



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 2 3 0 5 6 4 1 6 7 *

Medellín, 29/12/2022

Respuesta a Solicitudes N° **202210420538** del 16 de diciembre de 2022

Certificación de cumplimiento de requisitos para la Enajenación de
Inmuebles destinados a Vivienda del

PROYECTO INMOBILIARIO ENTREPRADOS

unidades de vivienda

(42)

CL 48 SUR 64 B 296

CBML 80000500048.

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 INMOBILIARIO ENTREPRADOS**, de la constructora **ANTARES DEL SUR S.A.S**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **065** de 2022 y **NIT 900.654.828-2**, representado legalmente por **SERGIO NESTOR PALACIO CORREA**, identificado con **C.C 70.567.723**, con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción, se debe solicitar inmediatamente, la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.



Documento Firmado
Digitalmente: # 202230564167



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144

Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Esta certificación, carece de asignación de nomenclatura específica, en consecuencia, se advierte que para los trámites subsiguientes se deberá realizar la gestión correspondiente, esto es, la asignación de Nomenclatura, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.3.1 numeral 5 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 5 numeral 3 de la Ley 675 2001.

Por lo anterior, una vez sea obtenida la debida asignación, se requiere sea remitida, con el fin de realizar el debido control del número de las unidades de viviendas objeto de enajenación.

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 y 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 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B.
Proyecto ENTREPRADOS Ubicado – CL 48 SUR 64 B 296 - CBML:80000500048 - **Licencia urbanística:** C1-0182-19 – C1-0860-22

Proyectó: Lina Maria Rivera Giraldo
administradora - Contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico

Aprobó: Roosevelt Jair Ospina
Líder de Programa.
Subsecretaría de Control Urbanístico

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado
Digitalmente: # 202230564167



www.medellin.gov.co

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





CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0306 de 2022

(Abril 8)

Trámite 05001-1-21-2096

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCION C1-0182 DEL 20 FEBRERO DE 2019

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto Municipal No. 0407 de Marzo 26 de 2020, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-21-2096 del 06 de octubre de 2021, ANTARES DEL SUR S.A.S., con NIT 900654828-2, a través de su representante legal el señor SERGIO NESTOR PALACIO CORREA, identificado con cedula de ciudadanía N° 70.567.723, en calidad de FIDEICOMITENTES, del fideicomiso PRADO BONITO, solicitó MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCION C1-0182 DEL 20 FEBRERO DE 2019, por medio de la cual se aprueba licencia de urbanización con construcción simultánea en la modalidad de obra nueva, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-107685, ubicado en la Calle 48 Sur No. 64B - 296.
2. Que el proyecto debe cumplir con las disposiciones sismorresistentes establecidas en la Ley 400 de 1997 - NSR 10 y sus Decretos Reglamentarios.
3. Que demuestra propiedad según copia de Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula Inmobiliaria N° 001-107685.
4. La licencia de construcción con Resolución C1-0182 del 20 febrero de 2019, se encuentra vigente hasta el 22 de noviembre de 2022.
5. Que presenta Planos Arquitectónicos firmados por la Arquitecta RAISA ALEJANDRA ORJUELA MPNSALVE, con matrícula profesional No. 1.128.416.098.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil GILBERTO OLIER GARCIA, con matrícula profesional No. 0520254041ANT.
7. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA, con matrícula profesional 05202-281875ant.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil JOSE IGNACIO SIERRA VALENCIA, con matrícula profesional 0520236905ANT.
9. Que el constructor responsable es el arquitecto FRANCISCO ALBERTO GALLEG0 PEREZ, con matrícula profesional No. 05702-45410ANT.
10. Que se acoge al parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y presentó todos los documentos exigidos por el mismo Decreto.
11. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 3.
12. Que pagó impuesto de delineación urbana por un valor de \$ 9.314.000 con boleta No.90978495.
13. Que la presente resolución queda supeditada a la actualización y modificación del plano de incorporación topográfica por parte de la autoridad competente.
14. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento SA_D_13, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 409 de 2007, 1521 de 2008 de 2018, Decreto 1028 de 2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial para el Polígono de Desarrollo SA-D-13, El Vergel" y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar MODIFICACION DE LICENCIA VIGENTE CON RESOLUCION C1-0182 DEL 20 FEBRERO DE 2019, a ANTARES DEL SUR S.A.S., con NIT 900654828-2, a través de su representante legal el señor SERGIO NESTOR PALACIO CORREA, identificado con cedula de ciudadanía N° 70.567.723, en calidad de FIDEICOMITENTES, del fideicomiso PRADO BONITO, en el predio ubicado en la Calle 48 Sur No. 64B - 296, identificado con matrícula inmobiliaria 001-107685.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:

Área del Lote: 7.280.00m²

Área de modificación urbanismo: 7.280.00m²

Área de modificación construcción: 4.368.36m²

Área de ampliación: 2.075.90m²

Cerramiento: 208.00ml.

Uso de la edificación: Mixto (vivienda y comercio)

Tipología del proyecto: vivienda multifamiliar y local comercial

Número de pisos generados: Torre 1 = 3 pisos / Torres 2,3,4 = 4 pisos + 1 sótano

Número de destinaciones generadas: 72 viviendas NO VIS / 18 viviendas VIP / 1 Local

Número de estacionamientos generados: Privados 79 / Visitantes 1 / Motos 32 privados

Índice de Ocupación: Norma 35% - 1.871.00m² / Proyecto: 28% - 1.508.18m²

Índice de Construcción: Norma vivienda: 0.59 - 4.300.40m² / Proyecto: 4.300.26m² / Norma otros usos: 0.01-72.80m² / Proyecto: 72.71m²

Obligación por construcción de equipamientos: 90.71m² (a pagar en dinero, artículo 53, Decreto 1028 de 2010 - Plan Parcial El Vergel)

Obligación por adecuación y construcción de los sistemas estructurantes: según artículo 53, Decreto 1028 de 2010 - Plan Parcial El Vergel *)

Obligación por cesión de suelo: según artículo 52, Decreto 1028 de 2010 - Plan Parcial El Vergel **)

ENTREPIEDOS		
PLAN PARCIAL EL VERGEL		
UNIDAD DE ACTUACIÓN 8		
RESOLUCION 073 DEL 13 DE FEBRERO DE 2010 - POLIGONO SA-D-B		
AREA CATASTRAL		7280,00 m ²
AREA UTIL		5330,67 m ²
AREA PRIVADA		5490,00 m ²
AREA PARA VIP (20% DE AREA UTIL)		1066,13 m ²
NORMAS SEGÚN PLAN PARCIAL		
* ART. 53 - ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES		
Construcción y adecuación espacio público		1522,28 m ²
Construcción de vías		1102,48 m ²
Adecuación espacio público retiro de quebrada		15,17 m ²
Construcción de equipamiento		90,71 m ²
** ART. 52 - CESIÓN DE SUELO		
Construcción de suelo urbanizable		1050,65 m ²
Suelo urbanizable ampliación		831,68 m ²
Suelo ambiental		51,83 m ²
Adicional protección quebrada		15,20 m ²
VIVIENDAS POTENCIALES		
Viviendas NO VIS	72,80 Viv.	72 Viv.
Viviendas VIP	17,91 Viv.	18 Viv.
TOTAL VIVIENDAS	90,71 Viv.	90 Viv.
AREA DE OCUPACION PISO 1		
AREA DE OCUPACION	1871 m ²	1508,18 m ²



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

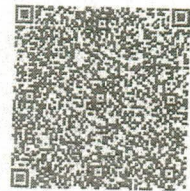


EDIFICABILIDAD		NORMA	PROYECTO
I. CONSTRUCCION VIVIENDA - 0,59		4300,40 m ²	4300,40 m ²
I. CONSTRUCCION OTROS USOS - 0,01		72,80 m ²	72,80 m ²
		4373,20 m ²	4373,20 m ²
PROYECTO			
INMUEBLES PROYECTADOS			PROYECTO
Apartamentos NO VIS			72 Viv.
Apartamentos VIP			18 Viv.
	TOTAL VIVIENDAS		90 Viv.
Local Comercial			1 Und.
	TOTAL INMUEBLES		91 Unds.
PARQUEADEROS			
PARQUEADEROS		NORMA	PROYECTO
Celdas Vehiculares NO VIS 1/6		12 unds.	76 unds.
Celdas Motos NO VIS 1/4		18 unds.	28 unds.
Celdas Vehiculares VIP 1/10		2 unds.	2 unds.
Celdas Motos VIP 1/5		4 unds.	4 unds.
Celdas privadas comercio		1 unds.	1 unds.
Celdas visitantes comercio		1 unds.	1 unds.
AREAS CONSTRUIDAS PARQUEADEROS Y PORTERIA			
	CELDA	AREA	
SÓTANOS	56 unds.	1405,79 m ²	
PORTERÍA	-	16,50 m ²	
ZONA DE BASURAS	-	13,18 m ²	
LOCAL COMERCIAL	-	72,71 m ²	
	SUBTOTAL PARQUEADEROS	56 unds.	1508,18 m ²
	PISO 1 - CELDAS DESCUBIERTAS MOTOS	32 Unds.	
	PISO 1 - CELDAS DESCUBIERTAS VEHICULOS	22 unds.	

EDIFICIO DE APARTAMENTOS		
TIPOS DE APARTAMENTOS	A. CONSTRUIDA	A. PRIVADA
APARTAMENTO T1 (TIPO A Y F) VIP	27,14 m ²	30,74 m ²
APARTAMENTO T1 (TIPO B Y E) VIP	27,14 m ²	30,32 m ²
APARTAMENTO T1 (TIPO C) VIP	27,14 m ²	30,58 m ²
APARTAMENTO T1 (TIPO D) VIP	27,14 m ²	30,36 m ²
APARTAMENTO T2 Y T4 (TIPO A)	44,22 m ²	49,07 m ²
APARTAMENTO T2 Y T4 (TIPO B)	44,12 m ²	48,45 m ²
APARTAMENTO T2 (TIPO C)	44,09 m ²	48,95 m ²
APARTAMENTO T4 (TIPO C)	44,12 m ²	48,69 m ²
APARTAMENTO T2 Y T4 (TIPO D)	54,13 m ²	59,93 m ²
APARTAMENTO T2 Y T4 (TIPO E)	54,13 m ²	59,59 m ²
APARTAMENTO T2 Y T4 (TIPO F)	46,40 m ²	51,48 m ²



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



APARTAMENTO T3 (TIPO A Y F)	45,63 m ²	51,20 m ²
APARTAMENTO T3 (TIPO B)	45,12 m ²	49,50 m ²
APARTAMENTO T3 (TIPO C)	45,30 m ²	50,92 m ²
APARTAMENTO T3 (TIPO D)	45,20 m ²	50,69 m ²
APARTAMENTO T3 (TIPO E)	45,12 m ²	49,58 m ²
AREAS CONSTRUIDAS TORRE APARTAMENTOS		
18 APTOS. Torre 1 VIP (6 x 3 PISOS)		549,18 m ²
24 APTOS. Torre 2 NO VIS (6 x 4 PISOS)		1269,88 m ²
24 APTOS. Torre 3 NO VIS (6 x 4 PISOS)		1212,36 m ²
24 APTOS. Torre 4 NO VIS (6 x 4 PISOS)		1268,84 m ²
SUBTOTAL INDICE APTOS.		4300,26 m²
PUNTO FIJO TORRE 1		106,40 m ²
PUNTO FIJO TORRE 2		166,54 m ²
PUNTO FIJO TORRE 3		159,88 m ²
PUNTO FIJO TORRE 4		187,05 m ²
CUARTOS ÚTILES TORRE 1		0 m ²
CUARTOS ÚTILES TORRE 2		15,95 m ²
CUARTOS ÚTILES TORRE 3		64,36 m ²
CUARTOS ÚTILES TORRE 4		15,95 m ²
TOTAL VENTA APARTAMENTOS		4300,26 m²
TOTAL CONSTRUIDO TORRES		4336,08 m²

RESUMEN TOTAL			
TOTAL NUMERO DE APARTAMENTOS			90 Viv.
TOTAL CONSTRUIDO PARA INDICE DE OCUPACION			1508,18 m ²
TOTAL CONSTRUIDO PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN VIVIENDA			4300,26 m ²
TOTAL CONSTRUIDO PARA COMERCIO			72,71 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA (sotanos+aptos+puntos fijos+portería+local+basuras)			4374,25 m ²

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaria de Catastro – Medellín

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

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

ARTÍCULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.

ARTÍCULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución RESOLUCION C1-0182 DEL 20 FEBRERO DE 2019.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

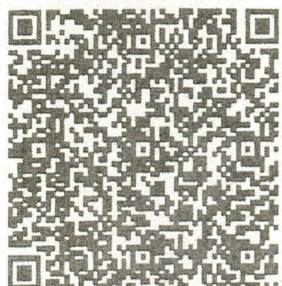
Dada en Medellín, a los Ocho (8) días del mes de Abril del año Dos mil veintidos (2022).

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

NOTIFICACIÓN



Resolución No. C1-0306
Fecha: 08-abr.-2022
Radicado No. 05001-1-21-2096
Fecha Notificación: 19-abr.-2022
Renuncia a Terminos: ☒ SI

NOTIFICADO: **SERGIO NESTOR PALACIO CORREA**
CC. 70567723 *Maria Camila Muñoz Torres*
NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA



Resolución No. C1-0306/2022
Fecha: 08-abr.-2022
Radicado No. 05001-1-21-2096
Fecha Notificación: 19-abr.-2022
Fecha en Firma: 20-abr.-2022
Vigente hasta: ---

Curador Urbano
CMBC

REVISION CONSTRUCCION ENTREPRADOS

Observaciones: Radicado: 170008627631.

Fecha Recibido: 28-12-2022.

Fecha Respuesta: 29-12-2022.

- 1. Presupuesto de la Construcción:** Sin errores para subsanar.
- 2. Balance General:** Sin errores para subsanar.
- 3. Estado de Pérdidas y Ganancias:** Sin errores para subsanar.
- 4. Información Para Estudio Económico:** Sin errores para subsanar.
- 5. Flujo de Aplicación de fondos:** Sin errores para subsanar.
- 6. Financiación de las Ventas:** Sin errores para subsanar.

Nota: Revisada la información financiera y contable del proyecto ENTREPRADOS esta ha sido revisada y ha cumplido como requisito para obtener su permiso de enajenación.

Quedo atento.



Elkin Parra.

Contador Público T-243026

Componente Enajenaciones.



Alcaldía de Medellín

Medellín, 7 de Diciembre de 2022

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “PROYECTO ENTREPRADOS” OBSERVADO 1

De la respuesta del observado frente al nombre del proyecto se presenta:

Escritura pública 927 del 30 de marzo de 2017 de la Notaria 25 de Medellín, y Otro sí #2 firmado entre Antares del Sur S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A con la finalidad de cambiar el nombre por ENTREPRADOS

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **SI** es viable proceder con la expedición del certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “ **ENTREPRADOS**”

Atentamente,

Edwin Gómez

Edwin Andrés Gomez Muñoz

Abogado/ Contratista

Subsecretaría Control Urbanístico



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



REVISION CONSTRUCCION ENTREPRADOS

Observaciones: Radicado: 170008627631.

Fecha Recibido: 28-12-2022.

Fecha Respuesta: 29-12-2022.

- 1. Presupuesto de la Construcción:** Sin errores para subsanar.
- 2. Balance General:** Sin errores para subsanar.
- 3. Estado de Pérdidas y Ganancias:** Sin errores para subsanar.
- 4. Información Para Estudio Económico:** Sin errores para subsanar.
- 5. Flujo de Aplicación de fondos:** Sin errores para subsanar.
- 6. Financiación de las Ventas:** Sin errores para subsanar.

Nota: Revisada la información financiera y contable del proyecto ENTREPRADOS esta ha sido revisada y ha cumplido como requisito para obtener su permiso de enajenación.

Quedo atento.



Elkin Parra.

Contador Público T-243026

Componente Enajenaciones.



Alcaldía de Medellín

Medellín, 7 de Diciembre de 2022

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “PROYECTO ENTREPRADOS” OBSERVADO 1

De la respuesta del observado frente al nombre del proyecto se presenta:

Escritura pública 927 del 30 de marzo de 2017 de la Notaria 25 de Medellín, y Otro sí #2 firmado entre Antares del Sur S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A con la finalidad de cambiar el nombre por ENTREPRADOS

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **SI** es viable proceder con la expedición del certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “ **ENTREPRADOS**”

Atentamente,

Edwin Gómez

Edwin Andrés Gomez Muñoz

Abogado/ Contratista

Subsecretaría Control Urbanístico



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

