



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 1 9 6 1 1 2 *
Medellín, 10/05/2024

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

Respuesta a solicitud con radicado No. 202410087352

EDIFICIO MONREALE

CL 32 EE 80 C 02 CBML 11090060001

9 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto EDIFICIO MONREALE, por parte de JAIRO LEON SABOGA, identificado con cédula de ciudadanía No. 19.314.365L, registrado en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202130153261. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 3



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A No. 42-101 Edificio Plaza la Libertad. Proyecto EDIFICIO MONREALE. Con dirección de correspondencia: CL 32 EE No 82 - 30. Cel: 31464517 60 CBML: 11090060001.

Proyectó: Catalina Cuartas García Profesional Universitario Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	---

ESCRITURA COMPRA VENTA

NUMERO:

En la ciudad de _____, Departamento de
Antioquia, República de Colombia, a
_____ de

(_____); ante mí

Notario (_____) del círculo notarial de Medellín, Comparecieron los señores: **JAIRO LEÓN SABOGAL**, identificado con la cédula N° 19.314.365, mayor de edad, casado, con sociedad conyugal vigente, vecino de Medellín, y **ANA PATRICIA CARVALHO VALENCIA**, identificada con la cédula N° 43.024.444, mayor de edad, casada, obrando en sus propios nombres; manifestaron: -----

PRIMERO: Que transfieren a título de Venta en favor de:

identificado con la Cédula de Ciudadanía Nro: _____ expedida en
de estado civil: _____; el(los) siguiente(s) inmueble(s) que se detalla(n)
a continuación:

Este(os) inmueble(s) se encuentra(n) identificado(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, con el(los) Folio(s) de Matrícula Inmobiliaria Nro(s):

PARAGRAFO: No obstante la mención de las cabidas y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto.

El(los) inmueble(s) acabado(s) de alinderar, hace(n) parte integrante, hace(n) parte integrante del edificio MONREALE- PROPIEDAD HORIZONTAL; situado en el Municipio de Medellín, Antioquia, ubicado con los la calle 32EE #80C-02 para las viviendas, Carrera 80C # 32EE- 11 para los Parqueaderos, según la nomenclatura urbana, levantado sobre un lote de terreno con un área aproximada de 272,00 metros cuadrados, que linda:

Matrícula Inmobiliaria Nro 001- 70757 .

SEGUNDO: Adquirieron LOS PROMITENTES VENDEDORES el dominio sobre el(los) bien(es) que promete en Venta, de la siguiente forma: La construcción por haberla efectuado a sus expensas y el lote de terreno por compra a WILLIAM DE J. GALLEGUO HENAO y LUCELLY LOPEZ SUAREZ mediante escritura pública No 3761 de diciembre 02 de 2020 de la notaría diecinueve de Medellín y en la cual se encuentra estipulados los linderos de dicho terreno.

TERCERO: Que el precio de Venta del inmueble asciende a la suma de:

pagaderos de la siguiente forma: ; los cuales han sido recibidos de contado a entera satisfacción por Los Vendedores ; y el resto o sea la suma de: mediante un credito que para tal efecto le concederá el Banco como se indica mas adelante.-----

PARAGRAFO: No obstante la forma de Precio pactada; Los Vendedores renuncian al ejercicio de la Acción Resolutoria que pueda generarse; otorgando la presente Venta en forma definitiva.-----

CUARTO: Dicho(s) inmueble(s) se encuentra(n) sometido(s) al régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la escritura pública del de de 202x . otorgada en la Notaría () de Medellín, debidamente registrada.

QUINTO: “**JAIRO LEÓN SABOGAL**” se encuentra Autorizado para enajenar los inmuebles que conforman el EDIFICIO MONREALE- PROPIEDAD HORIZONTAL; con la debida coadyuvancia de ANA PATRICIA CARVALHO VALENCIA , según Radicado Nro. de Fecha otorgado por por la SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL Subsecretaria de Control Urbanístico del Municipio de Medellín. protocolizado debidamente, mediante la Escritura del de de de la Notaría

SEXTO: Que el(los) inmueble(s) objeto de venta se encuentra(n) libre(s) de todo gravamen como limitaciones al dominio, desmembraciones de la propiedad, condiciones resolutorias, embargos y pleitos pendientes y demás limitaciones que pongan el bien fuera de comercio; salvo las inherentes al régimen de propiedad horizontal del que ya se habló; obligándose Los Vendedores a salir al saneamiento en los casos que ordena la Ley.

SEPTIMO: Que en la fecha Los Vendedores han hecho entrega real y material de (los) inmueble(s); el cual ha sido recibido a satisfacción por el Comprador.---

Parágrafo Primero: Los Vendedores, conceden garantía de un (1) año para los acabados; en el (los) inmueble(s) objeto de ésta escritura de Compraventa.

Parágrafo Segundo: Los Vendedores, conceden garantía de diez (10) años para los daños patrimoniales, según lo dispuesto por la ley 1796 de 2016, artículo 8 y su decreto reglamentario 282 de 2019; para lo cual constituirán un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios; según los mecanismos de amparo permitidos en el decreto Reglamentario 282 de 2019.

OCTAVO: Los gastos en que se incurra por el otorgamiento de la presente escritura así como los impuestos de Rentas Departamentales de dicho documento serán pagados por sumas iguales entre Los Vendedores y el Comprador; los gastos de Registro correrán por cuenta del los Comprador.

NOVENO: Los Vendedores entregan el(los) inmueble(s) objeto de venta a paz y salvo libres de Impuestos; por lo tanto todos los impuestos que se llegaren a decretar a partir de la fecha, correrán por cuenta del Comprador.

DECIMO: Los Vendedores entregan el(lo) inmueble(s) objeto de ésta Venta con todos los servicios públicos exigidos por las autoridades competentes; -----

-

Presente; de las condiciones civiles anotadas, manifestó: Que acepta la presente escritura, declara tener recibido a entera satisfacción el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por medio del presente instrumento; también declaran conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el EDIFICIO MONREALE- PROPIEDAD HORIZONTAL; situado en el Municipio de Medellín, Antioquia; además declaran que conocieron el texto de la presente Compraventa con mas de tres días de anticipación. -----

LOS VENDEDORES,

EL COMPRADOR,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: JAIRO LEÓN SABOGAL, identificado con la cédula N° 19.314.365, mayor de edad, casado, con sociedad conyugal vigente, vecino de Medellín, y ANA PATRICIA CARVALHO VALENCIA, identificada con la cédula N° 43.024.444, mayor de edad, casada, obrando en sus propios nombres; quien en adelante se llamarán LOS PROMITENTES VENDEDORES; de una parte; y por la otra: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx quien se denominará el PROMITENTE COMPRADOR, por la otra parte se ha celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa sobre un bien inmueble regido por las siguientes cláusulas obligatorias:

PRIMERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES, se comprometen a transferir a título de Compraventa, en favor del PROMITENTE COMPRADOR; quien a su vez se obliga a adquirir el mismo título, los derechos de dominio, la propiedad y la posesión material que de aquel(las) son titulares LOS PROMITENTES VENDEDORES; sobre el (los) siguiente(s) bien (es) inmueble(s):

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S) 001-

El(los) inmueble(s) acabado(s) de alinderar, hace(n) parte integrante del Edificio Monreale - PROPIEDAD HORIZONTAL; situado en el Municipio de Medellín, Antioquia, ubicado con los la calle 32EE #80C-02 para las viviendas, Carrera 80C # 32EE- 11 para los Parquaderos, según la nomenclatura urbana, levantado sobre un lote de terreno con un área aproximada de 272,00 metros cuadrados, que linda:

Matrícula Inmobiliaria 001-

SEGUNDA: Adquirieron LOS PROMITENTES VENDEDORES el dominio sobre el(los) bien(es) que promete en Venta, de la siguiente forma: La construcción por haberla efectuado a sus expensas y el lote de terreno por compra a WILLIAM DE J. GALLEGU HENAO y LUCELY LOPEZ SUAREZ mediante escritura pública No 3761 de diciembre 02 de 2020 de la notaría diecinueve de Medellín y en la cual se encuentra estipulados los linderos de dicho terreno.

TERCERA: Dicho(s) inmueble(s) forma(n) parte del EDIFICIO MONREALE-PROPIEDAD HORIZONTAL; EL cual fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública del de del 202x otorgada en la Notaría () Medellín, adquiriendo también EL PROMITENTE COMPRADOR, además de el(los) inmueble(s), derechos y obligaciones sobre los bienes y zonas comunes del Edificio, en las proporciones indicadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

CUARTA: El precio del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta asciende a la suma de:

pagaderos de la siguiente forma:

Pagados de contado por EL PROMITENTE COMPRADOR, a la firma del presente documento y recibidos a entera satisfacción por parte de LOS PROMITENTES

VENEDORES; y el resto o sea la suma de: mediante un crédito que para tal efecto solicitará EL PROMITENTE COMPRADOR, ante el Banco

; como se indica mas adelante.

PARAGRAFO 1: EL PROMITENTE COMPRADOR, declara conocer los requisitos exigidos por el Banco ; y se compromete a presentar ante dicho Banco, todos los documentos exigidos por ésta; dentro de los quince (15) días calendarios, contados a partir de la firma del presente documento.

PARAGRAFO 2: En el evento de que El Banco negare el Crédito por causas ajenas al PROMITENTE COMPRADOR; LOS PROMITENTES VENEDORES procederán a Devolver de manera inmediata y sin deducciones; todos los dineros abonados por el PROMITENTE COMPRADOR.

QUINTA: LOS PROMITENTES VENEDORES, garantizan que el(los) Inmueble(s) que prometen en Venta, se encuentra(n) libre(s) de gravámenes, embargos, demandas inscritas, litigios pendientes, condiciones resolutorias, contribuciones por valorización y limitaciones al dominio; salvo con una hipoteca abierta constituida por LOS PROMITENTES VENEDORES, según escritura 1882 del 29 de abril del 2022, ampliada en cuanto a su cuantía por la escritura 4670 del 21 de Septiembre del 2022, ambas de la Notaria Diecinueve de Medellín, debidamente registradas; cuya desafectación se efectuará por cuenta de LOS PROMITENTES VENEDORES, en el momento que se otorgue la escritura de compra venta que solemnice ésta promesa; previo pago de la prorrata correspondiente al valor proporcional de la hipoteca de dichos inmuebles; con excepción al Reglamento de Propiedad Horizontal del que ya se habló; Obligándose LOS PROMITENTES VENEDORES a salir al saneamiento del inmueble vendido en los casos que ordena la Ley, bien sea por evicción o vicios redhibitorios. -----

SEXTA: La entrega real y material del(los) inmueble(s) será el de 2.02x.

SEPTIMA: La Escritura Pública por medio de la cual se dará cumplimiento a esta Promesa de Compraventa, se hará el de de en la Notaría () de a las cuatro (4:00) de la tarde. -----

OCTAVA: Los gastos notariales y el impuesto de anotación y registro (boleta de rentas), que ocasione la escritura de Compraventa, serán cancelados por sumas iguales entre LOS PROMITENTES VENEDORES y EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos de Anotación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, correrán por cuenta de EL PROMITENTE COMPRADOR; lo mismo que los gastos ocasionados con motivo del crédito que solicitará el comprador al Banco.

NOVENA: LOS PROMITENTES VENEDORES, se encuentran Autorizados para enajenar los inmuebles que conforman el EDIFICIO MONREALE- PROPIEDAD HORIZONTAL; según Radicado Nro. de Fecha otorgado por por la SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL Subsecretaria de Control Urbanístico del Municipio de Medellín. ---

DECIMA: el EDIFICIO MONREALE- Propiedad Horizontal; cuenta con todas las obras de urbanismo exigidas por las autoridades competentes; y con los servicios públicos Aprobados y exigidos por las Empresas Públicas de Medellín; el

PROMITENTE COMPRADOR declara conocer las especificaciones de construcción que constan en la Escritura Pública No otorgada el día del mes del año de 2.02x otorgada en la Notaría () de Medellín, donde se somete el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal.

DECIMA PRIMERA: LOS PROMITENTES VENDEDORES, entregarán el(los) inmueble(s) objeto de ésta Promesa a Paz y Salvo libre de impuestos; por lo tanto, todos los impuestos que se llegaren a decretar a partir de la firma de la escritura pública que solemnice el presente contrato, correrán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMA SEGUNDA: A partir de la fecha de entrega real y material del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, serán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR, el pago de los servicios públicos, gastos de Administración etc.

DECIMA TERCERA: EL PROMITENTE COMPRADOR, declara conocer los Planos Arquitectónicos de EDIFICIO MONREALE- Propiedad Horizontal; Aprobados por la Curaduría del Municipio de Medellín.

DECIMA CUARTA: "CLAUSULA PENAL" El incumplimiento de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones pactadas en el presente Contrato, se deriva tanto para LOS PROMITENTES VENDEDORES, como del PROMITENTE COMPRADOR; da derecho a aquella que hubiere cumplido o que se hubiere allanado a cumplir, a exigir inmediatamente y a título de pena a quien no cumplió o no se hubiere allanado a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al veinte por ciento (20%) del precio total estipulado en la Cláusula Cuarta de la presente Promesa, suma que será exigible por vía ejecutiva a partir del día siguiente a aquel en que debieron cumplirse las correspondientes obligaciones, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio.

OPCIÓN DE ACCIONES ALTERNATIVAS: Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separada o conjuntamente pudiendo siempre la parte perjudicada escoger entre el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con indemnización de perjuicios tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio, 1546, 1592 1595. -----

CONCURRENCIA DE LA CLÁUSULA PENAL CON LA INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS: La cláusula penal concurre con la indemnización de perjuicios como lo permite el código civil, artículo 1600.

PARAGRAFO: En todo caso, LOS PROMITENTES VENDEDORES, contarán con un término adicional de dos (2) meses, como período de gracia para realizar la entrega material de los bienes inmuebles prometidos en venta, debido a causas ajenas a su voluntad que impidan la entrega en el momento aquí señalado y podrán ser entre otras y no exclusivamente (huelgas en las compañías de suministros de cemento, pisos, cerámicas, etc.) o en casos de fuerza mayor, vendavales, terremotos, bombas, asonadas, etc., para efectuar la entrega de la obra, sin que tal situación implique o se entienda como incumplimiento del presente contrato de promesa y /o genere sanciones de ninguna clase. -----

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en ella se considerarán aquellos detalles de acabados susceptibles de ser corregidos, como garantía que otorgan LOS PROMITENTES VENDEDORES, sin que las

observaciones que hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir los bienes o pagar oportunamente los dineros adeudados por EL PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier concepto, salvo que se refiera a aspectos fundamentales de la construcción o de las especificaciones prometidas".

Parágrafo Primero: LOS PROMITENTES VENDEDORES, se comprometen a conceder garantía de un (1) año para los acabados; en el (los) inmueble(s) objeto de ésta Promesa de Compraventa.

Parágrafo Segundo: LOS PROMITENTES VENDEDORES, se comprometen a conceder **garantía de diez (10) años** para los daños patrimoniales, según lo dispuesto por la ley 1796 de 2016, artículo 8 y su decreto reglamentario 282 de 2019; para lo cual LOS PROMITENTES VENDEDORES constituirán un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios; según los mecanismos de amparo permitidos en el decreto Reglamentario 282 de 2019;

DECIMA QUINTA: Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo, para exigir el cumplimiento de las obligaciones en el pactadas.

En señal de aceptación y de conformidad, las partes suscriben en _____, esta Promesa de Contrato de Compraventa, a los _____ () días del mes de _____ de 2.02X

LOS PROMITENTES VENDEDORES

EL PROMITENTE COMPRADOR