente vendedor.
- c. La suma de \_\_\_\_\_ M.L., (\$\_\_\_\_\_) en el mes \_\_\_\_\_ presente año, a la cuenta aportada por el promitente vendedor.
- d. Con crédito \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ S.A. por la suma de \_\_\_\_\_ M.L. (\$\_\_\_\_\_) pagaderos una vez sea registrada la escritura de venta e hipoteca a favor de \_\_\_\_\_ S.A., los cuales se desembolsarán al señor \_\_\_\_\_, con c.c. \_\_\_\_\_, representante \_\_\_\_\_. identificada con cc: \_\_\_\_\_, a la cuenta de ahorros No. \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO.** En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora en el pago de las sumas anteriores, reconocerá y pagará al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la tasa del 2% efectivo mensual que se pagarán automáticamente al saldo de la cartera.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que la entidad financiera no apruebe el crédito al PROMITENTE COMPRADOR lo podrá solicitar a otra entidad financiera dentro de los 10 días hábiles siguientes; y si la nueva entidad financiera tampoco le otorga el crédito, este contrato se resolverá sin que haya lugar a la aplicación de la cláusula penal por ninguna de las partes.

**CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA MATERIAL:** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará materialmente el bien inmueble al PROMITENTE COMPRADOR el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025, previa cancelación de la totalidad de las cuotas de dinero determinadas como precio de venta. No obstante el señalamiento de este plazo, EL PROMITENTE VENDEDOR dispondrá de un plazo de gracia de 120 días calendario más, para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo de gracia ella no se hubiese hecho, deberán reconocer a LA PROMITENTE COMPRADORA, una suma convencional, equivalente al arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el bien, suma que se convendrá directamente por las partes o que, en caso de desacuerdo, será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A., salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como hecho de naturaleza, huelgas, decretadas por el o sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Municipales de esta Ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado en el conjunto o parte de él, Recibo de Obra y/o Permiso de Ocupación.

**CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** La escritura que consolide este contrato será otorgada en la Notaría \_\_\_\_ del Circulo de Medellín, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025, a las 10 a.m. previa cancelación de la totalidad de las sumas de dinero determinadas como precio de venta, sin perjuicio de que sea antes de la firma de la escritura.

**CLÁUSULA SEXTA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO:** Las partes acuerdan que los gastos de escrituración y registro del contrato prometido serán pagados en conforme la ley.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL:** La parte que no cumpla o no se allane a cumplir una o algunas de las obligaciones de dar, establecidas a su cargo en virtud del presente documento, deberá pagar a la que si cumpla o si se allane a cumplir la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por concepto de cláusula penal, sin que dicho pago extinga la obligación de cumplir lo incumplido.

Para el cobro de la cláusula penal aquí contenida, bastará la exhibición de este documento el cual presta merito ejecutivo, y para el cual las partes renuncian desde ya al requerimiento para la constitución en mora.

**CLÁUSULA OCTAVA. NOTIFICACIONES:** Para efectos de notificaciones y comunicaciones entre las partes, se tendrán los siguientes datos:

- a. A EL PROMITENTE VENDEDOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico \_\_\_\_\_ o a su domicilio ubicado en la ciudad de \_\_\_\_\_ en la \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_ - \_\_\_\_, así mismo se puede llamar al teléfono móvil \_\_\_\_\_ y al fijo \_\_\_\_\_.
- b. A EL PROMITENTE COMPRADOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico \_\_\_\_\_ o a su domicilio ubicado en la ciudad de \_\_\_\_\_ en la \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_ - \_\_\_\_, así mismo se puede llamar al teléfono móvil \_\_\_\_\_ y al fijo \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA NOVENA. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El proyecto TORRE BRASIL P.H. , del cual hacen parte los inmuebles de esta promesa, será sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con la ley 675 de 2001. En el reglamento se determinarán con precisión las áreas y zonas de uso común, los factores de participación, sus órganos, etc. Al registro de dicho reglamento, la oficina de registro de instrumentos públicos deberá adjudicar a cada inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, el número de matrícula inmobiliaria que posteriormente lo identificará.

En constancia, se firma el presente documento en dos ejemplares de un mismo tenor, uno para cada uno de los contratantes el día (XXXX) de XXXXX de **dos mil veinticuatro (2024)**.

**PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**

**PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)  
LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ  
CC 71.778.159  
REPRESENTANTE LEGAL  
JMO INVERSIONES S.A.S.  
NIT 901175546-9  
PROYECTO TORRE BRASIL P.H.**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**C.C.**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**C.C.**

**ACTA DE ENTREGA**  
**TORRE BRASIL P.H.**  
**JMO INVERSIONES S.A.S.**  
**NIT 901175546-9**  
**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**DOMICILIO MEDELLÍN**  
**CC 71.778.159**

**DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CALLE 37 N° 64A-55**

**TORRE BRASIL P.H.**

**ENTREGA PARA EL INMUEBLE:**

APARTAMENTO	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°
PARQUEADERO DE VEHICULOS	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°

En la ciudad de Medellín, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_, de 2025, se presentaron en la unidad de vivienda o apartamento antes señalado, los señores:

\_\_\_\_\_.

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de este acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble. El (los) comprador(es) recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfecciona este contrato y declara(n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador(es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente los inmuebles tanto interna como externamente en acabados, linderos cerramientos, y verificando el normal funcionamiento de las redes internas de acueducto, energía eléctrica, gas, teléfonos, etc. Así mismo, del funcionamiento de puertas, ventanas, chapas, aparatos eléctricos, tomas eléctricas, aparatos hidrosanitarios, griferías, abastos, carpintería, etc. Se deja expresa constancia que en la fecha se ha hecho entrega real y material del referido inmueble.

A partir de la fecha de la firma de la presente acta de entrega, el comprador(es) asumen todos los riesgos sobre los inmuebles y todos los gastos que demande el sostenimiento de los mismos y/o de la propiedad horizontal, como son las pólizas de seguro, los servicios públicos de acueducto, tasas de aseo, energía, teléfono, gas y la cuota de administración del edificio en caso de existir.

\_\_\_\_\_, en calidad de enajenador y responsable del proyecto, garantiza atender dentro de los términos contemplados en la Ley a partir de la entrega material, reparar y/o subsanar en los términos definidos por la normatividad, aquellas imperfecciones o detalles en acabados o funcionamiento propios de las construcciones nuevas, que sean por hechos responsabilidad de la construcción y que la reclamación se presente dentro de los términos y tiempos estipulados en las normas. Se atenderán las garantías, siempre y cuando el comprador(es) no haya realizado reparaciones o reformas que originen el evento de la reclamación.

Todos los requerimientos de detalles se deberán informar por escrito al representante y constructor del proyecto TORRE BRASIL P.H. , LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ, ubicado en la CALLE 37 N° 64A-55 del Municipio de Medellín. La queja presentada deberá presentar por escrito o al correo electrónico [jmoinversiones2018@hotmail.com](mailto:jmoinversiones2018@hotmail.com) y contener la siguiente información:

NOTA: Se relacionan a continuación lista de detalles a corregir, encontradas a la entrega de los inmuebles, suscrita por las partes y que hacen parte integral de la presente acta.

DETALLE	LUGAR


Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_

\_\_\_\_\_

C.C. No. - C.C. No.-

**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**DOMICILIO MEDELLÍN**  
**CC 71.778.159**  
**TORRE BRASIL P.H. , CALLE 37 N° 64A-55**

VENDEDOR DEL PROYECTO TORRE BRASIL P.H.  
 ACTA DE ENTREGA

Dirección del Proyecto:

Apartamento:

Edificio:

Se hace Entrega del Apartamento al Sr(a)\_\_\_\_\_ En las siguientes condiciones :

Área \_\_\_\_\_

Cocina Con\_\_\_\_\_

Numero de Baños\_\_\_\_\_

Closet\_\_\_\_\_

Puertas\_\_\_\_\_

Piso, Ventanas, Res de Gas\_\_\_\_\_

Parqueadero número\_\_\_\_\_

LECTURA DE CONTADOR DE ACUEDUCTO\_\_\_\_\_

LECTURA DE CONTADOR ELÉTRICO\_\_\_\_\_

GAS \_\_\_\_\_

ENERGIA \_\_\_\_\_

ACUEDUCTO \_\_\_\_\_

Recibí:

---

c.c. COMPRADOR

---

c.c. COMPRADOR

Entregué

---

c.c. Representante Legal de JMO INVERSIONES S.A.S.

---

c.c. Constructor del proyecto

**ESCRITURA No.**

**FECHA:**

**ACTO: VENTA DE VIVIENDA NUEVA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PATRIMONIO DE  
FAMILIA -----OTORGANTES. VENDEDOR. JMO  
INVERSIONES S.A.S., IDENTIFICADO CON NIT 901175546-9, REPRESENTADA  
LEGALMENTE POR LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ IDENTIFICADO CON CC  
71.778.159, REPRESENTANTE LEGAL Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO TORRE  
BRASIL P.H. -----COMPRADOR (A): \_\_\_\_\_ -  
-----**

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**

**MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSIÓN NÚMEROS 001-\_\_\_\_\_**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**

**MUNICIPIO: MEDELLIN**

**ÁREA: URBANA**



\_\_\_\_\_ .....C.C.

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_, ante el Despacho de la Notaría \_\_\_\_\_ DEL CIRCULO DE MEDELLIN, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, comparecen El señor LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número CC 71.778.159, , mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. 43.632.684 expedida en \_\_\_\_\_ , quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad JMO INVERSIONES S.A.S. identificada con NIT 901175546-9 y responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO TORRE BRASIL, en calidad de titular del derecho real del dominio del inmueble identificado con certificado de tradición y libertad 001-122511, persona JURIDICA que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte y de la otra, \_\_\_\_\_

mayor (es) de edad, y vecino (os) de esta ciudad, de estado civil \_\_\_\_\_, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía número (s) \_\_\_\_\_, quien(es) para los efectos de la presente escritura se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (S)**. La descripción de cabida y linderos se describe a continuación:

Una casa de habitación con su correspondiente lote de terreno situada en Medellín en la calle 37 marcada con el # 64-a-35 linda por el frente con la calle 37 por el lado izquierdo entrando con casa de habitación que es o fue de Jaime Jaramillo B por el fondo o parte de atrás con casa que es o fue de Mario Soto y por el costado derecho entrando con casa de habitación que es o fue de Raul Botero Nicholls tiene una cabida aproximada de 337.50 mts.2., según anotación 08 la nomenclatura actual es calle 37 # 64-a-55. Se adjunta copia para su protocolización, :----- **PRIMERA. OBJETO:** Que por esta escritura pública

**EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** adquiere(n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, ubicado en el Municipio de Medellín, apartamento

\_\_\_\_\_ así:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. Inmueble Identificado con **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-\_\_\_\_\_ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.** No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, es la suma de

\_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana (COP), que **(EL) (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** pagará(n) de la siguiente forma:

1. La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_,oo) depósito en cuenta de ahorro programado de entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o en Fondo de Cesantías, o consignación que el adquirente realice a la cuenta del vendedor.

2. La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_,oo) con el crédito aprobado por \_\_\_\_\_, suma que será girada a favor del vendedor.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre cualquier saldo que se quedará debiendo por parte del **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) a **EL VENDEDOR** intereses mensuales anticipados a la tasa máxima autorizada por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, durante el tiempo que transcurra entre la fecha del registro de la presente escritura y la fecha en que sean entregados a **EL VENDEDOR** los dineros.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y de la entrega del inmueble, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, realice algún pago vía crédito autoriza expresa e irrevocablemente a la entidad crediticia que se lo otorgó, para que el producto del préstamo sea girado directamente a **EL VENDEDOR**.

**TERCERA. TRADICIÓN:** Que **EL VENDEDOR**, adquirió el (los) inmueble (s) que por este instrumento enajena, por virtud de la compraventa efectuada mediante escritura numero 2818 del 29-08-2023 de la Notaria Cuarta de Medellín a título de compraventa a los señores Ana María Uribe Espinosa, Carlos Mario Uribe Saldarriaga, Rodrigo Emilio Uribe Saldarriaga identificados con c.c.1001011734, c.c. 15348600 y c.c. 71659229, respectivamente.

**CUARTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el presente inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ DE LA NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE MEDELLIN, el cual conocen y aceptan el (los) comprador(es).

**QUINTA.** Manifiesta **EL VENDEDOR** que el inmueble objeto de venta **no** es una Vivienda Nueva de Interés Prioritaria o Social.

**SEXTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: EL VENDEDOR** garantiza que el inmueble que por esta escritura pública se transfiere en venta, es de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído quieta, pacífica y regularmente y se encuentra (n) libre (s) de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, demandas civiles, usufructo, limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

**SEPTIMO SANEAMIENTO:** Que el **VENDEDOR** en los términos de ley, responderán frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** por evicción o cualquier vicio redhibitorio que llegare a resultar sobre el bien que se transfiere, obligándose a salir al saneamiento en los casos y términos que

señala la ley. Los defectos en la construcción, serán saneados por el **CONSTRUCTOR** quien es el **VENDEDOR** y comparece al final de esta escritura.

**OCTAVA. LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** El proyecto inmobiliario denominado **TORRE BRASIL P.H.** , del cual forma parte el inmueble objeto de este contrato, posee licencia de Construcción la cual fue emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** El señor **LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ** IDENTIFICADO CON CC 71.778.159, REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad **JMO INVERSIONES S.A.S.** identificada con NIT 901175546-9 , se encuentra registrado como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el registro 901175546-9 de fecha \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_ expedido por la **SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO, SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**, el proyecto cuenta con autorización para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte íntegramente el inmueble materia del presente contrato, en concordancia con el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1. y el Decreto 1197 de 2016

**NOVENA. DESTINACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato tendrá la destinación de vivienda familiar para el cual se le dará un uso residencial.

**DÉCIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** **EL VENDEDOR** entrega el bien, en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** las sumas

que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales que fueren decretadas por las autoridades municipales a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, lo mismo que el pago del impuesto predial. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad y las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El proyecto denominado **TORRE BRASIL P.H.** , cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y redes telefónicas. La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, sin que **EL VENDEDOR** asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones **QUE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** escoja (n). **EL VENDEDOR** deja expresa constancia que entregan el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por concepto de derechos de conexión a las respectivas redes de servicios públicos. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Estarán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la firma de la presente escritura.

**DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta que ya se le hizo entrega del inmueble a satisfacción, con los servicios públicos de energía, acueducto y frente a la red para el servicio de gas natural, entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector.

**PARÁGRAFO TERCERO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción.

**DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS:** El inmueble objeto de la presente venta, se entregará con servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica y redes de gas internas en las condiciones establecidas en la Cláusula anterior. **PARÁGRAFO:** Los costos de la instalación del gas domiciliario a el inmueble serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO:** Los gastos por concepto de Derechos Notariales, de impuestos y gastos de registro de los actos contenidos en la presente escritura, serán pagados en conforme la ley.

**DÉCIMA CUARTA. MANIFESTACIONES DE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES):** Presente(s) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, de las condiciones civiles ya anotadas, identificado(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s) quien(es) obra(n) en su propio nombre **MANIFIESTA(N):**

**A)** Que en su condición anotada, acepta(n) la venta del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal que se hace por este instrumento y las demás declaraciones contenidas en el texto del mismo, por estar a su satisfacción y corresponder a la verdad.

**B)** Que será a su cargo exclusivo, los reajustes que decreten las empresas municipales por los servicios públicos, así como los impuestos, tasas y contribuciones que sobre el inmueble se liquiden y notifiquen a partir de la fecha de esta escritura.

**C)** Que no obstante la fecha de entrega real del inmueble pactada, renuncian a la condición resolutoria emanada de dicha entrega.



Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. \_\_\_\_ **DEL** \_\_\_\_\_ **DE LA NOTARÍA** \_\_\_\_\_ **DE MEDELLIN**, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 001-\_\_\_\_\_, de mayor extensión, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín ZONA SUR.

**Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Compraventa hecha a LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ representante legal de la sociedad JMO INVERSIONES S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 , mediante la presente escritura Pública.

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de \_\_\_\_\_ pesos moneda corriente.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas

en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

**Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán

vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

**Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

**Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

**Octavo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.

Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.

Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.

Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).

Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que

conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **El Acreedor**.

Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago.

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**Decimoprimer:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

**Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en

desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó:

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco \_\_\_\_\_ S.A. (para todos

los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de la notaría \_\_\_\_ de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** declarara (on) que mediante la presente escritura pública constituyen patrimonio de familia inembargable a favor de los hijos habidos y por haber en los términos forma y condiciones previstos en la ley 3 de 1991, no obstante ser patrimonio de familia inembargable este sólo podrá ser perseguido judicialmente por la entidad crediticia que financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 38 de la ley 3 de 1991. -----

Leída y aprobada la presente escritura por los comparecientes, la firman ante mí el Notario que doy fe. Advertí las formalidades del registro dentro del término legal. 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, el notario 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 sufragadas por los adjudicatarios. (Art. 35 decreto Ley 960/70). Advertí que el patrimonio de familia inembargable y la hipoteca solo podrán inscribirse en la oficina de registro correspondiente dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. (Artículo

32 del Decreto 1250/70), además advertí las formalidades del registro dentro del término legal de los demás actos que se plasman en el presente documento. - - - - -

AVALÚO CATASTRAL INMUEBLE MAYOR EXTENSIÓN A NOMBRE DE LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD JMO INVERSIONES S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 : \$

Derechos \$                      Resolución \_\_\_\_\_, Aporte Superintendencia de Notariado y Registro \$ \_\_\_\_\_ y Cuenta Especial de Notariado \$ \_\_\_\_\_ Iva \$ No presenta paz y salvo de Administración por ser un proyecto nuevo y no tiene Administración. - - - - -  
- - - - -

Se extendió en las hojas de papel notarial números

\_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**C.C.**

\_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**C.C.**

\_\_\_\_\_

**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**CC 71.778.159**  
**PROMITENTE VENDEDOR**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**JMO INVERSIONES S.A.S.**  
**NIT 901175546-9**  
**PROYECTO TORRE BRASIL P.H.**

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

### INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

#### INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	TORRE BRASIL P.H.					
Nombre representante legal:	JMO INVERSIONES S.A.S.					
Identificación representante legal:	LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ					
Identificación o NIT:	71.778.159					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicdo:	901175546-9
Dirección de correspondencia:	Calle 4 Sur N° 43 A-195 , Municipio de Medellín					
Correo electrónico:	<a href="mailto:jmoinversiones2018@hotmail.com">jmoinversiones2018@hotmail.com</a>					
Teléfono y/o móvil:	3023907836-3104709722					

#### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	TORRE BRASIL P.H.					
Dirección del proyecto:	CALLE 34 N° 64A-55					
<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
	No. de Torres de esta solicitud:	1	<b>No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:</b>	14	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	14
Tipo de viviendas:	VIP: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X    VIS: <input type="checkbox"/> SÍ <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> X					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	30/06/2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

#### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	<input type="checkbox"/>	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
X	<input type="checkbox"/>	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
<input type="checkbox"/>	X	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
<input type="checkbox"/>	X	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago

proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

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

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

**INFORMACIÓN GENERAL**

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Registro No: 901175546-9  
Representante Legal: LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ Licencia No: RES C3-1114-2023  
Nombre del Plan: TORRE BRASIL P.H. Fecha: ENERO DE 2024  
Localización: CALLE 37 N° 64A-55

**PRESUPUESTO Y AVANCE**

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 7.786.994	\$ -	0,0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 24.817.815	\$ -	0,0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 14.834.375	\$ -	0,0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 977.638.922	\$ -	0,0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 53.482.145	\$ -	0,0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 269.394.947	\$ -	0,0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 94.929.138	\$ -	0,0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 3.955.381	\$ -	0,0%	0%
11	REVOQUES	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
12	ESTUCO	\$ 22.411.472	\$ -	0,0%	0%
13	PINTURA	\$ 156.204.773	\$ -	0,0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 10.305.954	\$ -	0,0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 31.643.046	\$ -	0,0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 116.540.860	\$ -	0,0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 74.739.350	\$ -	0,0%	0%
18	VIDRIOS	\$ 15.821.523	\$ -	0,0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 42.266.922	\$ -	0,0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 22.193.297	\$ -	0,0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 150.159.317	\$ -	0,0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 46.519.012	\$ -	0,0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 7.207.839	\$ -	0,0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 248.831.896	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 2.415.417.264	\$ -	0,0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 8.743.845	\$ -	0,0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS, ADMON Y GENERALES	\$ 1.039.758.436	\$ 153.786.122	2,6%	15%
27	DERECHOS E IMPUESTOS y OBLIGACION URBANISTICA	\$ 606.055.485	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 1.654.557.767	\$ 153.786.122	2,6%	9,3%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.746.000.000	\$ 1.746.000.000	30%	100%
<b>TOTAL</b>		\$ 5.815.975.031	\$ 1.899.786.122	33%	33%
<b>OBSERVACIONES:</b>					



FIRMA RESPONSABLE  
MATRÍCULA No 22202101294COR

INGENIERO CIVIL: ELIONETH VARGAS ZAPATA

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

### INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Expediente Número: 901175546-9

Proyecto  Unifamiliar  Multifamiliar  Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto TORRE BRASIL P.H.  
 Dirección CALLE 37 N° 64A-55 Número de unidades 14  
 Ciudad MEDELLÍN, LOS CONQUISTADORES  
 Costo del proyecto \$ 5.815.975.031  
 Venta total del proyecto \$ 6.300.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
<b>Bancos</b>		\$ -	0%
<b>Cooperativas</b>		\$ -	0%
<b>Créditos</b>	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ -	0%
<b>Recursos propios</b>		\$ 3.610.975.031	62%
<b>Preventas</b>	Encargo Fiduciario	\$ -	0%
	Patrimonio Autónomo	\$ -	0%
<b>Otros</b>	Especificar: CUOTA INICIAL	\$ 2.205.000.000	38%
		\$ -	0%
<b>TOTAL</b>		\$ 5.815.975.031	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000

Vr. Desembolsado por			Al mes de:	
Bancos	0,00		ene-24	
Proveedores	0,00		ene-24	
Particulares	0,00		ene-24	
Socios	0,00		ene-24	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: ene-24  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 39% Al mes de: ene-24



Firma Contador

Carlos Mario Montoya Ruiz

Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ELIONETH VARGAS ZAPATA

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: T.P. 99857-T

Matrícula Número: 22202101294COR



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

### FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

#### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: TORRE BRASIL P.H. Dirección: CALLE 37 N° 64A-55

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO SEMESTRE	TOTAL
	Fecha JUL-DIC 23	Fecha ENE-MAR 24	Fecha ABR-MAY 24	Fecha JUL-SEP 24	Fecha OCT-DIC 24	Fecha ENE-JUN 25	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS							
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 1.881.964.270	\$ 365.230.782	\$ 615.153.693	\$ 332.771.119	\$ 228.427.487	\$ 187.427.681	\$ 3.610.975.031
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							
8. OTROS (CUOTAS INICIALES)		\$ 442.500.000	\$ 656.250.000	\$ 446.250.000	\$ 423.750.000	\$ 236.250.000	\$ 2.205.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1.881.964.270</b>	<b>\$ 807.730.782</b>	<b>\$ 1.271.403.693</b>	<b>\$ 779.021.119</b>	<b>\$ 652.177.487</b>	<b>\$ 423.677.681</b>	<b>\$ 5.815.975.031</b>

Contador Carlos Mario Montoya Ruiz  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

Matricula No T.P. 99857-T

  
FIRMA

Representante Legal LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ  
NOMBRE Y APELLIDOS

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

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

## BALANCE GENERAL

**Nombre o Razón Social: JMO INVERSIONES S.A.S.**

**Balance General Al: 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

**De: 2023**

**Registro No. 901175546-9**

**Elaborado Por: Carlos Mario Montoya Ruiz**

**Día 15 Mes 01 Año 2024**

ACTIVO		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>EFFECTIVO</b>		
1	CAJA	\$ 95.967.859
2	BANCOS	
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	<b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>\$ 95.967.859,0</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
9	DEUDORES CLIENTES	\$ 110.000.000
10	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 510.511.138
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 45.253.339
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	<b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>\$ 665.764.477</b>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	
17	<b>TOTAL (15 - 16)</b>	
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>		
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	
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	<b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>\$ -</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>		
1	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 7.972.003.747
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHÍCULOS	
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>\$ 7.972.003.747</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 447.927.401
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	<b>TOTAL (1 - 3)</b>	<b>\$ 447.927.401</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>\$ 9.181.663.484</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

PASIVO		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
6	PROVEEDORES	
7	CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR	\$ 125.587.682
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	
10	IMPPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ -
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13	BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 24.208.000
14	INTERESES POR PAGAR	
15	<b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>\$ 149.795.682</b>
<b>LARGO PLAZO</b>		
16	OBLIGACIONES CON TERCEROS	\$ 94.118.942
17	ANTICIPO A OBRAS	\$ 8.247.385.514
18	DEUDAS CON ACCIONISTAS	\$ 119.908.558
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	<b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>\$ 8.461.413.014</b>
<b>OTROS</b>		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	
27	<b>TOTAL (23 - 26)</b>	
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>		
28	CAPITAL AUTORIZADO	\$ 102.932.208
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 778.682.325
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	-\$ 311.159.745
32	<b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>\$ 570.454.788</b>
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>		
33	RESERVA LEGAL	
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	<b>TOTAL (33 - 35)</b>	
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>		
37	VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	<b>TOTAL (37 - 38)</b>	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>\$ 9.181.663.484</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

**LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

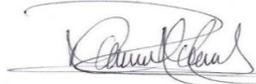
**REVISOR FISCAL**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDO

\_\_\_\_\_  
FIRMA

**CONTADOR**

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No  
Carlos Mario Montoya Ruiz

\_\_\_\_\_  


\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDOS

\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
T.P. 99857-T

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No

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

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: JMO INVERSIONES S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DE 2023 A 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

VENTAS BRUTAS: .....	\$	-
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$	-
(1) VENTAS NETAS .....	\$	1.749.413.485
(2) COSTOS DE VENTAS .....	\$	-
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$	1.749.413.485
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$	1.749.413.485
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	736.818.566
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	1.012.594.919
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	-
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	1.710.910
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	-
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	219.129.466
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	16.494.038
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	778.682.325
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$	-
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO.....</b>	<b>\$</b>	<b>778.682.325</b>

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**      LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ      FIRMA      

Nombre

**REVISOR FISCAL**      \_\_\_\_\_      FIRMA      \_\_\_\_\_

Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**      T.P. 99857-T      \_\_\_\_\_

Nombre

**CONTADOR**      Carlos Mario Montoya Ruiz      FIRMA      

Nombre

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

### INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

#### INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	TORRE BRASIL P.H.					
Nombre representante legal:	JMO INVERSIONES S.A.S.					
Identificación representante legal:	LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ					
Identificación o NIT:	71.778.159					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		No. De Radicdo:	901175546-9
Dirección de correspondencia:	Calle 4 Sur N° 43 A-195 , Municipio de Medellín					
Correo electrónico:	<a href="mailto:jmoinversiones2018@hotmail.com">jmoinversiones2018@hotmail.com</a>					
Teléfono y/o móvil:	3023907836-3104709722					

#### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	TORRE BRASIL P.H.					
Dirección del proyecto:	CALLE 37 N° 64A-55					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
	No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	14	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	14
Tipo de viviendas:	VIP: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	30/06/2025
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	No aplica
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

#### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

SI	NO	
X	<input type="checkbox"/>	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
X	<input type="checkbox"/>	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de la norma civil y comercialmente regulen el contrato. (copia de modelo de promesa de compraventa, de compraventa y acta de entrega). En caso de tener fiducia anexar contrato fiduciario o encargo fiduciario, contrato de beneficiario de área, escritura pública (contrato de transferencia de dominio al beneficiario de área y acta de entrega).
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
X	<input type="checkbox"/>	Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas y planos aprobados.
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago

proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.

Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

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

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

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Registro No: 901175546-9  
Representante Legal: LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ Licencia No: RES C3-1114-2023  
Nombre del Plan: TORRE BRASIL P.H. Fecha: ENERO DE 2024  
Localización: CALLE 37 N° 64A-55

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 7.786.994	\$ -	0,0%	0%
2	CIMENTACIÓN	\$ 24.817.815	\$ -	0,0%	0%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 14.834.375	\$ -	0,0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 977.638.922	\$ -	0,0%	0%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 53.482.145	\$ -	0,0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 269.394.947	\$ -	0,0%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 94.929.138	\$ -	0,0%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 3.955.381	\$ -	0,0%	0%
11	REVOQUES	\$ 7.910.762	\$ -	0,0%	0%
12	ESTUCO	\$ 22.411.472	\$ -	0,0%	0%
13	PINTURA	\$ 156.204.773	\$ -	0,0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 10.305.954	\$ -	0,0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 31.643.046	\$ -	0,0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 116.540.860	\$ -	0,0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 74.739.350	\$ -	0,0%	0%
18	VIDRIOS	\$ 15.821.523	\$ -	0,0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 42.266.922	\$ -	0,0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 22.193.297	\$ -	0,0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 150.159.317	\$ -	0,0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 46.519.012	\$ -	0,0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 7.207.839	\$ -	0,0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 248.831.896	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 2.415.417.264	\$ -	0,0%	0%
25	IMPREVISTOS	\$ 8.743.845	\$ -	0,0%	0%
26	COSTOS INDIRECTOS, ADMON Y GENERALES	\$ 1.039.758.436	\$ 153.786.122	2,6%	15%
27	DERECHOS E IMPUESTOS y OBLIGACION URBANISTICA	\$ 606.055.485	\$ -	0,0%	0%
<b>SUB -TOTAL</b>		\$ 1.654.557.767	\$ 153.786.122	2,6%	9,3%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.746.000.000	\$ 1.746.000.000	30%	100%
<b>TOTAL</b>		\$ 5.815.975.031	\$ 1.899.786.122	33%	33%
<b>OBSERVACIONES:</b>					



FIRMA RESPONSABLE  
MATRÍCULA No 22202101294COR

INGENIERO CIVIL: ELIONETH VARGAS ZAPATA

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

### INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: JMO INVERSIONES S.A.S. Expediente Número: 901175546-9

Proyecto  Unifamiliar  Multifamiliar  Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto TORRE BRASIL P.H.  
Dirección CALLE 37 N° 64A-55 Número de unidades 14  
Ciudad MEDELLÍN, LOS CONQUISTADORES  
Costo del proyecto \$ 5.815.975.031  
Venta total del proyecto \$ 6.300.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
<b>Bancos</b>		\$ -	0%
<b>Cooperativas</b>		\$ -	0%
<b>Créditos</b>	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ -	0%
<b>Recursos propios</b>		\$ 3.610.975.031	62%
<b>Preventas</b>	Encargo Fiduciario	\$ -	0%
	CALLE 37 N° 64A-55	\$ -	0%
<b>Otros</b>	Especificar: CUOTA INICIAL	\$ 2.205.000.000	38%
		\$ -	0%
<b>TOTAL</b>		\$ 5.815.975.031	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000  
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.746.000.000

Vr. Desembolsado por			Al mes de:	
Bancos	0,00		ene-24	
Proveedores	0,00		ene-24	
Particulares	0,00		ene-24	
Socios	0,00		ene-24	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 0% Al mes de: ene-24  
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 39% Al mes de: ene-24



Firma Contador

Carlos Mario Montoya Ruiz

Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

ELIONETH VARGAS ZAPATA

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: T.P. 99857-T

Matrícula Número: 22202101294COR



Cód. FO-GCUR- 004	Formato	
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

### FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

#### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: TORRE BRASIL P.H. Dirección: CALLE 37 N° 64A-55

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCER TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO SEMESTRE	TOTAL
	Fecha JUL-DIC 23	Fecha ENE-MAR 24	Fecha ABR-MAY 24	Fecha JUL-SEP 24	Fecha OCT-DIC 24	Fecha ENE-JUN 25	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES							
4. CRÉDITOS PARTICULARES							
5. CRÉDITOS SOCIOS							
6. RECURSOS PROPIOS	\$ 1.881.964.270	\$ 365.230.782	\$ 615.153.693	\$ 332.771.119	\$ 228.427.487	\$ 187.427.681	\$ 3.610.975.031
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO	CALLE 37 N° 64A-55						
8. OTROS (CUOTAS INICIALES)		\$ 442.500.000	\$ 656.250.000	\$ 446.250.000	\$ 423.750.000	\$ 236.250.000	\$ 2.205.000.000
TOTAL	\$ 1.881.964.270	\$ 807.730.782	\$ 1.271.403.693	\$ 779.021.119	\$ 652.177.487	\$ 423.677.681	\$ 5.815.975.031

Contador Carlos Mario Montoya Ruiz  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

Matricula No T.P. 99857-T

  
FIRMA

Representante Legal LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ  
NOMBRE Y APELLIDOS

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

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

## BALANCE GENERAL

**Nombre o Razón Social: JMO INVERSIONES S.A.S.**

**Balance General Al: 30 DE NOVIEMBRE DE 2023**

**De: 2023**

**Registro No. 901175546-9**

**Elaborado Por: Carlos Mario Montoya Ruiz**

**Día 15 Mes 01 Año 2024**

ACTIVO		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
<b>EFFECTIVO</b>		
1	CAJA	\$ 95.967.859
2	BANCOS	
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	<b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>\$ 95.967.859,0</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>		
9	DEUDORES CLIENTES	\$ 110.000.000
10	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 510.511.138
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	\$ 45.253.339
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	<b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>\$ 665.764.477</b>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>		
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	
17	<b>TOTAL (15 - 16)</b>	
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>		
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	
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	<b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>\$ -</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>		
1	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 7.972.003.747
2	MAQ. Y EQUIPO	
3	MUEBLES Y ENSERES	
4	VEHÍCULOS	
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>\$ 7.972.003.747</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	\$ 447.927.401
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	<b>TOTAL (1 - 3)</b>	<b>\$ 447.927.401</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>\$ 9.181.663.484</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

PASIVO		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	<b>TOTAL (1 - 4)</b>	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		
6	PROVEEDORES	
7	CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR	\$ 125.587.682
8	CONTRATISTAS	
9	GASTOS POR PAGAR	
10	IMPPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11	OTRAS CUENTAS POR PAGAR	\$ -
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13	BENEFICIOS A EMPLEADOS	\$ 24.208.000
14	INTERESES POR PAGAR	
15	<b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>\$ 149.795.682</b>
<b>LARGO PLAZO</b>		
16	OBLIGACIONES CON TERCEROS	\$ 94.118.942
17	ANTICIPO A OBRAS	\$ 8.247.385.514
18	DEUDAS CON ACCIONISTAS	\$ 119.908.558
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	<b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>\$ 8.461.413.014</b>
<b>OTROS</b>		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	
27	<b>TOTAL (23 - 26)</b>	
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>		
28	CAPITAL AUTORIZADO	\$ 102.932.208
29	CAPITAL POR EMITIR	
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	\$ 778.682.325
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	-\$ 311.159.745
32	<b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>\$ 570.454.788</b>
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>		
33	RESERVA LEGAL	
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	<b>TOTAL (33 - 35)</b>	
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>		
37	VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39	<b>TOTAL (37 - 38)</b>	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>\$ 9.181.663.484</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>		

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

**LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA

**REVISOR FISCAL**

\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDO

\_\_\_\_\_  
FIRMA

**CONTADOR**

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No  
Carlos Mario Montoya Ruiz

\_\_\_\_\_  


\_\_\_\_\_  
NOMBRE Y APELLIDOS

\_\_\_\_\_  
FIRMA

\_\_\_\_\_  
T.P. 99857-T

\_\_\_\_\_  
MATRICULA No

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

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: JMO INVERSIONES S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 01 DE ENERO DE 2023 A 30 DE NOVIEMBRE DE 2023

VENTAS BRUTAS: .....	\$	-
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$	-
(1) VENTAS NETAS .....	\$	1.749.413.485
(2) COSTOS DE VENTAS .....	\$	-
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$	1.749.413.485
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$	1.749.413.485
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	736.818.566
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	1.012.594.919
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	1.710.910
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.... CALLE 37 N° 64A-55	\$	219.129.466
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	16.494.038
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	778.682.325
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$	-
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO.....</b>	<b>\$</b>	<b>778.682.325</b>

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

LEON DARIO MUÑOZ HERNANDEZ

FIRMA



Nombre

**REVISOR FISCAL**

FIRMA

Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**

T.P. 99857-T

Nombre

**CONTADOR**

Carlos Mario Montoya Ruiz

FIRMA



Nombre

## MODELO

### CLASE DE ACTO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

#### TORRE BRASIL P.H.

#### DIRECCION: CALLE 37 N° 64A-55

**PROMITENTE VENDEDOR:** LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ IDENTIFICADO CON CC 71.778.159, REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD JMO INVERSIONES S.A.S., IDENTIFICADA CON nit 901175546-9 Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO TORRE BRASIL P.H. ,

**PROMITENTES COMPRADORES:** \_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_.  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.C. \_\_\_\_\_.

### I. PARTES

#### 1.1. **PROMITENTE VENDEDOR:**

Es: LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con CC 71.778.159 expedida en \_\_\_\_\_ obrando en nombre y representación de la sociedad JMO Inversiones S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 del PROYECTO TORRE BRASIL P.H. , y quien para efectos del presente contrato se denominara el PROMITENTE VENDEDOR.

#### 1.2. **PROMITENTE COMPRADOR:**

Son: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, mayores de edad,  
domiciliados en \_\_\_\_\_, identificados con la CC \_\_\_\_\_  
expedidas en \_\_\_\_\_, respectivamente, obrando en su propio nombre y quien en adelante se denominarán **LOS PROMITENTES COMPRADORES.**

Se ha convenido suscribir el presente contrato de promesa de compraventa, el cual tendrá en cuenta las siguientes definiciones:

### II. DEFINICIONES

2.1. **EL PROMITENTE VENDEDOR.** Es como se denomina a la persona que promete vender el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.1., de este documento.

2.2. **EL PROMITENTE COMPRADOR.** Es como se denomina a la persona que promete comprar el bien inmueble objeto del presente contrato, y que se identifica tal como aparece en el numeral 1.2., de este documento.

2.3. **EL PROYECTO.** Es como se denomina al proyecto inmobiliario denominado TORRE BRASIL P.H.

, el cual se encuentra ubicado según oficio \_\_\_\_\_ de la Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín en la CALLE 37 N° 64A-55 , identificado con el certificado de tradición y libertad 001-122511 predio de mayor extensión sobre el cual se generará las matriculas inmobiliarias correspondientes una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal, que será desarrollado bajo la propia cuenta y riesgo del PROMITENTE VENDEDOR, y del cual se promete en compraventa una unidad inmobiliaria resultante del mismo, mediante el presente documento.

2.4. **EL INMUEBLE.** Es como se denomina al bien inmueble que se promete en compraventa por medio del presente documento y que estará ubicado dentro de EL PROYECTO, y el cual preliminarmente se identifica de la siguiente manera:

**APARTAMENTO NO.** \_\_\_\_\_. **PISO** – – CALLE 37 N° 64A-55 . Destinado a vivienda, hace parte integrante del edificio TORRE BRASIL Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en el \_\_\_\_\_ piso con un área construida de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, y un área libre de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, para un área privada total de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. Este inmueble constara de las siguientes comodidades: balcón, salón comedor, cocina, zona ropas, \_\_\_ alcobas, \_\_\_ baño.

**PARQUEADERO #\_\_\_\_\_ No.** \_\_\_\_\_). Destinado para el parqueadero de automóviles, hace parte integrante del edificio TORRE BRASIL Propiedad Horizontal del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, ubicado en \_\_\_\_\_ con acceso por la \_\_\_\_\_ y con un área privada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados, el cual se encuentra identificado y aprobado en los planos aprobados por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal.

2.5. **EL PRECIO.** Será la contraprestación económica que EL PROMITENTE COMPRADOR promete dar al PROMITENTE VENDEDOR por la compraventa de EL INMUEBLE. El precio de los inmuebles es la \_\_\_\_\_ suma \_\_\_\_\_ de:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ PESOS M/L (\$\_\_\_\_\_).

### III. ANTECEDENTES

3.1. EL PROMITENTE VENDEDOR es una persona JURIDICA dedicada principalmente a las actividades de enajenación, gerencia y promoción de proyectos de vivienda. El proyecto TORRE BRASIL

P.H. , se desarrolla a través de JMO INVERSIONES S.A.S., IDENTIFICADA CON NIT 901175546-9, representada legalmente por LEÓN DARÍO MUÑOZ HERNÁNDEZ.

3.2. EL PROMITENTE VENDEDOR gestionó y adquirió la licencia de construcción necesaria para la realización de EL PROYECTO TORRE BRASIL, la cual fue emitida por Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. La resolución en mención se acompañan junto con los planos aprobados del proyecto, y demás necesarios para su consecución según lo contemplado en los requisitos para la obtención de licencias, Decreto Nacional N° 1469 de 30 de Abril de 2010 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y Decreto 1197 de 2016.

3.3. EL PROMITENTE VENDEDOR radicó los documentos necesarios para la obtención de la inscripción como enajenador de inmuebles y de la radicación de documentos para ventas del proyecto de Vivienda que consta de 9 unidades de vivienda, ante la Subsecretaria de Control Urbanístico de la Secretaria de Gestión y Control Territorial de la Alcaldía de Medellín, el \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_ mediante radicado N° \_\_\_\_\_, de acuerdo a lo señalado en la Ley 66 de 1968, Decreto-Ley 2610 de 1979, Artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 en cuanto a los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda. Los documentos radicados estarán a disposición de los compradores en la Alcaldía de Medellín, con el objeto de que se realicen los estudios necesarios del Proyecto cuando así lo consideren los compradores del proyecto.

3.4. EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentra interesado en prometer en venta los bienes inmuebles que resultarán de la realización del PROYECTO TORRE BRASIL P.H.

3.5. EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentra interesado en prometer la compra de uno de los bienes inmuebles que resultarán de la realización del PROYECTO TORRE BRASIL

3.6. EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar las características de EL PROYECTO TORRE BRASIL

3.7 EL proyecto sobre el que se adelanta el proyecto TORRE BRASIL se identifica con la matrícula inmobiliaria, certificado de tradición y libertad 001-122511, predio de mayor extensión sobre el cual se generará las matrículas inmobiliarias correspondientes una vez sea constituido el Reglamento de Propiedad Horizontal ante la Notaría

Se ha celebrado un contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE**, regido por las cláusulas del presente documento y en lo no previsto por ellas, por el ordenamiento superior en materia de contratos de esta naturaleza, en especial, por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

#### IV. CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio a título de compraventa y EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adquirir el dominio por este mismo título, de EL INMUEBLE ubicado en EL PROYECTO TORRE BRASIL P.H. , por el cual EL PROMITENTE COMPRADOR entregará EL PRECIO a EL PROMITENTE VENDEDOR de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA. TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el predio en el que se desarrollará EL PROYECTO por compraventa a \_\_\_\_\_, conforme la escritura pública número \_\_\_\_\_, y como consta en el certificado de libertad y tradición de la matrícula inmobiliaria N° 001-122511, que se someterá a reglamento de propiedad horizontal, mediante escritura, de conformidad con lo aprobado en la Licencia Urbanística que se aprobó para el proyecto.

**CLÁUSULA TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del apartamento descrito en la cláusula primera de este contrato es la suma de (\$-----); y el precio del parqueadero es la suma de (\$.....) PARA UN TOTAL DE (\$-----) Los cuales serán cancelados de la siguiente forma:

- a. La suma de \_\_\_\_\_ M.L., (\$\_\_\_\_\_) a la firma del presente documento de promesa de compraventa.
- b. La suma de \_\_\_\_\_ M.L. (\$\_\_\_\_\_) durante la ejecución del proyecto mediante \_\_\_\_ pagos mensuales \_\_\_\_\_ a través de cheque o con consignación a la cuenta aportada por el promitente vendedor.
- c. La suma de \_\_\_\_\_ M.L., (\$\_\_\_\_\_) en el mes \_\_\_\_\_ presente año, a la cuenta aportada por el promitente vendedor.
- d. Con crédito \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ S.A. por la suma de \_\_\_\_\_ M.L. (\$\_\_\_\_\_) pagaderos una vez sea registrada la escritura de venta e hipoteca a favor de \_\_\_\_\_ S.A., los cuales se desembolsarán al señor \_\_\_\_\_, con c.c. \_\_\_\_\_, representante \_\_\_\_\_. identificada con cc: \_\_\_\_\_, a la cuenta de ahorros No. \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO.** En el evento en que el PROMITENTE COMPRADOR incurra en mora en el pago de las sumas anteriores, reconocerá y pagará al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la tasa del 2% efectivo mensual que se pagarán automáticamente al saldo de la cartera.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** En el evento en que la entidad financiera no apruebe el crédito al PROMITENTE COMPRADOR lo podrá solicitar a otra entidad financiera dentro de los 10 días hábiles siguientes; y si la nueva entidad financiera tampoco le otorga el crédito, este contrato se resolverá sin que haya lugar a la aplicación de la cláusula penal por ninguna de las partes.

**CLÁUSULA CUARTA. ENTREGA MATERIAL:** EL PROMITENTE VENDEDOR entregará materialmente el bien inmueble al PROMITENTE COMPRADOR el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025, previa cancelación de la totalidad de las cuotas de dinero determinadas como precio de venta. No obstante el señalamiento de este plazo, EL PROMITENTE VENDEDOR dispondrá de un plazo de gracia de 120 días calendario más, para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo de gracia ella no se hubiese hecho, deberán reconocer a LA PROMITENTE COMPRADORA, una suma convencional, equivalente al arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el bien, suma que se convendrá directamente por las partes o que, en caso de desacuerdo, será fijada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín S.A., salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito tales como hecho de naturaleza, huelgas, decretadas por el o sus proveedores o contratistas y/o subcontratistas, tardanza por parte de las Empresas Municipales de esta Ciudad en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado en el conjunto o parte de él, Recibo de Obra y/o Permiso de Ocupación.

**CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA:** La escritura que consolide este contrato será otorgada en la Notaría \_\_\_\_ del Circulo de Medellín, el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2025, a las 10 a.m. previa cancelación de la totalidad de las sumas de dinero determinadas como precio de venta, sin perjuicio de que sea antes de la firma de la escritura.

**CLÁUSULA SEXTA. GASTOS DE ESCRITURACIÓN Y REGISTRO:** Las partes acuerdan que los gastos de escrituración y registro del contrato prometido serán pagados en conforme la ley.

**CLÁUSULA SÉPTIMA. CLÁUSULA PENAL:** La parte que no cumpla o no se allane a cumplir una o algunas de las obligaciones de dar, establecidas a su cargo en virtud del presente documento, deberá pagar a la que si cumpla o si se allane a cumplir la suma de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por concepto de cláusula penal, sin que dicho pago extinga la obligación de cumplir lo incumplido.

Para el cobro de la cláusula penal aquí contenida, bastará la exhibición de este documento el cual presta merito ejecutivo, y para el cual las partes renuncian desde ya al requerimiento para la constitución en mora.

**CLÁUSULA OCTAVA. NOTIFICACIONES:** Para efectos de notificaciones y comunicaciones entre las partes, se tendrán los siguientes datos:

- a. A EL PROMITENTE VENDEDOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico \_\_\_\_\_ o a su domicilio ubicado en la ciudad de \_\_\_\_\_ en la \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_ - \_\_\_\_, así mismo se puede llamar al teléfono móvil \_\_\_\_\_ y al fijo \_\_\_\_\_.
- b. A EL PROMITENTE COMPRADOR se le puede notificar o comunicar en la dirección de correo electrónico \_\_\_\_\_ o a su domicilio ubicado en la ciudad de \_\_\_\_\_ en la \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_ - \_\_\_\_, así mismo se puede llamar al teléfono móvil \_\_\_\_\_ y al fijo \_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA NOVENA. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El proyecto TORRE BRASIL P.H. , del cual hacen parte los inmuebles de esta promesa, será sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con la ley 675 de 2001. En el reglamento se determinarán con precisión las áreas y zonas de uso común, los factores de participación, sus órganos, etc. Al registro de dicho reglamento, la oficina de registro de instrumentos públicos deberá adjudicar a cada inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, el número de matrícula inmobiliaria que posteriormente lo identificará.

En constancia, se firma el presente documento en dos ejemplares de un mismo tenor, uno para cada uno de los contratantes el día (XXXX) de XXXXX de **dos mil veinticuatro (2024)**.

**PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**

**PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)  
LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ  
CC 71.778.159  
REPRESENTANTE LEGAL  
JMO INVERSIONES S.A.S.  
NIT 901175546-9  
PROYECTO TORRE BRASIL P.H.**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**C.C.**

**PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**C.C.**

**ACTA DE ENTREGA**  
**TORRE BRASIL P.H.**  
**JMO INVERSIONES S.A.S.**  
**NIT 901175546-9**  
**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**DOMICILIO MEDELLÍN**  
**CC 71.778.159**

**DIRECCIÓN DEL PROYECTO: CALLE 37 N° 64A-55**

**TORRE BRASIL P.H.**

**ENTREGA PARA EL INMUEBLE:**

APARTAMENTO	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°
PARQUEADERO DE VEHICULOS	No. _____	Matricula Inmobiliaria N°

En la ciudad de Medellín, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_, de 2025, se presentaron en la unidad de vivienda o apartamento antes señalado, los señores:

\_\_\_\_\_.

Identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s) en su calidad de comprador(es) del inmueble determinado en el encabezamiento de este acta, con el objeto de llevar a cabo la diligencia de recibo del mencionado inmueble. El (los) comprador(es) recibe(n) a entera satisfacción y en perfecto estado de funcionamiento el inmueble mencionado, el cual se encuentra listo para ser habitado y conforme con las especificaciones ofrecidas por el vendedor, como consta en la escritura pública que perfecciona este contrato y declara(n) haber recibido las llaves correspondientes, y todos los elementos y equipos que figuran en el respectivo inventario, el cual deberá ser firmado por el (los) comprador(es) en señal que el inmueble es recibido a entera satisfacción.

Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente los inmuebles tanto interna como externamente en acabados, linderos cerramientos, y verificando el normal funcionamiento de las redes internas de acueducto, energía eléctrica, gas, teléfonos, etc. Así mismo, del funcionamiento de puertas, ventanas, chapas, aparatos eléctricos, tomas eléctricas, aparatos hidrosanitarios, griferías, abastos, carpintería, etc. Se deja expresa constancia que en la fecha se ha hecho entrega real y material del referido inmueble.

A partir de la fecha de la firma de la presente acta de entrega, el comprador(es) asumen todos los riesgos sobre los inmuebles y todos los gastos que demande el sostenimiento de los mismos y/o de la propiedad horizontal, como son las pólizas de seguro, los servicios públicos de acueducto, tasas de aseo, energía, teléfono, gas y la cuota de administración del edificio en caso de existir.

\_\_\_\_\_, en calidad de enajenador y responsable del proyecto, garantiza atender dentro de los términos contemplados en la Ley a partir de la entrega material, reparar y/o subsanar en los términos definidos por la normatividad, aquellas imperfecciones o detalles en acabados o funcionamiento propios de las construcciones nuevas, que sean por hechos responsabilidad de la construcción y que la reclamación se presente dentro de los términos y tiempos estipulados en las normas. Se atenderán las garantías, siempre y cuando el comprador(es) no haya realizado reparaciones o reformas que originen el evento de la reclamación.

Todos los requerimientos de detalles se deberán informar por escrito al representante y constructor del proyecto TORRE BRASIL P.H. , LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ, ubicado en la CALLE 37 N° 64A-55 del Municipio de Medellín. La queja presentada deberá presentar por escrito o al correo electrónico [jmoinversiones2018@hotmail.com](mailto:jmoinversiones2018@hotmail.com) y contener la siguiente información:

NOTA: Se relacionan a continuación lista de detalles a corregir, encontradas a la entrega de los inmuebles, suscrita por las partes y que hacen parte integral de la presente acta.

DETALLE	LUGAR


Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_

\_\_\_\_\_

C.C. No. - C.C. No.-

**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**DOMICILIO MEDELLÍN**  
**CC 71.778.159**  
**TORRE BRASIL P.H. , CALLE 37 N° 64A-55**

VENDEDOR DEL PROYECTO TORRE BRASIL P.H.  
 ACTA DE ENTREGA

Dirección del Proyecto:

Apartamento:

Edificio:

Se hace Entrega del Apartamento al Sr(a)\_\_\_\_\_ En las siguientes condiciones :

Área \_\_\_\_\_

Cocina Con\_\_\_\_\_

Numero de Baños\_\_\_\_\_

Closet\_\_\_\_\_

Puertas\_\_\_\_\_

Piso, Ventanas, Res de Gas\_\_\_\_\_

Parqueadero número\_\_\_\_\_

LECTURA DE CONTADOR DE ACUEDUCTO\_\_\_\_\_

LECTURA DE CONTADOR ELÉTRICO\_\_\_\_\_

GAS \_\_\_\_\_

ENERGIA \_\_\_\_\_

ACUEDUCTO \_\_\_\_\_

Recibí:

---

c.c. COMPRADOR

---

c.c. COMPRADOR

Entregué

---

c.c. Representante Legal de JMO INVERSIONES S.A.S.

---

c.c. Constructor del proyecto

**ESCRITURA No.**

**FECHA:**

**ACTO: VENTA DE VIVIENDA NUEVA, CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA, PATRIMONIO DE  
FAMILIA -----OTORGANTES. VENDEDOR. JMO  
INVERSIONES S.A.S., IDENTIFICADO CON NIT 901175546-9, REPRESENTADA  
LEGALMENTE POR LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ IDENTIFICADO CON CC  
71.778.159, REPRESENTANTE LEGAL Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO TORRE  
BRASIL P.H. -----COMPRADOR (A): \_\_\_\_\_ -  
-----**

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**

**MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSIÓN NÚMEROS 001-\_\_\_\_\_**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-**

**MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 001-**

**UBICACIÓN DEL PREDIO**

**MUNICIPIO: MEDELLIN**

**ÁREA: URBANA**



\_\_\_\_\_ .....C.C.

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ días del mes \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_, ante el Despacho de la Notaría \_\_\_\_\_ DEL CIRCULO DE MEDELLIN, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, comparecen El señor LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número CC 71.778.159, , mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C. 43.632.684 expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en calidad de representante legal de la sociedad JMO INVERSIONES S.A.S. identificada con NIT 901175546-9 y responsable del proyecto de vivienda EDIFICIO TORRE BRASIL, en calidad de titular del derecho real del dominio del inmueble identificado con certificado de tradición y libertad 001-122511, persona JURIDICA que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte y de la otra, \_\_\_\_\_

mayor (es) de edad, y vecino (os) de esta ciudad, de estado civil \_\_\_\_\_, identificado (a) (s) con la cédula de ciudadanía número (s) \_\_\_\_\_, quien(es) para los efectos de la presente escritura se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (S)**. La descripción de cabida y linderos se describe a continuación:

Una casa de habitación con su correspondiente lote de terreno situada en Medellín en la calle 37 marcada con el # 64-a-35 linda por el frente con la calle 37 por el lado izquierdo entrando con casa de habitación que es o fue de Jaime Jaramillo B por el fondo o parte de atrás con casa que es o fue de Mario Soto y por el costado derecho entrando con casa de habitación que es o fue de Raul Botero Nicholls tiene una cabida aproximada de 337.50 mts.2., según anotación 08 la nomenclatura actual es calle 37 # 64-a-55. Se adjunta copia para su protocolización, :----- **PRIMERA. OBJETO:** Que por esta escritura pública

**EL VENDEDOR** transfiere a título de venta real y material y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** adquiere(n) al mismo título el derecho de dominio y la posesión material que el primero tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, ubicado en el Municipio de Medellín, apartamento

\_\_\_\_\_ así:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_. Inmueble Identificado con **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-\_\_\_\_\_ DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.** No obstante la mención de cabida y linderos la venta se hace como cuerpo cierto.

**SEGUNDA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, es la suma de

\_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) moneda legal colombiana (COP), que **(EL) (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** pagará(n) de la siguiente forma:

1. La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_,00) depósito en cuenta de ahorro programado de entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o en Fondo de Cesantías, o consignación que el adquirente realice a la cuenta del vendedor.

2. La suma de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_,00) con el crédito aprobado por \_\_\_\_\_, suma que será girada a favor del vendedor.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre cualquier saldo que se quedará debiendo por parte del **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** reconocerá (n) y pagará (n) a **EL VENDEDOR** intereses mensuales anticipados a la tasa máxima autorizada por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**, durante el tiempo que transcurra entre la fecha del registro de la presente escritura y la fecha en que sean entregados a **EL VENDEDOR** los dineros.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la forma de pago pactada y de la entrega del inmueble, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento que **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, realice algún pago vía crédito autoriza expresa e irrevocablemente a la entidad crediticia que se lo otorgó, para que el producto del préstamo sea girado directamente a **EL VENDEDOR**.

**TERCERA. TRADICIÓN:** Que **EL VENDEDOR**, adquirió el (los) inmueble (s) que por este instrumento enajena, por virtud de la compraventa efectuada mediante escritura numero 2818 del 29-08-2023 de la Notaria Cuarta de Medellín a título de compraventa a los señores Ana María Uribe Espinosa, Carlos Mario Uribe Saldarriaga, Rodrigo Emilio Uribe Saldarriaga identificados con c.c.1001011734, c.c. 15348600 y c.c. 71659229, respectivamente.

**CUARTA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que el presente inmueble se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública \_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ DE LA NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE MEDELLIN, el cual conocen y aceptan el (los) comprador(es).

**QUINTA.** Manifiesta **EL VENDEDOR** que el inmueble objeto de venta **no** es una Vivienda Nueva de Interés Prioritaria o Social.

**SEXTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: EL VENDEDOR** garantiza que el inmueble que por esta escritura pública se transfiere en venta, es de su exclusiva propiedad, que lo ha poseído quieta, pacífica y regularmente y se encuentra (n) libre (s) de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, demandas civiles, usufructo, limitaciones o gravámenes salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

**SEPTIMO SANEAMIENTO:** Que el **VENDEDOR** en los términos de ley, responderán frente a **EL (LOS) COMPRADOR (ES)** por evicción o cualquier vicio redhibitorio que llegare a resultar sobre el bien que se transfiere, obligándose a salir al saneamiento en los casos y términos que

señala la ley. Los defectos en la construcción, serán saneados por el **CONSTRUCTOR** quien es el **VENDEDOR** y comparece al final de esta escritura.

**OCTAVA. LICENCIA DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN:** El proyecto inmobiliario denominado **TORRE BRASIL P.H.** , del cual forma parte el inmueble objeto de este contrato, posee licencia de Construcción la cual fue emitida por la Curaduría Urbana Tercera de Medellín mediante la Resolución C3-23-1114 con radicado Tramite 05001-3-23-0610, por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad obra nueva, demolición total y aprobación de planes de propiedad horizontal. **PARÁGRAFO:** El señor LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ IDENTIFICADO CON CC 71.778.159, REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad JMO INVERSIONES S.A.S. identificada con NIT 901175546-9 , se encuentra registrado como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con el registro 901175546-9 de fecha \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_ expedido por la SUBSECRETARIA DE CONTROL URBANISTICO, SECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL, el proyecto cuenta con autorización para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forma parte íntegramente el inmueble materia del presente contrato, en concordancia con el artículo 185° del Decreto 0019 de 2012 y en el Decreto Único Reglamentario Vivienda N° 1077 de 2015, en su artículo 2.2.5.3.1. y el Decreto 1197 de 2016

**NOVENA. DESTINACIÓN:** El inmueble objeto de este contrato tendrá la destinación de vivienda familiar para el cual se le dará un uso residencial.

**DÉCIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** EL **VENDEDOR** entrega el bien, en paz y a salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, conexión e instalación de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, liquidados hasta la fecha de esta escritura, siendo de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** las sumas

que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha. Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actuales que fueren decretadas por las autoridades municipales a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, serán de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, lo mismo que el pago del impuesto predial. A partir de la fecha de la entrega del inmueble, serán de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad y las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, etc.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** El proyecto denominado **TORRE BRASIL P.H.** , cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y redes telefónicas. La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, serán por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, sin que **EL VENDEDOR** asuma responsabilidad por el otorgamiento de dichas líneas, pues no depende de su voluntad, sino de las posibilidades de la Empresa de Telecomunicaciones **QUE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** escoja (n). **EL VENDEDOR** deja expresa constancia que entregan el (los) inmueble(s) en paz y a salvo por concepto de derechos de conexión a las respectivas redes de servicios públicos. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Estarán a cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, los reajustes en la liquidación de los derechos de conexión de tales servicios públicos que se decreten con posterioridad a la firma de la presente escritura.

**DÉCIMA PRIMERA. ENTREGA:** **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** manifiesta que ya se le hizo entrega del inmueble a satisfacción, con los servicios públicos de energía, acueducto y frente a la red para el servicio de gas natural, entrará en funcionamiento una vez la empresa encargada lleve el servicio al sector.

**PARÁGRAFO TERCERO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato, serán a cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción.

**DÉCIMA SEGUNDA. SERVICIOS:** El inmueble objeto de la presente venta, se entregará con servicios públicos Acueducto, Alcantarillado y Energía Eléctrica y redes de gas internas en las condiciones establecidas en la Cláusula anterior. **PARÁGRAFO:** Los costos de la instalación del gas domiciliario a el inmueble serán por cuenta exclusiva de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.

**DÉCIMA TERCERA. GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO:** Los gastos por concepto de Derechos Notariales, de impuestos y gastos de registro de los actos contenidos en la presente escritura, serán pagados en conforme la ley.

**DÉCIMA CUARTA. MANIFESTACIONES DE EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES):** Presente(s) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, de las condiciones civiles ya anotadas, identificado(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s) quien(es) obra(n) en su propio nombre **MANIFIESTA(N):**

**A)** Que en su condición anotada, acepta(n) la venta del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal que se hace por este instrumento y las demás declaraciones contenidas en el texto del mismo, por estar a su satisfacción y corresponder a la verdad.

**B)** Que será a su cargo exclusivo, los reajustes que decreten las empresas municipales por los servicios públicos, así como los impuestos, tasas y contribuciones que sobre el inmueble se liquiden y notifiquen a partir de la fecha de esta escritura.

**C)** Que no obstante la fecha de entrega real del inmueble pactada, renuncian a la condición resolutoria emanada de dicha entrega.

**D) NO AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** Con el fin de dar cumplimiento a la ley 258 de 1996 modificada por la ley 854 de 2003, EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiestan bajo la gravedad de juramento que de conformidad con su estado civil su voluntad es no afectar a vivienda familiar el inmueble adquirido mediante este mismo instrumento.

//

**HIPOTECA**

Compareció(eron)

\_\_\_\_\_ de las condiciones civiles anotadas, quien(es) en este acto obra(n) en su propio de las condiciones civiles anotadas, y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)**, y manifestó(aron):

**Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cuantía** a favor del **Banco** \_\_\_\_\_., establecimiento bancario con domicilio en Medellín, quien para los efectos de este instrumento en adelante se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), conforme con el artículo 2438 y siguientes del Código Civil Colombiano:

\_\_\_\_\_ Inmueble  
Identificado con **FOLIO MATRICULA INMOBILIARIA N° 001-** \_\_\_\_\_ **DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLÍN ZONA SUR.**

**Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal:** El edificio, conjunto o agrupación del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al

Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, según Escritura Pública No. \_\_\_\_ **DEL** \_\_\_\_\_ **DE LA NOTARÍA** \_\_\_\_\_ **DE MEDELLIN**, debidamente registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 001-\_\_\_\_\_, de mayor extensión, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín ZONA SUR.

**Segundo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual, todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por Compraventa hecha a LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ representante legal de la sociedad JMO INVERSIONES S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 , mediante la presente escritura Pública.

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** por la suma de \_\_\_\_\_ pesos moneda corriente.

Así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a **El Acreedor** no solamente el crédito hipotecario indicado en esta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente, ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** conjunta, separada, o individualmente y sin ninguna limitación respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto adquiridas

en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por **El(Los) Hipotecante(s)** individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de **El Acreedor** directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **El Acreedor** o que los negociare, endosare o cediere en el futuro por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de **El(Los) Hipotecante(s)**. Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

**Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**. Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por **El Acreedor**, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

**Parágrafo:** En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **El(Los) Hipotecante(s)** certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de todo gravamen, limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso **El(Los) Hipotecante(s)** saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a **El Acreedor** la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de **El Acreedor**, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, **El(Los) Hipotecante(s)** desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a **El Acreedor** para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de **El(Los) Hipotecante(s)** la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de **El Acreedor** así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)** me(nos) obligo(amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán

vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me(nos) obligo(amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

**Parágrafo primero:** En caso de mora de mi(nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, faculto(amos) a **El Acreedor** para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto(amos) expresamente que dicho valor me(nos) sea cargado por **El Acreedor** obligándome(nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he(mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s).

**Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior **El Acreedor** está facultado para contratar y pagar por mi(nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi(nuestro) cargo en caso de que no lo haga(mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me(nos) obligo(amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del **El Acreedor**.

**Octavo:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** autoriza(n) a **El Acreedor**, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor** derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)**.

Cuando incurra(mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi(nuestro) cargo en favor de **El Acreedor**.

Cuando ocurra cualquier alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito.

Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a **El Acreedor** para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal.

Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de **El Acreedor**.

Cuando exista pérdida o deterioro del(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de **El Acreedor** no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios.

Cuando **El(Los) Hipotecante(s)** no de(n) al(los) crédito(s) otorgados por **El Acreedor** a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s).

Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de **El(Los) Hipotecante(s)**; (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por **El Acreedor** derivadas de estos conceptos en los eventos en que **El Acreedor** haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s).

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que

conste dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días siguientes hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento.

Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible.

Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a **El Acreedor** el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera **El Acreedor**.

Cuando incumpla(mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, adquirida individual, conjunta o separadamente

ñ. Cuando incurra(mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)**, amparadas con la presente hipoteca.

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras **El Acreedor** no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** cualquier obligación pendiente de pago.

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de **El Acreedor** para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**Decimoprimer:** Que **El(Los) Hipotecante(s)** acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión, endoso o traspaso que **El Acreedor** realice de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de **El(Los) Hipotecante(s)** amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de **El Acreedor** para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) y la vida de **El(Los) Hipotecante(s)**.

**Decimosegundo:** **El Acreedor** desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a **El Acreedor** la prorrata correspondiente y **El(Los) Hipotecante(s)** haya(n) cumplido todas las obligaciones para con **El Acreedor**, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca **El Acreedor** estará obligado con **El(Los) Hipotecante(s)** a la entrega de sumas de dinero en

desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de **El(Los) Hipotecante(s)**. En desarrollo de lo anterior **El(Los) Hipotecante(s)** reconoce(n) expresamente el derecho del **El Acreedor** para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con **El(Los) Hipotecante(s)** o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma **El Acreedor** en los términos mencionados tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por **El Acreedor** a **El(Los) Hipotecante(s)** sea cedido a otra entidad financiera a petición de **El(Los) Hipotecante(s)**, **El Acreedor** autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez **El(Los) Hipotecante(s)** cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, **El Acreedor** me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ y manifestó:

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de apoderado especial del Banco \_\_\_\_\_ S.A. (para todos

los efectos **El Acreedor**), según se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera y con el poder especial debidamente conferido para el efecto mediante escritura pública No. \_\_\_\_\_ de la notaría \_\_\_\_ de Medellín, documentos que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para **El Acreedor**, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA:** declarara (on) que mediante la presente escritura pública constituyen patrimonio de familia inembargable a favor de los hijos habidos y por haber en los términos forma y condiciones previstos en la ley 3 de 1991, no obstante ser patrimonio de familia inembargable este sólo podrá ser perseguido judicialmente por la entidad crediticia que financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato de acuerdo con lo dispuesto con el artículo 38 de la ley 3 de 1991. -----

Leída y aprobada la presente escritura por los comparecientes, la firman ante mí el Notario que doy fe. Advertí las formalidades del registro dentro del término legal. 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, el notario 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 sufragadas por los adjudicatarios. (Art. 35 decreto Ley 960/70). Advertí que el patrimonio de familia inembargable y la hipoteca solo podrán inscribirse en la oficina de registro correspondiente dentro de los 90 días siguientes a su otorgamiento. (Artículo

32 del Decreto 1250/70), además advertí las formalidades del registro dentro del término legal de los demás actos que se plasman en el presente documento. - - - - -

AVALÚO CATASTRAL INMUEBLE MAYOR EXTENSIÓN A NOMBRE DE LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD JMO INVERSIONES S.A.S., identificada con NIT 901175546-9 : \$

Derechos \$                      Resolución \_\_\_\_\_, Aporte Superintendencia de Notariado y Registro \$ \_\_\_\_\_ y Cuenta Especial de Notariado \$ \_\_\_\_\_ Iva \$ No presenta paz y salvo de Administración por ser un proyecto nuevo y no tiene Administración. - - - - -  
- - - - -

Se extendió en las hojas de papel notarial números

\_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**C.C.**

\_\_\_\_\_

**COMPRADOR**

**C.C.**

\_\_\_\_\_

**LEÓN DARIO MUÑOZ HERNANDEZ**  
**CC 71.778.159**  
**PROMITENTE VENDEDOR**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**JMO INVERSIONES S.A.S.**  
**NIT 901175546-9**  
**PROYECTO TORRE BRASIL P.H.**