



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



\* 2 0 2 3 3 0 0 2 4 1 9 4 \*  
Medellín, 26/01/2023

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

**JARDINES DE LOURDES**

8 Unidades de vivienda,  
CL 45 E 75 78/80

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 **JARDINES DE LOURDES**, de la constructora **GENERAMOS VALOR SAS**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **901380019-7**.

- 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.
- III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202330024194



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

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 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre  
Correspondencia: Respuesta a radicado 202310009412 / GENERAMOS VALOR SAS / Representante Legal / Santiago  
Giraldo Giraldo / EMAIL: [mariave120@hotmail.com](mailto:mariave120@hotmail.com)

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo Jurídico: Camilo Arbelaez Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Apoyo Contable: Elkin Parra Profesional Universitario Secretaría de Gestión y Control Territorial	Aprobó: Roosevelt Jair Ospina Sepúlveda Lider de Programa Secretaría de Gestión y Control Territorial
---	---	---	---

**SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202330024194

Envigado, 30 de noviembre de 2022



Abogado  
ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA  
Líder de Programa  
Subsecretaria de Control Urbanístico  
Municipio de Medellín

MARIELA INÉS GARCÍA RAMÍREZ, con cedula de ciudadanía No. 32.478.928, poseo Hipoteca del predio ubicado en Calle 45E No. 75-78 (Int. 601), me comprometo a desafectar liberar, mediante el pago del gravamen que afecta el apartamento, cuando se encuentre a paz y salvo.

Atentamente,

*Mariela I Garcia R*

MARIELA INÉS GARCÍA RAMÍREZ  
C.C. No. 32.478.928  
Celular: 3148214389

NOTARIA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE ENVIGADO  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO  
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaria Segunda del Circulo de Envigado, Comparé  
**GARCIA RAMIREZ MARIELA INES**  
quien exhibio la **C.C. 32478928**

Y declaro que la firma que aparece en el presente memorial es la suya y que el contenido del mismo es cierto. Autorizo el tratamiento de sus datos personales para ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biométricos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil por medio de la página web [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

Envigado 2022-12-15 14:30:42

*Mariela I Garcia R*

MARTA CECILIA AGUDELO ACEVEDO  
NOTARIA 2 DEL CÍRCULO DE ENVIGADO



Cod. nrgp



4831-a49a8d29

## MODELO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

### DE EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H.

Entre los suscritos de una parte, **SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.128.279.643**, de nacionalidad Colombiana, actuando en nombre propio y representación legal **GENERAMOS VALOR S.A.S. con NIT: 901.380.019-7** en calidad de Representante Legal de la Sociedad, empresa comercial de nacionalidad Colombiana, domiciliada en Medellín, constituida mediante Documento Privado del 12 de marzo de 2020 de los Accionistas, registrado en Cámara de Comercio el 01 de abril de 2020, bajo el número 8629 del libro IX del registro mercantil, se constituyó una Sociedad Por Acciones Simplificada, Comercial denominada **GENERAMOS VALOR S.A.S.**, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para que haga parte integral de ella y de las copias que de la misma soliciten los interesados, según certificado de existencia y representación legal, debidamente facultado para obrar según los estatutos sociales, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y Gerente Legal de **GENERAMOS VALOR S.A.S.** y de la otra parte, \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad de Medellín, portador de la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado una promesa de Contrato de Venta con arreglo en lo dispuesto en el Artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 y los Artículos 1592 y 1599 del Código Civil, promesa contenida en las siguientes cláusulas:

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligará a transferir a título de compraventa a **él PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obligará a adquirir al mismo título y con sujeción a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, los derechos de dominio y posesión de que será titular **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en los siguientes inmuebles:

**APARTAMENTO No \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ METROS CUADRADOS**, del citado proyecto **JARDINES DEL LOURDES P.H.** ubicado en la **CALLE 45E No. 75-78/80** Barrio **EL VELODROMO** Medellín, mismo que será construido sobre lote de terreno propiedad del promitente vendedor, ubicado y alinderado como se indica en el parágrafo sexto de esta cláusula.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la cabida y linderos antes mencionados, el presente contrato se realiza como cuerpo cierto. Siendo de conocimiento y aceptación por el **PROMINENTE COMPRADOR**, instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica e instalación a la red de gas con sus respectivos contadores, con conducción de la red telefónica, pero sin línea ni aparato para el mismo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La identificación de los inmuebles objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa se encuentran vinculados al Plano Arquitectónico y en el que se puede constatar el área, especificaciones y ubicación de los inmuebles.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los bienes se entregan con sus respectivas conducciones telefónicas, pero la consecución del servicio será por cuenta exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO.** La nomenclatura es la asignada por la Oficina de Catastro Municipal según su oficio No. **NC-1524** de fecha **11 de agosto de 2021**, no obstante, los bienes prometidos en venta serán siempre los mismos y en ningún caso serán cambiados. La nomenclatura quedará consagrada en la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO QUINTO.** El inmueble antes descrito hará parte de **JARDINES DE LOURDES – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual será construido en

1. Casa de habitación que hace parte de un Edificio de propiedad horizontal de dos plantas, cuyos linderos y áreas son los siguientes: Por el frente o Suroeste a la calle 45E de la actual nomenclatura oficial; por el Noreste en 22.63 metros con el lote número 12 de propiedad que es o fue de Urbanizadora Nacional; por atrás o Nordeste en 10 metros, con el lote número 10 que es o fue de Urbanizadora Nacional; por el Sureste en 22.29 metros, con el lote número 14 de propiedad que es o fue de Urbanizadora Nacional. Área total 192.04 Metros Cuadrados.

**ESTOS INMUEBLES SE IDENTIFICAN CON LA MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSION No. 001-639778 RESPECTIVAMENTE DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN – ZONA SUR.**

**CLAUSULA SEGUNDA. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H.** Sometido a régimen de propiedad horizontal, mediante reglamento previsto en la Ley 675 de 2001, protocolizado mediante Escritura Pública No. XXXX del XX de XXXXXXXXXX de 202X, otorgado por la Notaría XXXXXX del Círculo Notarial de Medellín. Por lo tanto, en la compraventa prometida, se comprenderán los derechos sobre los bienes y zonas comunes del **EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H.**, derechos que se ejercerán conforme a dicho reglamento, en el cuál será de obligatorio cumplimiento para **POMITENTE COMPRADOR** y para su causa habiente a cualquier título.

**CLAUSULA TERCERA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR**, adquirirá el dominio del lote en el cual se construirá un edificio de nombre – **JARDINES DE LOURDES P.H.**, así:

1. Adquirió Inversiones Familia Giraldo & Giraldo S.A.S. y Generamos Valor S.A.S el predio objeto del nuevo R.P.H así: el primer piso: por Escritura 3021 del 28-09-2020 Notaria Veinticinco de Medellín compraventa, de: Díaz Roldan Gilberto de Jesús, A: Inversiones Familia Giraldo & Giraldo S.A.S, registrada el 05-10-2020 en la matriculo 63977- Por Escritura 4568 del 12-09-1994 Notaría 20 de Medellín Compraventa, de Roldan de Díaz Ana Francisca, a : Díaz Roldan Gilberto de Jesús, registrada el 20-10-1994 en la matrícula 63977-

2. El segundo piso: Por Escritura 370 del 15-02-2021 Notaria Sexta de Medellín Compraventa, de: Agudelo Díaz Sandra María, Agudelo Díaz Sergio David, A: Generamos Valor S.A.S., registrada el 29-03de-2021en matricula 639778.- Por Escritura 3802 del 23-12-202 Notaria Sexta de Medellín adjudicación sucesión derecho de cuota del 505, de: Agudelo Díaz Diana Astrid, A: Agudelo Díaz Sandra María, Agudelo Díaz Sergio David, Registrada el 18-032021 en la matricula 639778.-
3. Por Escritura 7267 del 18-12-2015 Notaría Dieciséis de Medellín compraventa derecho de cuota del 505, De: Díaz Roldan Libia del Socorro, A: Agudelo Díaz Diana Astrid, Agudelo Díaz Sandra María, Registrada el 29-12-2015 en la matricula 639778.- Por Escritura 874 del 3103-2004 Notaría 26 de Medellín adjudicación en sucesión, De: Roldan de Díaz Ana Francisca, A: Díaz Roldan Libia del Socorro, Agudelo Díaz Sandra María, Registrada el 30-04-2044 en la matricula 639778.- Adquirió Ana Francisca Roldan de Díaz, en el inmueble de mayor objeto de Reglamento por compra a Gilberto de Jesús Díaz Roldan según escritura #3086 del 26 de noviembre de 1991 de la Notaría 20 de Medellín, Registrada el 21 de enero de 1992 en el folio de matricula inmobiliaria 001-0008271, adquirió Gilberto de Jesús Días Roldan por compra a Ligia Díaz de Uribe, según Escritura # 6758 del 31 de octubre de 1974 de la Notaría 5 de Medellín registrada el 18 de diciembre siguiente del 6 de febrero de 1973 de la en el folio de matricula 001-0008271. Adquirió Ligia Díaz Roldan por compra a Ana Francisca Roldan de Díaz según Escritura # 398 del 6 de febrero de 1973 de la Notaría 5 de Medellín. PARAGAFO: Por Escritura 3449 del 13-07-1994 de la Notaría20 de Medellín, se constituyó R.P.H. el cual fue cancelado mediante la Escritura 3541 del 02-09-2021 Notaría 6 de Medellín, revirtiendo las M.I. 001-639778 y 001-639778 a la M.I. 8271 objeto del presente estudio

**CLAUSULA CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** garantizará que los inmuebles objeto de esta promesa serán de su exclusiva propiedad, que los ha poseído en forma regular y pacífica, que no los ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona y que los trasferirá libres de toda gravamen, medidas cautelares, registro por demanda civil, censo, anticresis, derechos de usufructo, uso o habitación, arrendamiento por Escritura Pública, patrimonio inembargable de familia, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, desmembraciones o limitaciones del dominio. Se comprometerán además a verificar la tradición en las mismas condiciones, obligándose además al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, en los casos de la ley.

**CLAUSULA QUINTA. PRECIO DE LOS INMUEBLES Y CONDICIONES DE PAGO.** El precio de los inmuebles prometidos en venta asciende a la suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$) \_\_\_\_\_) que el **PROMITENTE COMPRADOR**, se compromete a pagar así:

A. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$) \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 202X

B. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 202X

C. El saldo, es decir, la suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_) se cancelará el día de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre las sumas adeudadas no se causarán intereses de plazo, sin embargo, en caso de mora en el pago de las cuotas y/o del precio acordado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera.

**CLAUSULA SEXTA. ENTREGA MATERIAL, EL PROMITENTE VENDEDOR,** hará entrega material del inmueble objeto de este contrato el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ y gozará de un plazo adicional de noventa (90) días como periodo de gracia para efectuar la entrega de los bienes, si que ello implique incumplimiento a lo pactado.

Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR**, está listo para efectuar la entrega, lo hará saber **AL PROMITENTE COMPRADOR**, mediante comunicación escrita con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles, dándoles a conocer la fecha día \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de 202\_ y hora \_\_\_\_\_, exacta de entrega de los bienes, para la entrega, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá comparecer para recibirlos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA.** Entregarán la paz y salvo por todo concepto, como impuesto Predial, Servicios Públicos Municipales, Valorización, Administración del Edificio, pero los que se causaren por estos mismos conceptos a partir del día de la entrega, serán asumidos por cuenta de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, así mismo será por cuenta de éstos cualquier gravamen por obras de valorización que se derramen sobre los inmuebles a partir de la firma de la Escritura.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La venta se hará con los usos, costumbres y servidumbres activos o pasivos, legalmente constituidos o que consten en títulos anteriores, o que las exijan las autoridades competentes, por razón del suministro de servicios públicos construidos o por construir.

**CLAUSULA SEPTIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se solemniza la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles referidos se otorgará en mes de diciembre día (\_\_\_\_) de 202X, en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del circuito de Medellín, a las \_\_\_\_\_; entendiéndose obligadas las partes a la presentación de los documentos necesarios, para los correspondientes efectos de validez de lo acordado.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las partes de común acuerdo podrán prorrogar o anticipar la fecha establecida para suscribir la escritura pública que perfecciona este contrato, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

**CLAUSULA OCTAVA. GASTOS DE LA ESCRITURA.** Las partes han acordado que los gastos notariales para el otorgamiento de la presente Escritura de Compraventa, incluyendo el valor del Impuesto Departamental de Rentas serán cubiertos por partes iguales por **EL PROMITENTE VENDEDOR Y COMPRADOR**. Correrá de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor del registro de la Compraventa de los inmuebles que adquiere.

**CLAUSULA NOVENA. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES.** Serán de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**, las contribuciones de valorización que sean derramadas a partir de la firma de la presente promesa de Compraventa. Su distribución se estará de acuerdo con el prorrateo que harán el **PROMITENTE VENDEDOR**, teniendo en cuenta los índices de copropiedad que consten en el Reglamento de Propiedad Horizontal y su liquidación y pago se efectuará conforme al plan de cuotas propuesto por MUNICIPIO DE MEDELLIN. El impuesto predial y las cuotas de la administración y servicios de copropiedad correrán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**, a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, realizada a cualquier título. Su liquidación y pago se efectuará conforme al prorrateo que hará el **PROMITENTE VENDEDOR** teniendo en cuenta los índices de copropiedad del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**CLAUSULA DÉCIMA. CESIÓN DEL CONTRATO. EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá ceder los derechos, originados en este contrato, con la aquiescencia escrita, de la **PROMITENTE VENDEDOR**, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO.** Para los efectos reestablecerlo como obligación expresa, clara y exigible, las partes contratantes declaran que reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo en caso de que de acuerdo con sus estipulaciones deba presentarse, en proceso por jurisdicción coactiva, demanda de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Las partes que no cumplieren alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena a la que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al 20% del precio total del inmueble prometido; cantidad la cual podrá demandarse en proceso ejecutivo, el pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente; para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o a resolución de este, con indemnizaciones de perjuicios, en conformidad por lo prescrito por los Artículos 1546 y 1600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. En caso de optar por la resolución del pacto, por incumplimiento o mora **EL PROMITENTE COMPRADOR, LOS PROMITENTES VENDEDORES** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de lo estipulado como cláusula penal.

**PARAGRAFO PRIMERO.** - Se advierte a las partes de la obligación que tienen de leer la totalidad de este texto, con el fin de verificar la exactitud de todos los datos en el consignado, y con el fin de aclarar, modificar, corregir, adicionar o suprimir sus cláusulas; por lo tanto, cualquier **falencia** o **inexactitud** que se presente en el mismo, será de completa responsabilidad de las partes.

**CLASULA DÉCIMA TERCERA.** - Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por la Sala Regional de Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable composición y Arbitraje de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. En caso de no ser conciliadas las diferencias, éstas serán sometidas a la decisión obligatoria de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en Medellín integrado por tres (3) árbitros, si el conflicto es de mayor cuantía, que designarán las partes de común acuerdo, o que, en caso de desacuerdo, serán designados por la Sala Regional de Medellín del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y abogados titulados. En lo no previsto en esta cláusula, se aplicarán las normas vigentes sobre la materia. Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por "parte", la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES.** Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en las direcciones siguientes:

**EL PROMITENTE VENDEDOR:** \_\_\_\_\_ Medellín  
**EL PROMITENTE COMPRADOR:** \_\_\_\_\_ Medellín

Previa lectura, las partes aceptan todas las cláusulas del presente documento y en señal de asentimiento, firman ante dos testigos el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, sin ser requisito indispensable la presentación ante Notario Público para determinar su autenticidad, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 19 de 2012 (Ley anti-trámite).

---

**C.C No. 1.128.279.643**  
**SANTIAGO CARLOS GIRALDO**  
**Representante Legal**

\_\_\_\_\_  
C.C No  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
TESTIGO  
C.C No  
ESCRITURA NÚMERO:

FECHA:  
ACTOS: VENTA DE CONTADO. \_\_\_\_\_  
DE:  
A FAVOR DE: \_\_\_\_\_

Radicado #202210232194

№ Anexo 170008138476 - 8-07-2022

**CLAUSULA DÉCIMA. CESIÓN DEL CONTRATO. EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá ceder los derechos, originados en este contrato, con la aquiescencia escrita, de la PROMITENTE VENDEDOR, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO.** Para los efectos reestablecerlo como obligación expresa, clara y exigible, las partes contratantes declaran que reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo en caso de que de acuerdo con sus estipulaciones deba presentarse, en proceso por jurisdicción coactiva, demanda de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por la Sala Regional de Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable composición y Arbitraje de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. En caso de no ser conciliadas las diferencias, éstas serán sometidas a la decisión obligatoria de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en Medellín integrado por tres (3) árbitros, si el conflicto es de mayor cuantía, que designarán las partes de común acuerdo, o que, en caso de desacuerdo, serán designados por la Sala Regional de Medellín del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y abogados titulados. En lo no previsto en esta cláusula, se aplicarán las normas vigentes sobre la materia. Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por "parte", la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. NOTIFICACIONES.** Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en las direcciones siguientes:

**EL PROMITENTE VENDEDOR:** \_\_\_\_\_ Medellín

**EL PROMITENTE COMPRADOR:** \_\_\_\_\_ Medellín

Previa lectura, las partes aceptan todas las cláusulas del presente documento y en señal de asentimiento, firman ante dos testigos el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, sin ser requisito indispensable la presentación ante Notario Público para determinar su autenticidad, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 19 de 2012 (Ley anti-trámite).

\_\_\_\_\_  
C.C No. 71.772.047  
JUAN ESTEBAN MEJIA CASTRILLON  
Representante Legal



Envigado, 30 de noviembre de 2022

Abogado  
ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA  
Líder de Programa  
Subsecretaria de Control Urbanístico  
Municipio de Medellín



PAMELA QUINTERO ÁLVAREZ, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.128.417.283, propietaria del apartamento 601, Matricula Inmobiliario 1437723 del Edificio Jardines de Lourdes, autorizo la coadyuvar al Señor SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO, con cedula de ciudadanía No. 11.2827.9643, Representante Legal GENERAMOS VALORES S.A.S identificada con NIT. 901.380.019-7, para solicitar Radicado de Ventas para el Proyecto ubicado en la Calle 45E No.75-78.

Atentamente,

PAMELA QUINTERO ÁLVAREZ  
C.C. No. 1.128.417.283

teléfono:

**EN BLANCO**  
NOTARIA ENCHA LA TIBAIDA QUINDIO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO  
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



14651767

En la ciudad de La Tebaida, Departamento de Quindío, República de Colombia, el quince (15) de diciembre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Única del Círculo de La Tebaida, compareció: PAMELA QUINTERO ALVAREZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1128417283 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*Pamela*

----- Firma autógrafa -----



32zjgrxy82z1  
15/12/2022 - 11:19:05



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de AUTORIZACION signado por el compareciente, en el que aparecen como partes PAMELA QUINTERO ALVAREZ.

*Rosa Marleny*

ROSA MARLENY MARTINEZ BOTERO

Notario Único del Círculo de La Tebaida, Departamento de Quindío

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 32zjgrxy82z1

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.128.417.283**

**QUINTERO ALVAREZ**

APELLIDOS

**PAMELA**

NOMBRES

*Pamela Quintero A.*

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **30-AGO-1988**

**AYAPEL**  
**(CORDOBA)**

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.60**

**B+**

**F**

ESTATURA

G.S. RH

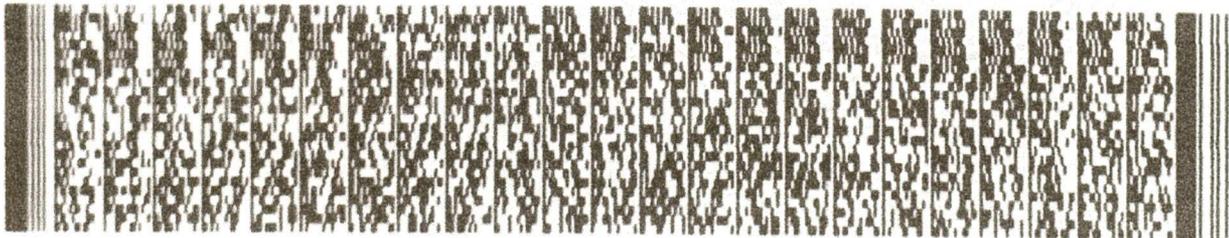
SEXO

**24-OCT-2006 MEDELLIN**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



R-0112100-00432266-F-1128417283-20130422

0032780529A 1

39653869

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**FORMATO DE CALIFICACIÓN**

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:

CÓDIGO CATASTRAL:

INMUEBLE(S): APARTAMENTO No. \_\_\_\_\_ PARQUEADEROS: \_\_\_\_\_ EDIFICIO: \_\_\_\_\_  
**JARDINES DE LOURDES**

DIRECCIÓN: **CALLE 45E No. 75-78/80**

DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLÍN

DATOS DE LA ESCRITURA

NÚMERO: \_\_\_\_\_ FECHA DE OTORGAMIENTO: \_\_\_\_\_

NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE MEDELLÍN

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: CÓDIGO: \_\_\_\_\_ VALOR DEL ACTO: \$ \_\_\_\_\_

COMPRAVENTA.

HIPOTECA.

317 – CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO**

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

Con la anterior información se da cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la resolución número 1156 de marzo de 1995, emanada del Gobierno Nacional.

**NOTARIO \_\_\_\_\_ DE MEDELLÍN**

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a fecha \_\_\_\_\_ del año 2020, al despacho de la Notaría XXX, cuyo Notario titular es el doctor \_\_\_\_\_, comparecieron, de una parte, \_\_\_\_\_ mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en este caso en nombre y representante legal, en su calidad de Gerente, de la sociedad \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ Sociedad jurídica, domiciliada en Medellín, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

a los efectos del presente contrato se denominará EL VENDEDOR, y por la otra \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificados con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ del estado civil \_\_\_\_\_, actuando en su propio nombre, quien (es) en adelante se denomina (n) EL (LOS COMPRADOR (ES)), con el fin de celebrar el contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-OBJETO DEL CONTRATO.**

EL VENDEDOR por medio del presente instrumento público, transfiere a título de compraventa a favor de EN (LOS) COMPRADOR (ES), quien (es) a su vez se obliga (n) a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, en el derecho de dominio y posesión que la primera tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles:

APARTAMENTO \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

PARQUEADERO: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_

PARÁGRAFO. - No obstante, la anterior descripción del (los) inmueble (s) pro su cabida y linderos, la venta se hace como un cuerpo cierto. \_\_\_\_\_

SEGUNDA. - Los anteriores bienes hacen parte del \_\_\_\_\_ distinguido en la nomenclatura urbana de Medellín con el No. \_\_\_\_\_ situado sobre:

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

TERCERA. - TÍTULO DE ADQUISICIÓN. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

CUARTA. - Que obrando en las calidades indicadas para dar cumplimiento a la Ley 675 del 03 de agosto de 2001, elevan a Escritura Publica el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MENCIONADO EDIFICIO.

QUINTA. - PERMISO DE VENTAS. - Que el Departamento Administrativo de Planeación concedió permiso de ventas.

SEXTA. - Que en la enajenación del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, queda (n) comprendido (s) los derechos de copropiedad que conforman a la ley corresponden a (los) propietario (s) del (los) inmueble (s) en los bienes comunes del EL EDIFICIO

SÉPTIMA. - Que los derechos y obligaciones consignadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal vinculan no solamente a EL (LOS) COMPRADOR (ES), a quienes ahora transfiere \_\_\_\_\_, sino a todas aquellas personas que lo sucedan a cualquier título, universal o particular y a quienes deriven de ellos el uso o goce a cualquier título y otro derecho, sin que esto conlleve acción resolutoria a favor de la sociedad vendedora. \_\_\_\_\_

OCTAVA.- GARANTÍA DE PROPIEDAD Y LIBERTAD.- EL VENDEDOR garantiza que los bienes que da en venta son de su exclusiva propiedad, que no los ha vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona, y que se hallan libre de todo tipo de gravámenes, limitaciones, títulos de tenencia, medidas cautelares y, en general, de toda traba en el dominio, a excepción de las limitaciones inherentes al régimen de propiedad horizontal ya mencionado, y de ello se obliga a responder a EL (LOS) COMPRADOR (ES) en los casos de la ley, en especial en los eventos de saneamiento por evicción o por vicios redhibitorios.

NOVENA. - PRECIO. - Que el precio convenido para la presente compraventa es la suma de \_\_\_\_\_ MONEDA LEGAL COLOMBIANA, la cual será pagada por EL (LOS) COMPRADOR (ES) de contado con recursos propios y EL VENDEDOR declara recibidos a entera satisfacción.

DÉCIMA.- ENTREGA MATERIAL.- Que \_\_\_\_\_ ya, hizo entrega real y material a EL (LOS) COMPRADOR (ES) de los inmuebles descritos, con todas sus anexidades, usos, dependencias y costumbres, según acta suscrita por ambas partes, declarando EL (LOS) COMPRADOR (ES), haber recibido a entera satisfacción, y a paz y salvo por todo concepto de impuesto, tasas, valorización, conexión e instalación de los servicios de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural, liquiden hasta la fecha de esta escritura pública, siendo de cargo de EL (LOS) COMPRADOR (ES). A partir

de la fecha de la entrega del (LOS) inmueble (s), serán de cargo de este (os) el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad y las tasas de servicios públicos como energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, gas natural etc. Igualmente será de cargo de EL (LOS) COMPRADOR (ES) el pago del impuesto predial, a partir del otorgamiento de la presente escritura pública. \_\_\_\_\_

PARÁGRAFO 2º.- EL VENDEDOR garantiza que el proyecto cuente con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y redes telefónicas. La consecución y el pago de las líneas telefónicas y el respectivo aparato, será por cuenta exclusiva de EL (LOS) COMPRADOR (ES). \_\_\_\_\_

DÉCIMO PRIMERA. - Que EL (LOS) COMPRADOR (ES) declara (n) que, por la presente escritura de compraventa, se da cumplimiento a su entera satisfacción, al contrato de promesa de compraventa celebrado con la sociedad VENDEDORA.

Presente (s)

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

DERECHOS NOTARIALES \$ \_\_\_\_\_ Resolución 6810 de 2004. Avalúos totales:

ANEXO: Paz y salvo de Impuesto Predial Unificado Industria y Comercio números \_\_\_\_\_ expedidos por la Subsecretaria de Rentas de Medellín el \_\_\_\_\_ válidos hasta \_\_\_\_\_ a nombre de \_\_\_\_\_ El suscrito Notario Seis (6) autorizó al (los) representante (s) legal (es) de las (las) persona (s) jurídica (s) que intervienen para firmar fuera del Despacho notarial (Art. 12 del Decreto 2148 de 1983).

Manifiesta el representante legal del Edificio vendedor que no presenta paz y salvo de administración por no haberse construido y enajenado un número de bienes privados que represente por los menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

Se autoriza esta escritura en las hojas de papel notarial número.

**C.C No. 1.128.279.643**  
**SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO**  
**Vendedor**

**COMPRADOR**

**PROMESA DE COMPRAVENTA  
DE EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H.**

Entre los suscritos de una parte, **SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.128.279.643**, de nacionalidad Colombiana, actuando en nombre propio y representación legal **GENERAMOS VALOR S.A.S. con NIT: 901.380.019-7** en calidad de Representante Legal de la Sociedad, empresa comercial de nacionalidad Colombiana, domiciliada en Medellín, constituida mediante Documento Privado del 12 de marzo de 2020 de los Accionistas, registrado en Cámara de Comercio el 01 de abril de 2020, bajo el número 8629 del libro IX del registro mercantil, se constituyó una Sociedad Por Acciones Simplificada, Comercial denominada **GENERAMOS VALOR S.A.S.**, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, para que haga parte integral de ella y de las copias que de la misma soliciten los interesados, según certificado de existencia y representación legal, debidamente facultado para obrar según los estatutos sociales, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y Gerente Legal de **GENERAMOS VALOR S.A.S.** y de la otra parte, \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad de Medellín, portador de la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado una promesa de Contrato de Venta con arreglo en lo dispuesto en el Artículo 89 de la Ley 153 de 1.887 y los Artículos 1592 y 1599 del Código Civil, promesa contenida en las siguientes cláusulas:

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL BIEN.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obligará a transferir a título de compraventa a **él PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obligará a adquirir al mismo título y con sujeción a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, los derechos de dominio y posesión de que será titular **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en los siguientes inmuebles:

**APARTAMENTO No \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ METROS CUADRADOS**, del citado proyecto **JARDINES DEL LOURDES P.H.** ubicado en la **CALLE 45E No. 75-78/80** Barrio **EL VELODROMO** Medellín, mismo que será construido sobre lote de terreno propiedad del promitente vendedor, ubicado y alinderado como se indica en el párrafo sexto de esta cláusula.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** No obstante, la cabida y linderos antes mencionados, el presente contrato se realiza como cuerpo cierto. Siendo de conocimiento y aceptación por el **PROMINENTE COMPRADOR**, instalaciones de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica e instalación a la red de gas con sus respectivos contadores, con conducción de la red telefónica, pero sin línea ni aparato para el mismo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La identificación de los inmuebles objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa se encuentran vinculados al Plano Arquitectónico y en el que se puede constatar el área, especificaciones y ubicación de los inmuebles.

**PARÁGRAFO TERCERO.** Los bienes se entregan con sus respectivas conducciones telefónicas, pero la consecución del servicio será por cuenta exclusiva del **PROMITENTE COMPRADOR.**

**PARÁGRAFO CUARTO.** La nomenclatura es la asignada por la Oficina de Catastro Municipal según su oficio No. **NC-1524** de fecha **11 de agosto de 2021**, no obstante, los bienes prometidos en venta serán siempre los mismos y en ningún caso serán cambiados. La nomenclatura quedará consagrada en la escritura pública de compraventa.

**PARÁGRAFO QUINTO.** El inmueble antes descrito hará parte de **JARDINES DE LOURDES – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual será construido en

1. Casa de habitación que hace parte de un Edificio de propiedad horizontal de dos plantas, cuyos linderos y áreas son los siguientes: Por el frente o Suroeste a la calle 45E de la actual nomenclatura oficial; por el Noreste en 22.63 metros con el lote número 12 de propiedad que es o fue de Urbanizadora Nacional; por atrás o Nordeste en 10 metros, con el lote número 10 que es o fue de Urbanizadora Nacional; por el Sureste en 22.29 metros, con el lote número 14 de propiedad que es o fue de Urbanizadora Nacional. Área total 192.04 Metros Cuadrados.

**ESTOS INMUEBLES SE IDENTIFICAN CON LA MATRICULAS INMOBILIARIAS DE MAYOR EXTENSION No. 001-639778 RESPECTIVAMENTE DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN – ZONA SUR.**

**CLAUSULA SEGUNDA. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H.** Sometido a régimen de propiedad horizontal, mediante reglamento previsto en la Ley 675 de 2001, protocolizado mediante Escritura Pública No. XXXX del XX de XXXXXXXXXX de 202X, otorgado por la Notaría XXXXXX del Círculo Notarial de Medellín. Por lo tanto, en la compraventa prometida, se comprenderán los derechos sobre los bienes y zonas comunes del **EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H.**, derechos que se ejercerán conforme a dicho reglamento, en el cuál será de obligatorio cumplimiento para **POMITENTE COMPRADOR** y para su causa habiente a cualquier título.

**CLAUSULA TERCERA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. EL PROMITENTE VENDEDOR,** adquirirá el dominio del lote en el cual se construirá un edificio de nombre – **JARDINES DE LOURDES P.H.**, así:

1. Adquirió Inversiones Familia Giraldo & Giraldo S.A.S. y Generamos Valor S.A.S el predio objeto del nuevo R.P.H así: el primer piso: por Escritura 3021 del 28-09-2020 Notaria Veinticinco de Medellín compraventa, de: Díaz Roldan Gilberto de Jesús, A: Inversiones Familia Giraldo & Giraldo S.A.S, registrada el 05-10-2020 en la matriculo 63977- Por Escritura 4568 del 12-09-1994 Notaría 20 de Medellín Compraventa, de Roldan de Díaz Ana Francisca, a : Díaz Roldan Gilberto de Jesús, registrada el 20-10-1994 en la matrícula 63977-

2. El segundo piso: Por Escritura 370 del 15-02-2021 Notaria Sexta de Medellín Compraventa, de: Agudelo Díaz Sandra María, Agudelo Díaz Sergio David, A: Generamos Valor S.A.S., registrada el 29-03de-2021en matricula 639778.- Por Escritura 3802 del 23-12-202 Notaria Sexta de Medellín adjudicación sucesión derecho de cuota del 505, de: Agudelo Díaz Diana Astrid, A: Agudelo Díaz Sandra María, Agudelo Díaz Sergio David, Registrada el 18-032021 en la matricula 639778.-
  
3. Por Escritura 7267 del 18-12-2015 Notaría Dieciséis de Medellín compraventa derecho de cuota del 505, De: Díaz Roldan Libia del Socorro, A: Agudelo Díaz Diana Astrid, Agudelo Díaz Sandra María, Registrada el 29-12-2015 en la matricula 639778.- Por Escritura 874 del 3103-2004 Notaría 26 de Medellín adjudicación en sucesión, De: Roldan de Díaz Ana Francisca, A: Díaz Roldan Libia del Socorro, Agudelo Díaz Sandra María, Registrada el 30-04-2044 en la matricula 639778.- Adquirió Ana Francisca Roldan de Díaz, en el inmueble de mayor objeto de Reglamento por compra a Gilberto de Jesús Díaz Roldan según escritura #3086 del 26 de noviembre de 1991 de la Notaría 20 de Medellín, Registrada el 21 de enero de 1992 en el folio de matrícula inmobiliaria 001-0008271, adquirió Gilberto de Jesús Días Roldan por compra a Ligia Díaz de Uribe, según Escritura # 6758 del 31 de octubre de 1974 de la Notaría 5 de Medellín registrada el 18 de diciembre siguiente del 6 de febrero de 1973 de la en el folio de matrícula 1.128.279.643001-0008271. Adquirió Ligia Díaz Roldan por compra a Ana Francisca Roldan de Díaz según Escritura # 398 del 6 de febrero de 1973 de la Notaría 5 de Medellín. PARAGAFO: Por Escritura 3449 del 13-07-1994 de la Notaría20 de Medellín, se constituyó R.P.H. el cual fue cancelado mediante la Escritura 3541 del 02-09-2021 Notaría 6 de Medellín, revirtiendo las M.I. 001-639778 y 001-639778 a la M.I. 8271 objeto del presente estudio

**CLAUSULA CUARTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** garantizará que los inmuebles objeto de esta promesa serán de su exclusiva propiedad, que los ha poseído en forma regular y pacífica, que no los ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona y que los trasferirá libres de toda gravamen, medidas cautelares, registro por demanda civil, censo, anticresis, derechos de usufructo, uso o habitación, arrendamiento por Escritura Pública, patrimonio inembargable de familia, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, desmembraciones o limitaciones del dominio. Se comprometerán además a verificar la tradición en las mismas condiciones, obligándose además al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, en los casos de la ley.

**CLAUSULA QUINTA. PRECIO DE LOS INMUEBLES Y CONDICIONES DE PAGO.** El precio de los inmuebles prometidos en venta asciende a la suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$) \_\_\_\_\_) que el **PROMITENTE COMPRADOR**, se compromete a pagar así:

A. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$) \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 202X

B. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_) pagaderos el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de 202X

C. El saldo, es decir, la suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_) se cancelará el día de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sobre las sumas adeudadas no se causarán intereses de plazo, sin embargo, en caso de mora en el pago de las cuotas y/o del precio acordado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará intereses de mora a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera.

**CLAUSULA SEXTA. ENTREGA MATERIAL, EL PROMITENTE VENDEDOR,** hará entrega material del inmueble objeto de este contrato el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ y gozará de un plazo adicional de noventa (90) días como periodo de gracia para efectuar la entrega de los bienes, sí que ello implique incumplimiento a lo pactado.

Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR**, está listo para efectuar la entrega, lo hará saber **AL PROMITENTE COMPRADOR**, mediante comunicación escrita con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles, dándoles a conocer la fecha día \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de 202\_ y hora \_\_\_\_\_, exacta de entrega de los bienes, para la entrega, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, deberá comparecer para recibirlos.

**PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMITENTE VENDEDORA.** Entregarán la paz y salvo por todo concepto, como impuesto Predial, Servicios Públicos Municipales, Valorización, Administración del Edificio, pero los que se causaren por estos mismos conceptos a partir del día de la entrega, serán asumidos por cuenta de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, así mismo será por cuenta de éstos cualquier gravamen por obras de valorización que se derramen sobre los inmuebles a partir de la firma de la Escritura.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La venta se hará con los usos, costumbres y servidumbres activos o pasivos, legalmente constituidos o que consten en títulos anteriores, o que las exijan las autoridades competentes, por razón del suministro de servicios públicos construidos o por construir.

**CLAUSULA SEPTIMA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se solemniza la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles referidos se otorgará en mes de diciembre día (\_\_\_\_) de 202X, en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del circuito de Medellín, a las \_\_\_\_\_; entendiéndose obligadas las partes a la presentación de los documentos necesarios, para los correspondientes efectos de validez de lo acordado.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las partes de común acuerdo podrán prorrogar o anticipar la fecha establecida para suscribir la escritura pública que perfecciona este contrato, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del contrato.

**CLAUSULA OCTAVA. GASTOS DE LA ESCRITURA.** Las partes han acordado que los gastos notariales para el otorgamiento de la presente Escritura de Compraventa, incluyendo el valor del Impuesto Departamental de Rentas serán cubiertos por partes iguales por **EL PROMITENTE VENDEDOR Y COMPRADOR.** Correrá de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor del registro de la Compraventa de los inmuebles que adquiere.

**CLAUSULA NOVENA. IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES.** Serán de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR,** las contribuciones de valorización que sean derramadas a partir de la firma de la presente promesa de Compraventa. Su distribución se estará de acuerdo con el prorratio que harán el **PROMITENTE VENDEDOR,** teniendo en cuenta los índices de copropiedad que consten en el Reglamento de Propiedad Horizontal y su liquidación y pago se efectuará conforme al plan de cuotas propuesto por MUNICIPIO DE MEDELLIN. El impuesto predial y las cuotas de la administración y servicios de copropiedad correrán por cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR,** a partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, realizada a cualquier título. Su liquidación y pago se efectuará conforme al prorratio que hará el **PROMITENTE VENDEDOR** teniendo en cuenta los índices de copropiedad del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**CLAUSULA DÉCIMA. CESIÓN DEL CONTRATO. EL PROMITENTE COMPRADOR** podrá ceder los derechos, originados en este contrato, con la aquiescencia escrita, de la **PROMITENTE VENDEDOR,** siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA. MÉRITO EJECUTIVO.** Para los efectos reestablecerlo como obligación expresa, clara y exigible, las partes contratantes declaran que reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo en caso de que de acuerdo con sus estipulaciones deba presentarse, en proceso por jurisdicción coactiva, demanda de cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA COMPROMISORIA.** Las partes que no cumplieren alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena a la que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al 20% del precio total del inmueble prometido; cantidad la cual podrá demandarse en proceso ejecutivo, el pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente; para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o a resolución de este, con indemnizaciones de perjuicios, en conformidad por lo prescrito por los Artículos 1546 y 1600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. En caso de optar por la resolución del pacto, por incumplimiento o mora **EL PROMITENTE COMPRADOR, LOS PROMITENTES VENEDORES** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de lo estipulado como cláusula penal.

**PARAGRAFO PRIMERO.** - Se advierte a las partes de la obligación que tienen de leer la totalidad de este texto, con el fin de verificar la exactitud de todos los datos en el consignado, y con el fin de aclarar, modificar, corregir, adicionar o suprimir sus cláusulas; por lo tanto, cualquier **falencia** o **inexactitud** que se presente en el mismo, será de completa responsabilidad de las partes.

**CLASULA DÉCIMA TERCERA.** - Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por la Sala Regional de Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable composición y Arbitraje de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. En caso de no ser conciliadas las diferencias, éstas serán sometidas a la decisión obligatoria de un Tribunal de Arbitramento que funcionará en Medellín integrado por tres (3) árbitros, si el conflicto es de mayor cuantía, que designarán las partes de común acuerdo, o que, en caso de desacuerdo, serán designados por la Sala Regional de Medellín del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y abogados titulados. En lo no previsto en esta cláusula, se aplicarán las normas vigentes sobre la materia. Para los efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por "parte", la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión.

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. NOTIFICACIONES.** Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en las direcciones siguientes:

**EL PROMITENTE VENDEDOR:** \_\_\_\_\_ Medellín  
**EL PROMITENTE COMPRADOR:** \_\_\_\_\_ Medellín

Previa lectura, las partes aceptan todas las cláusulas del presente documento y en señal de asentimiento, firman ante dos testigos el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, sin ser requisito indispensable la presentación ante Notario Público para determinar su autenticidad, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley 19 de 2012 (Ley anti-trámite).

---

**C.C No. 1.128.279.643**  
**SANTIAGO CARLOS GIRALDO**  
**Representante Legal**

\_\_\_\_\_  
C.C No  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
TESTIGO  
C.C No  
ESCRITURA NÚMERO:

FECHA:  
ACTOS: VENTA DE CONTADO. \_\_\_\_\_  
DE:  
A FAVOR DE: \_\_\_\_\_

## REVISION PROYECTO JARDINES DE LOURDES

**Observaciones: Radicado: 170008427188.**

**Fecha Recibido: 26-10-2022.**

**Fecha Respuesta: 27-10-2022.**

- 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 JARDINES DE LOURDES 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

### ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “JARDINES DE LOURDES”

**Análisis de Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles.**

**En el anterior observado, solicitó lo siguiente:**

- Modelo de Contrato de Compraventa.

Se reitera que de acuerdo con los documentos aportados en la solicitud A folios 21 del anexo 170008138476 que acompaña la solicitud 202210232194, se deberá corregir la cláusula Decimo Primera del Modelo de Contrato de Compraventa, puesto que obliga al comprador a la renuncia a toda acción y derechos consagrados en su favor; denotándose que se trata de una cláusula exorbitante y/o abusiva, generando de pleno derecho su ineficacia; no siendo de recibo dicha anotación en relación con los lineamientos consagrados en una norma de orden público y/o imperativa como lo es el Estatuto del Consumidor, ley 1480 de 2011, artículo 43.

**Se aporta lo siguiente:**

1. Minuta de Contrato de Compraventa, la cual se encuentra conforme a derecho.
2. Minuta de PROMESA DE COMPRAVENTA (La cual no fue solicitada).

### **Conclusión.**

Es viable, desde el punto de vista jurídico, dar el Radicado de Ventas para este proyecto constructivo.

Cordialmente,

**Camilo Arbeláez Osorio**  
Abogado/ Contratista  
Subsecretaría Control Urbanístico

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)



Fecha:2021/06/16 11:05 AM

# 202110179796



Alcaldía de Medellín

Señor ciudadano:

Su solicitud ha sido registrada exitosamente

La Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía, clasificará su solicitud en Derecho de Petición de interés general o particular, consulta, solicitud de información, queja, reclamo, sugerencia, denuncia o trámite.

Según la clasificación de tu petición los tiempos de respuesta serán de:

TIPO DE SOLICITUD	TIEMPO DE RESPUESTA
Solicitud de copia o de información	20 días hábiles
Solicitud de conceptos	35 días hábiles
Solicitud general	30 días hábiles
Solicitud entre Entidades Públicas	10 días hábiles
Queja	30 días hábiles
Reclamo	30 días hábiles
Sugerencia	30 días hábiles
Denuncia	30 días hábiles
Trámite	El tiempo que previamente ha sido definido y registrado en el portal Municipal y en el portal del Estado Colombiano <a href="http://www.gov.co">www.gov.co</a>
Trámites de la Subsecretaría de Gestión Humana	El tiempo que previamente ha sido definido y registrado en el sistema ISOLUCION
Procedimiento Administrativo	Mayor a dos meses

Ten en cuenta que los días sábados, domingos y festivos no se contabilizan cómo días hábiles para dar respuesta a su solicitud.

Los canales oficiales para radicar peticiones y consultar el estado de su solicitud son: sitio web: [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co), en el link de PQRSD, o a través de línea única 444 41 44, en los Centros de Servicios

Mascerca y Casas de Gobierno ubicados en las diferentes comunas del Municipio de Medellín.

Es importante señalar que los datos facilitados pasarán a formar parte de los archivos automatizados propiedad de la Alcaldía de Medellín y podrán ser utilizados para el ejercicio de las competencias asignadas por ley.

Lo anterior, de conformidad con la Ley 1581 de 2012, "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales".

**¡Gracias por visitarnos!**

Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

**RELACIÓN DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACIÓN**  
 Requisitos para enajenación, Artículo 185 del Decreto 0019 de 2012

Nombre del programa: JARDINES de Lourdes.

Nombre de la empresa: GENECONUS. VOTOR. S.A.S.

Representante legal: SANTIAGO. Giroldo Giroldo.

Identificación: 1170279643.

Registro: \_\_\_\_\_

Dirección del proyecto: colle 45 E # 75-78

Dirección de correspondencia: colle v-A # 35-87 apto 2103.

Teléfono: 310 396 4211

Número de viviendas autorizadas: 8

Casas: \_\_\_\_\_ Apartamentos: X Lotes urbanizados: \_\_\_\_\_ Otros: \_\_\_\_\_

- |  |                                     |  |
|--|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO         | Solicitud de Inscripción y Solicitud suscrita por el interesado o representante legal.   |
| <input type="checkbox"/>               | <input checked="" 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.   |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | <input checked="" 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.   |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            | Licencia urbanística respectiva.   |
| <input checked="" type="checkbox"/>    | <input type="checkbox"/>            | Presupuesto financiero del proyecto.   |
| <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. |

**PERSONA QUE REVISÓ:** \_\_\_\_\_

**Fecha de revisión:** \_\_\_\_\_

**OBSERVACIONES:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

### BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: \_\_\_\_\_  
 Balance General Al: 30 Abril De: 2021  
 Registro No. \_\_\_\_\_  
 Elaborado Por: \_\_\_\_\_ Día: 03 Mes: 04 Año: 2021

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE EFECTIVO	
1 CAJA	1000.000.000
2 BANCOS	
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	320.000.000
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	588.222.000
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	1308.222.000
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	
5 TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
TOTAL ACTIVOS	2.208.222.000
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 TOTAL (1 - 4)	
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	1197.000.000
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	
27 TOTAL (23 - 26)	
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	1100.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32 TOTAL (28 - 31)	1100.000.000
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2.208.222.000
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

Santiago C. Giraldo Giraldo  
 NOMBRE Y APELLIDOS

[Firma]  
 FIRMA

REVISOR FISCAL

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

\_\_\_\_\_  
 FIRMA

CONTADOR

MATRÍCULA No  
ALDINO Ospina H.  
 NOMBRE Y APELLIDOS

[Firma]  
 FIRMA

MATRÍCULA No 6607-T

Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

DE: GENERICUM VALOR S.A.S.

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: ENERO. ABRIL 30. 2021.

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

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

Santiago C. Giraldo Giraldo  
Nombre

FIRMA  


REVISOR FISCAL

\_\_\_\_\_  
Nombre

FIRMA

MATRICULA PROFESIONAL

\_\_\_\_\_  
Nombre

CONTADOR

ALIRIO OSPINA H.  
Nombre

FIRMA  


Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CEPEXIMOS VAPOR S.A.S Expediente Número: \_\_\_\_\_

Proyecto  Unifamiliar  Multifamiliar  Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto JARDINES de Lourdes  
 Dirección calle 45 E # 75-78 Número de unidades \_\_\_\_\_  
 Ciudad MEDELLIN  
 Costo del proyecto 3500.000.000  
 Venta total del proyecto 3000.000.000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$ <u>3000.000.000</u>	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ <u>3000.000.000</u>	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 320.000.000  
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 400.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 7000% Al mes de: 15/01/2021  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 31.17% Al mes de: 15/01/2021

[Firma]  
 Firma Contador  
ALIRIO ESPINA H.  
 Nombre del Contador:

[Firma]  
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable  
Sebastián Giraldo G.  
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 8607-F

Matrícula Número: 011037-0532200 ANT



Cód. FO-CONU-003	Formato	
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

## FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: Jardines de Lourdes Dirección: Calle 45E # 75-78.

FUENTES	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS	Agosto 01	750.000.000	Nov. 01	750.000.000	Marzo 01	750.000.000	Junio 01	750.000.000					
	Nov. 01		Feb. 28		Mayo 30								
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO													
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL		750.000.000		750.000.000		750.000.000		750.000.000					

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

\_\_\_\_\_

Matricula No \_\_\_\_\_

Representante Legal Santiago C. Giraldo Giraldo  
NOMBRE Y APELLIDOS

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

FIRMA

FIRMA

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-CONU-003	Formato	
Versión. 4	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

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

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Genframos Valor S.A.S. Registro No: \_\_\_\_\_  
 Representante Legal: Santiago Giraldo Giraldo Licencia No: \_\_\_\_\_  
 Nombre del Plan: Jardines de Lourdes. Fecha: \_\_\_\_\_  
 Localización: Calle 45E # 75-78

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	35.000.000 =	31.500.000 =	80%	80%
2	CIMENTACIÓN	100.000.000 =	90.000.000 =	90%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	60.000.000 =	—	—	—
4	ESTRUCTURA	500.000.000 =	400.000.000 =	80%	80%
5	MAMPOSTERÍA	70.000.000 =	—	—	—
6	ALISTADO PISOS	30.000.000 =	—	—	—
7	CUBIERTA	20.000.000 =	—	—	—
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	80.000.000 =	—	—	—
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	28.000.000 =	—	—	—
10	IMPERMEABILIZACIÓN	15.000.000 =	—	—	—
11	REVOQUES	30.000.000 =	—	—	—
12	ESTUCO	29.000.000 =	—	—	—
13	PINTURA	32.000.000 =	—	—	—
14	CIELOS RASOS	43.000.000 =	—	—	—
15	ENCHAPADOS	10.000.000 =	—	—	—
16	ACABADO DE PISOS	70.000.000 =	—	—	—
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	40.000.000 =	—	—	—
18	VIDRIOS	25.000.000 =	—	—	—
19	CERRADURAS Y HERRAJES	10.000.000 =	—	—	—
20	APARATOS SANITARIOS	15.000.000 =	—	—	—
21	INSTALACIONES ESPECIALES	30.000.000 =	—	—	—
22	OBRAS EXTERIORES	5.000.000 =	—	—	—
23	OBRAS DE URBANISMO	5.000.000 =	—	—	—
24	VARIOS (Aseo - Otros)	10.000.000 =	—	—	—
SUB -TOTAL		1.292.000.000 =	521.500.000 =		
25	IMPREVISTOS	100.000.000 =	—	—	—
26	COSTOS INDIRECTOS	400.000.000 =	—	—	—
27	DERECHOS E IMPUESTOS	270.000.000 =	—	—	—
SUB -TOTAL		770.000.000 =	—	—	—
TOTAL		2.912.000.000 =	—	—	—

OBSERVACIONES: Falta adicionar Gas, Escaleras, Muros de Contención que suman un total de \$ 100.000.000 =

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 8667-T

**Radicación de documentos para la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles.**

1	Formato- FO-CONU-003 Versión 4	Solicitarlas en atención a la ciudadanía en el Sótano del Centro
2	Certificado de tradición y libertad	No superior a tres meses
3	Copia de los modelos de contrato que se vayan a utilizar	Promesa de compraventa, compraventa o escritura, acta de entrega y contratos de fiducia, en caso de existir.
4	Presupuesto financiero del proyecto	<b>Balance General:</b> Con información actualizada, al último trimestre
5	Licencia Urbanística	Con las respectivas Prórrogas y/o Modificaciones a la Licencia Inicial,

3  
Sofia

Fecha: 2021/12/23 11:29 AM

202110431660



Alcaldía de Medellín

Señor ciudadano:

Su solicitud ha sido registrada exitosamente

La Subsecretaría de Servicio a la Ciudadanía, clasificará su solicitud en Derecho de Petición de interés general o particular, consulta, solicitud de información, queja, reclamo, sugerencia, denuncia o trámite.

Según la clasificación de tu petición los tiempos de respuesta serán de:

TIPO DE SOLICITUD	TIEMPO DE RESPUESTA
Solicitud de copia o de información	20 días hábiles
Solicitud de conceptos	35 días hábiles
Solicitud general	30 días hábiles
Solicitud entre Entidades Públicas	10 días hábiles
Queja	30 días hábiles
Reclamo	30 días hábiles
Sugerencia	30 días hábiles
Denuncia	30 días hábiles
Trámite	El tiempo que previamente ha sido definido y registrado en el portal Municipal y en el portal del Estado Colombiano <a href="http://www.gov.co">www.gov.co</a>
Trámites de la Subsecretaría de Gestión Humana	El tiempo que previamente ha sido definido y registrado en el sistema ISOLUCION
Procedimiento Administrativo	Mayor a dos meses

Ten en cuenta que los días sábados, domingos y festivos no se contabilizan como días hábiles para dar respuesta a su solicitud.

Los canales oficiales para radicar peticiones y consultar el estado de su solicitud son: sitio web: [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co), en el link de PQRSD, o a través de línea única 444 41 44, en los Centros de Servicios

Mascerca y Casas de Gobierno ubicados en las diferentes comunas del Municipio de Medellín.

Es importante señalar que los datos facilitados pasarán a formar parte de los archivos automatizados propiedad de la Alcaldía de Medellín y podrán ser utilizados para el ejercicio de las competencias asignadas por ley.

Lo anterior, de conformidad con la Ley 1581 de 2012, "Por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales".

**¡Gracias por visitarnos!**

# GENERAMOS VALOR S.A.S

Medellín, 23 de Diciembre de 2021

Señores  
CONTROL AMBIENTAL Y URBANISTICO  
MUNICIPIO DE MEDELLIN  
Ciudad

**Asunto: SOLICITUD DE PERMISO DE VENTAS PROYECTO JARDINES DE LOURDES**

Respetados Señores:

Con el propósito de obtener el permiso de ventas de nuestro Proyecto **JARDINES DE LOURDES** ubicado en la Calle 45E No. 75-78 en la ciudad de Medellín, realizado por nuestra sociedad **GENERAMOS VALOR S.A.S.** con NIT **901.380.019-7**, les enviamos los documentos requeridos para dicha solicitud.

Quedamos atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,



**CARLOS ARIEL GIRALDO S.**  
Encargado Obra  
Celular 3137482468

Cód. FO-CONU-003	Formato	 <b>Alcaldía de Medellín</b>
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

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

**INFORMACION GENERAL**

Nombre o razón social:	GENERACHO VALOR S.A.S.				
Nombre representante legal:	SANTIAGO GIRALDO GIRALDO				
Identificación representante legal:	1128279643				
Identificación o NIT:					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		No. De Radicado: 20210290016
Dirección de correspondencia:					
Correo electrónico:					
Teléfono y/o móvil:					

**INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

Nombre del proyecto:					
Dirección del proyecto:					
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:		No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:
	No. de Torres de esta solicitud:		No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:		No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:
Tipo de viviendas:	VIP: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>				
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto: 2202/07/2021
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:	
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:	

**RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS**

SI	NO	
___	___	Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.
___	___	Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.

Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas.

NO

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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

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

### INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: GENERAMOS-VALOR-SAS Expediente Número: \_\_\_\_\_

Proyecto  Unifamiliar  Multifamiliar  Lotes  
 Bifamiliar

Nombre del proyecto JARDINES-DE-LOURDES  
 Dirección CALLE 45 E # 75-78 Número de unidades 8 aptos.  
 Ciudad MEDALLIN *con sus respectivos pagueadero.*  
 Costo del proyecto \$ 2.900.000.000  
 Venta total del proyecto \$ 3.000.000.000  
*SE EJECUTO el proyecto con recursos propios*

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

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

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA \_\_\_\_\_ Al mes de: \_\_\_\_\_  
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO \_\_\_\_\_ Al mes de: \_\_\_\_\_

*[Firma]*  
 Firma Contador  
ALIRIO Ospina T  
 Nombre del Contador:

*[Firma]*  
 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable  
Sebastián Giraldo G.  
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 8607-T.

Matrícula Número: 011037-0532200 ANT

Cód. FO-CONU-003

Formato

Versión. 5

FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas



Alcaldía de Medellín

## BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: **GENERANOS. VOTOR. S. A. S.**Balance General Al: **OCTUBRE. 31** De: **2021**

Registro No.

Elaborado Por: **ALIRIO OSPINA H.**Día **3**Mes **NOVIEMBRE** Año **2021**

### ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	
2 BANCOS	11.310.441.5
3 CORPORACIONES	
4 TÍTULOS VALORES	
5 VALORES MOBILIARIOS	
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8 TOTAL (1 - 7)	11.310.441
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	
12 DEUDORES VARIOS	3148.000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14 TOTAL (9 - 13)	3148000
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	
16 VALORES MOBILIARIOS	
17 TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	
19 TERRENOS PARA LA VENTA	
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21 TERRENOS URBANIZADOS	
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	2001.671.000
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29 TOTAL (18 - 28)	2001.671.000
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	
2 MAQ. Y EQUIPO	
3 MUEBLES Y ENSERES	
4 VEHÍCULOS	
5 TOTAL (1 - 4)	
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4 TOTAL (1 - 3)	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2016.133.441.5</b>
CUENTAS DE ORDEN	

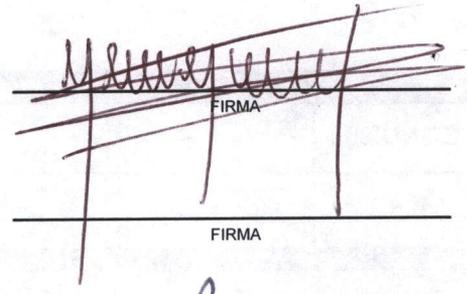
### PASIVO

PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5 TOTAL (1 - 4)	-
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	20.690.115.5
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8 CONTRATISTAS	
9 GASTOS POR PAGAR	
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 INTERESES POR PAGAR	
15 TOTAL (6 - 14)	20.690.115.5
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 ANTICIPO A OBRAS	
18 ACREEDORES VARIOS	
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22 TOTAL (16 - 21)	
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 SOCIOS	1981.443.326
27 TOTAL (23 - 26)	1981.443.326
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	10.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	
32 TOTAL (28 - 31)	10.000.000
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35 OTRAS RESERVAS	
36 TOTAL (33 - 35)	
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
39 TOTAL (37 - 38)	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>2016.133.441.5</b>
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O  
REPRESENTANTE  
LEGAL

SANTIAIGO GRENDO G.

NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

REVISOR FISCAL

NOMBRE Y APELLIDO

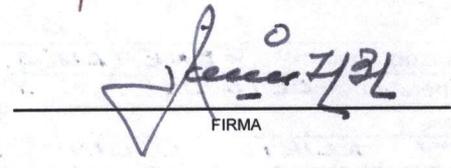
FIRMA

MATRICULA No

CONTADOR

ALIRIO OSPINA H.

NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

MATRICULA No

8607. T.

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

## FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

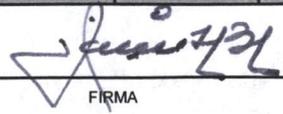
### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: JARDINES - DE - LOANDES Dirección: CALLE 45-E # 75-78

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE	
	Fecha	AÑO 2020	Fecha	AÑO 2020	Fecha	AÑO 2020	Fecha	AÑO 2020	Fecha	21/Nov/2021	Fecha	
1. BANCOS												
2. COOPERATIVAS												
3. CRÉDITOS PROVEEDORES												
4. CRÉDITOS PARTICULARES												
5. CRÉDITOS SOCIOS		820.000.000		410.000.000		650.000.000		1.000.000.000		21.675.000		
6. RECURSOS PROPIOS												
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO												
8. OTROS (Indicar)												
TOTAL												

Contador ALIRIO OSPINA H.  
NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No 8607-T.

  
FIRMA

Representante Legal

SANTIAGO GIRPIDO GIRPIDO  
NOMBRE Y APELLIDOS

[Handwritten Signature]  
FIRMA

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.

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

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Generamos Vobv S.A.S Registro No: \_\_\_\_\_  
 Representante Legal: Santiago Giraldo Licencia No: \_\_\_\_\_  
 Nombre del Plan: Jardines de Lourdes Fecha: \_\_\_\_\_  
 Localización: Calle 45 E #75-78

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	35.000.000	25.000.000	100%	100%
2	CIMENTACIÓN	150.000.000	150.000.000	100%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	72450.000	40.000.000	55%	55%
4	ESTRUCTURA	650.000.000	650.000.000	100%	100%
5	MAMPOSTERÍA	12299.000	110.000.000	89%	89%
6	ALISTADO PISOS	18600.000	15.000.000	81%	81%
7	CUBIERTA	23200.000	13000.000	56%	56%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	107.000.000	35.000.000	33%	33%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	89.000.000	33.000.000	37%	37%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	3.000.000	1000.000	33%	33%
11	REVOQUES	24000.000	12000.000	50%	50%
12	ESTUCO	11.000.000	3500.000	32%	32%
13	PINTURA	6.000.000	2.000.000	33%	33%
14	CIELOS RASOS	45.000.000	33.000.000	73%	73%
15	ENCHAPADOS	63200.000	21500.000	34%	34%
16	ACABADO DE PISOS	21000.000	9600.000	46%	46%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	78.000.000	10.500.000	13%	13%
18	VIDRIOS	38.000.000	8.000.000	21%	21%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	16.000.000	1.000.000	6%	6%
20	APARATOS SANITARIOS	24.000.000	5075.000	21%	21%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	7690.000	0	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	11870.000	0	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	17.000.000	2200.000	13%	13%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	55.000.000	1.300.000	2%	2%
<b>SUB-TOTAL</b>		<b>1680.000.000</b>	<b>1181.675.000</b>	<b>70%</b>	<b>70%</b>
25	IMPREVISTOS				
26	COSTOS INDIRECTOS				
27	DERECHOS E IMPUESTOS				
<b>SUB-TOTAL</b>					
28	TERRENO URBANIZADO	820.000.000	820.000.000		
<b>TOTAL</b>		<b>2500.000.000</b>	<b>2.001.675.000</b>		
<b>OBSERVACIONES:</b>					

  
 FIRMA RESPONSABLE CC 1017185483  
 MATRÍCULA No 011037-0532200 ANT

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

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS**

DE: GENERAMOS-VALOR-SAS

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: \_\_\_\_\_

VENTAS BRUTAS: NO. MAY. CONSTRUCCION EN PROCESO \$ \_\_\_\_\_  
 MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: ..... \$ \_\_\_\_\_

(1) VENTAS NETAS ..... \$ \_\_\_\_\_

(2) COSTOS DE VENTAS ..... \$ \_\_\_\_\_

INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS ..... \$ \_\_\_\_\_

MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN ..... \$ \_\_\_\_\_

MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS ..... \$ \_\_\_\_\_

UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) ..... \$ \_\_\_\_\_

MENOS: GASTOS DE VENTAS ..... \$ \_\_\_\_\_

UTILIDAD NETA EN VENTAS ..... \$ \_\_\_\_\_

MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES..... \$ \_\_\_\_\_

UTILIDAD NETA EN OPERACIONES..... \$ \_\_\_\_\_

MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS..... \$ \_\_\_\_\_

MAS: OTROS INGRESOS..... \$ \_\_\_\_\_

UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS..... \$ \_\_\_\_\_

MENOS: GASTOS FINANCIEROS..... \$ \_\_\_\_\_

MENOS: OTROS EGRESOS..... \$ \_\_\_\_\_

UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA..... \$ \_\_\_\_\_

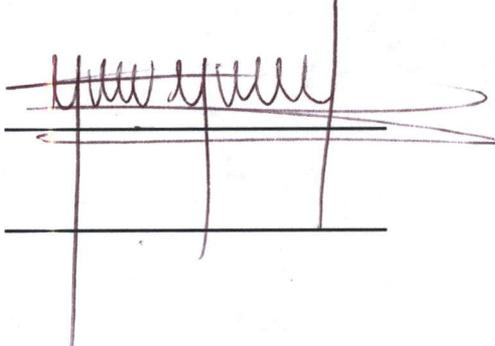
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA ..... \$ \_\_\_\_\_

UTILIDAD DEL EJERCICIO..... \$ \_\_\_\_\_

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

SANTIAGO GILMADO S

FIRMA



Nombre

REVISOR FISCAL

\_\_\_\_\_

FIRMA

Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

\_\_\_\_\_

Nombre

CONTADOR

ALIRIO OSPINA H

FIRMA



Nombre





**CURADURIA URBANA CUARTA**  
 Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1



**RESOLUCIÓN No. C4-1356 DEL 19 DE AGOSTO DE 2021**  
 Radicado. 05001-4-20-1319

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020**

**EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN**, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, 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 Resolución C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, se otorgó a SANDRA MARIA AGUDELO DIAZ identificada con C.C. No. 43552640, DIANA ASTRD AGUDELO DÍAZ identificada con C.C. No. 43530388 y GILBERTO DE JESUS DÍAZ ROLDAN identificado con C.C. No. 3340679, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL para el predio localizado en la CL 45E NRO 75 -80, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-8271 y código catastral No. 0010104111200230008901020001.
2. Que posteriormente este Despacho encuentra necesario aclarar dicho acto administrativo en cuanto a las nomenclaturas, teniendo en cuenta NC-1524/2021 expedido por la Subsecretaría de Catastro Municipal.
3. Que para remediar la mencionada circunstancia, esta Curaduría mediante el presente acto, procede a aclarar la Resolución C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, en cuanto a su nomenclatura.

En mérito de lo anterior,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aclarar la Resolución C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, en cuanto a indicar que la nomenclatura asignada por la subsecretaría de Catastro Municipal según oficios NC- 1524/2021, para el predio objeto del proyecto, es:

VIVIENDA  
**CALLE 45E #75- 78 (0201 a 0901)**



RESOLUCIÓN No. C4-1356 DEL 19 DE AGOSTO DE 2021

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
 322 9503015  
 WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
 Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
 www.curaduria4medellin.com.co



PC028771975

19-10-21 PC028771975

VIERIZOAS-3

THOMAS GREG & SONS



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
 Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1



**PARQUEADERO CARRO**  
**CALLE 45E #75- 80 (01001, 01002)**  
**CALLE 45E #75- 82 (99001 a 99003)**

**PARQUEADERO MOTO**  
**CALLE 45E #75- 80 (01003 a 01005)**

**ARTÍCULO SEGUNDO:** En todo lo demás, la Resolución C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020, conserva su contenido y vigencia.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra la presente Resolución no proceden Recursos en vía administrativa.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de agosto de dos mil veintiuno (2021).

*Manuel José Vallejo Rendón*

**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
 Curador Urbano Cuarto de Medellín



**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO**

El día de hoy 30/08/2021 a las 2:00 se notifica el contenido de la presente Resolución a \_\_\_\_\_ con Cédula de Ciudadanía número \_\_\_\_\_

EL NOTIFICADO [Signature] EL NOTIFICADOR [Signature]  
 C.C. 71699570 C.C. 1037591004  
 Nombre: Carlos Giraldo Nombre: Ignacia Ospina Rios  
 Dirección: Calle 5-A #35-87  
 Teléfono: 3137482468

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 31/08/2021

Fecha certificación 31/08/2021 *Manuel José Vallejo Rendón*  
**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
 Curador Urbano Cuarto de Medellín

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
 322 9503015  
 WhatsApp 3127661876

Parque Berrio - Edificio Colpatria  
 Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
 www.curaduria4medellin.com.co



# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**RESOLUCIÓN No.C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020**  
Radicado. 05001-4-20-1319

## **POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN**, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, 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 No. 05001-4-20-1319, del 21 de agosto de 2020, **SANDRA MARIA AGUDELO DIAZ** identificada con C.C. No. 43552640, **DIANA ASTRID AGUDELO DÍAZ** identificada con C.C. No. 43530388 y **ALVARO DE JESUS URIBE PELAEZ** identificado con C.C. No. 3310873 como apoderado del señor **GILBERTO DE JESUS DÍAZ ROLDAN** identificado con C.C. No. 3340679, en calidad de propietarios, del predio localizado en la CL 45E NRO 75 -80, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-8271 y código catastral No. 0010104111200230008901020001, solicitaron **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL, para 8 viviendas, tres celdas de parqueo de moto y cinco celdas de parqueo de carro.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 26 de agosto de 2020.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por **JUAN DAVID ANGEL ANGEL**, con matrícula profesional No. A051022009-1128405617.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **JHIMER ALBERTO TRUJILLO GÓMEZ** con matrícula profesional No. 05202-252078 ANT.
- 7) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **NELSON CARRASQUILLA TOBON** con matrícula profesional No. 05223-24204.
- 8) Que el constructor responsable de las obras es el arquitecto **JUAN DAVID ANGEL ANGEL** con matrícula profesional No. A051022009-1128405617.

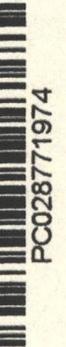
RESOLUCIÓN No.C4- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



PC028771974

19-10-21 PC028771974

LXEKM170MB  
THOMAS GREG & SONS

República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

TCS  
de Colombia S.A.



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



- 9) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos. Adicionalmente se realizó publicación en el periódico El colombiano que circuló el día 02/09/2020.
- 10) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono Z4\_CN1\_14, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos y el uso Baja Mixtura las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 11) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana y tasa de nomenclatura, según recibo No.90849996 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 12) Que presenta compra de derechos adicionales de construcción según documento de cobro N° 240010715868 con un valor de \$25.436.195, el cual avala los siguientes aprovechamientos urbanos: índice de construcción de 3.6 y densidad habitacional de 350 viv/ha.
- 13) Que el inmueble objeto de estudio, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal según escritura pública No.3449 del 13/07/1994 de la Notaria 20 de Medellín, sin embargo todos los propietarios son los solicitantes.
- 14) Que los predios objeto de licencia se abren con base en la matrícula de mayor extensión No. 001-8271.
- 15) Que presenta concepto positivo de la Aeronáutica Civil mediante oficio 4109.085-2020021873 del 31 de Julio de 2020 en el cual se aprueba altura máxima para la edificación de 33.00 m. sobre la elevación del sitio 1.486,80 m.s.n.m.
- 16) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 45E	7.50	2.00	1.20	14.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 metros del borde interior de andén existente					
Proyecto Nro.: -----			Radio de Ochove: -----		
Observaciones: Otros retiros según normas					

- 17) 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 de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 18) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con

RESOLUCIÓN No.C4- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.  
**19)** Que mediante Resolución Extraordinaria No. 1 del 24 de marzo de 2020, este Despacho debido a la contingencia generada por el COVID-19, en el territorio Nacional, procedió a decretar la suspensión de los términos de las solicitudes en curso. No obstante, por solicitud expresa del propietario de levantar la suspensión de términos y previa acreditación del cumplimiento de los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística, se considera procedente en el caso particular reanudar los términos del presente trámite.

En mérito de lo expuesto,

## RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a **SANDRA MARIA AGUDELO DIAZ** identificada con C.C. No. 43552640, **DIANA ASTRD AGUDELO DÍAZ** identificada con C.C. No. 43530388 y **GILBERTO DE JESUS DÍAZ ROLDAN** identificado con C.C. No. 3340679, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL** para el predio localizado en la CL 45E NRO 75 -80, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-8271 y código catastral No. 0010104111200230008901020001.

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

Estrato:	Vivienda estrato 5
Área de Demolición total en Vivienda	385.83 m2
Área de Obra nueva en Vivienda	1399.38 m2
Área total de construcción aprobada:	1785.21 m2
Número de pisos generados:	Sótano y diez (10) pisos
Número de destinaciones generadas:	Ocho (8) Viviendas
Número de estacionamientos generados:	Cinco (5) Celdas de parqueo privado de carro y Tres (3) Celdas de parqueo Motos Privadas
Uso de la edificación:	Residencial
Tipología del proyecto:	Multifamiliar



RESOLUCIÓN No.C4- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



PC028771973

19-10-21 PC028771973

BMAX76NGTIRA  
THOMAS GREG & SONS



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



AREAS PRIVADAS					
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
-1	Celda de carro	Calle 45E # 75 -84 (99001)	12.72	0	12.72
-1	Celda de carro	Calle 45E # 75 -84 (99002)	13.65	0	13.65
-1	Celda de carro	Calle 45E # 75 -84 (99003)	14.9	0	14.9
1	Celda de carro	Calle 45E # 75 -80 (01001)	0	14.04	14.04
1	Celda de carro	Calle 45E # 75 -80 (01002)	0	14.24	14.24
1	Celda de moto	Calle 45E # 75 -80 (01003)	2.59	0	2.59
1	Celda de moto	Calle 45E # 75 -80 (01004)	2.00	0	2.00
1	Celda de moto	Calle 45E # 75 -80 (01005)	2.27	0	2.27
2	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0201)	100.85	0	100.85
3	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0301)	100.85	0	100.85
4	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0401)	100.85	0	100.85
5	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0501)	100.85	0	100.85
6	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0601)	100.85	0	100.85
7	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0701)	100.85	0	100.85
8	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0801)	100.85	0	100.85
9 y 10	Residencial	Calle 45E # 75 - 78 (0901)	118.99	13.84	132.83

AREAS COMUNES					
LOTE (M.I. 001-8271 )					
FRENTE	10.00 m	FONDO	Vble m	ÁREA	229.00 m <sup>2</sup>
AREAS COMUNES CONSTRUIDAS			AREAS COMUNES LIBRES		
Cuarto de basuras y shut de basuras	8.37 m <sup>2</sup>	Área Separación Sísmica	14.12 m <sup>2</sup>		
Escalas y circulación primer piso	122.17 m <sup>2</sup>	Antejardín	30.00 m <sup>2</sup>		
Escalas y circulación pisos superiores	226.28 m <sup>2</sup>	Retiro Adicional	10.50 m <sup>2</sup>		
Escalas y circulación en sotano	124.58 m <sup>2</sup>				
Cuarto tecnico	8.53 m <sup>2</sup>				

AREAS GENERALES	
Área construida 1° piso	137.40 m <sup>2</sup>
Área construida pisos superiores	1051.22 m <sup>2</sup>
Área construida sótanos y semisótanos	174.38 m <sup>2</sup>
Área construida total	1363.00 m <sup>2</sup>
Área libre Primer Piso	91.60 m <sup>2</sup>
Área para Índice	824.49 m <sup>2</sup>
Índice de construcción	3.6
Número de destinaciones Actualizadas	8 Viviendas, 5 Celdas de parqueo privado, 3 Celdas de parqueo Motos Privadas

**PARÁGRAFO 1:** Que según 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.C4- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co





**CURADURIA URBANA CUARTA**  
 Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1



República de Colombia TCS  
 Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:**

Obligación y cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento - Residencial	94.08m <sup>2</sup> (4.00*3.36*7 viviendas)
Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario público - Residencial	7.00m <sup>2</sup> (1.00*7viviendas)

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

**PARÁGRAFO 2:** En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las de polígono Z4\_CN1\_14, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

**PARÁGRAFO 3:** Los planos arquitectónicos y estructurales aprobados y sellados hacen parte integral de esta Resolución.

**PARÁGRAFO 4:** Cualquier cambio o modificación que se pretenda realizar al proyecto aprobado con esta resolución, deberá ser previamente aprobado por el Curador Urbano.

**ARTÍCULO TERCERO:** La expedición de esta licencia no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad de los derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble objeto de ella.

**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. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

RESOLUCIÓN No.C4- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

**Para una eficiente gestión urbana**



Teléfonos 3228440 y  
 322 9503015  
 WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
 Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
 www.curaduria4medellin.com.co



PC028771972

19-10-21 PC028771972

M8ZNVB26RI  
 THOMAS GREG & SONS.



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

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 desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, et 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 que requieren supervisión técnica independiente, 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.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren 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.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

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. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

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. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

RESOLUCIÓN No.C4- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduriaimedellin.com.co  
www.curaduriaimedellin.com.co





# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



República de Colombia  
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

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 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. 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 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.
6. 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 SEXTO:** 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:** La vigencia de la licencia de construcción será de veinticuatro (24) 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 formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

**ARTÍCULO NOVENO:** Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento

RESOLUCIÓN No.04- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020



Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatría  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co



PC028771971

19-10-21 PC028771971

PU19N8-0770  
THOMAS GREG & SONS



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
 Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1



Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

**ARTÍCULO DÉCIMO:** La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa 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 seis (6) días del mes de noviembre de dos mil veinte (2020).

**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
 Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: Maritza Ospina Rios

**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020**

El día de hoy 10/11/2020, a las 14:52 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO Juan David Angel EL NOTIFICADOR Luisa Ramirez  
 C.C. 1128405617 C.C. 1214745155

Nombre: Resolución notificada al correo electronico Nombre: \_\_\_\_\_  
 Dirección: juanchopeangel@hotmail.com Teléfono: \_\_\_\_\_

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para interponer recursos: SI  NO

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

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
 322 9503015  
 WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
 Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
 www.curaduria4medellin.com.co



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020**

El día de hoy 10/11/2020, a las 14:52 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

**EL NOTIFICADO** Sandía María Agudelo **EL NOTIFICADOR** Luisa Ramírez  
C.C. Diana Astrid y Gilberto de Jesús C.C. 1214745155  
Nombre: Resolución notificada al correo electrónico Nombre: \_\_\_\_\_  
Dirección: juanchopeangel@hotmail.com Teléfono: \_\_\_\_\_

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsídio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para interponer recursos: SI  NO

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

**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020**

El día de hoy 10/11/2020, a las 14:52 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

**EL NOTIFICADO** Sandía María Agudelo **EL NOTIFICADOR** Luisa Ramírez  
C.C. Diana Astrid y Gilberto de Jesús C.C. 1214745155  
Nombre: Resolución notificada al correo electrónico Nombre: \_\_\_\_\_  
Dirección: juanchopeangel@hotmail.com Teléfono: \_\_\_\_\_

Se le hace saber al interesado que dispone de los 10 días hábiles siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición ante este Despacho y en Subsídio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, en Vía Administrativa, tal como lo dispone el Artículo 76 de la Ley 1437 de 2011 y el Artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto 1077 de 2015.

Renuncia al término para interponer recursos: SI  NO

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

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 11/11/2020

Fecha certificación 11/11/2020  
Manuel José Vallejo Rendón  
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN  
Curador Urbano Cuarto de Medellín



RESOLUCIÓN No.C4- 1355 DEL 6 DE NOVIEMBRE DE 2020

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfonos 3228440 y  
322 9503015  
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria  
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9

Email: info@curaduria4medellin.com.co  
www.curaduria4medellin.com.co

República de Colombia TCS de Colombia S.A. Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



PC028771970

19-10-21 PC028771970

DRXB195V00 THOMAS GREG & SONS

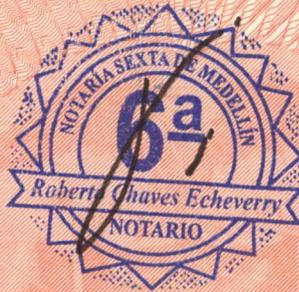
DOY FE QUE EL ORIGINAL DE ESTA FOTOCOPIA  
ESTÁ PROTOCOLIZADO CON LA ESCRITURA <sup>fa</sup>

NÚMERO 3541-02-09 07 2021

DE ESTA NOTARÍA Y ES AUTÉNTICA

FECHA

20 DIC 2021



## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA – PROYECTO JARDINES DE LOURDES

Entre los suscritos a saber;

**SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO**, mayor de edad, residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía N° 1.128.279.643 de Medellín, quien obra como Representante Legal de **GENERAMOS VALOR S.A.S.** con NIT. 901.380.019-7 sociedad de naturaleza comercial, con domicilio en el municipio de Medellín (Ant), constituida por documento privado del 12 de marzo de 2020, según consta en el certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Medellín; quien en adelante y para todos los efectos de este Contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Y \_\_\_\_\_ identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(a) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_; quien(es) actúa(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante y para todos los efectos de este Contrato se denominará(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**;

En conjunto, hemos celebrado el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, con arreglo a lo dispuesto en las normas aplicables y en las Cláusulas que más adelante se estipulan, previos los siguientes:

### ANTECEDENTES

1. Que la sociedad **GENERAMOS VALOR S.A.S.** se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario que se denominado **JARDINES DE LOURDES**, ubicado en la Calle 45 E # 75-78 en frente de la Parroquia Nuestra Señora de Lourdes, consta de un edificio de 7 apartamentos de 104 mts<sup>2</sup> y un Penth House de 160 mts<sup>2</sup>, el proyecto cuenta con un solárium con baño turco, zona social con BBQ y gimnasio. Las descripciones anteriores pueden ser sujetas a modificaciones en el transcurso del desarrollo del proyecto, de acuerdo a las necesidades y exigencias del mercado.
2. El desarrollo del proyecto **JARDINES DE LOURDES** se adelantará sobre los lotes de terreno ubicados en el Municipio de Medellín, identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos: 001-639777 y 001-639778 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, actualmente de propiedad de **GENERAMOS VALOR S.A.S.** documentos que se adjuntan al presente contrato como (Anexo No. 1 y 2).
3. Los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto **JARDINES DE LOURDES** se encuentran descritos así:
  1. Primer piso – Apartamento 75 – 78 de la calle 45 E de Medellín. Forma parte integrante de un edificio de dos plantas propiedad horizontal, con un área construida sin incluir escalas de 182.15 M<sup>2</sup>, área libre de 11,64 M<sup>2</sup>, para un total de 193.79 M<sup>2</sup>. Altura promedio de 2.60ML. Linda: Por el frente o suroeste en 10.00 con la calle 45 E (antes calle 45-A); por el noreste en 22,63 metros con inmueble de Virgilio Sierra casa N° 75 –

70; por atrás o Nordeste en 10.00 metros, con la casa número 75 – 73; por el sureste en 22.29 metros con inmueble en Nélida Peña casa N° 45 E 10. Por el Nadir con el lote de terreno y por el Cenit, con la losa de concreto que lo separa del apartamento 75 – 80. Altura promedio 2.60 ML.

**ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-639777 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR.**

2. Casa de habitación segunda planta, ubicada en la calle 45 E N° 75 – 80 de la ciudad de Medellín que hace parte de un Edificio de propiedad horizontal de dos plantas, cuyos linderos y áreas son los siguientes: Por el frente o Suroeste a la calle 45 E de la actual nomenclatura oficial; por el Noreste en 22.63 metros con el lote número 12 de propiedad que es o fue de Urbanizadora Nacional, por atrás o Nordeste en 10 metros, con el lote número 10 que es o fue de Urbanizadora Nacional, y por el Sureste en 22.29 metros, con el lote número 14 de propiedad que es o fue de Urbanizadora Nacional. Área total 192.04 Metros Cuadrados.

**ESTE INMUEBLE SE ENCUENTRA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-639778 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MEDELLIN ZONA SUR.**

Teniendo en cuenta los antecedentes antes expresados, se celebra el siguiente contrato de promesa de compraventa:

**PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE. LA PROMITENTE VENDEDORA** promete y se obliga transferir a título de compraventa, a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien(es) a su vez promete(n) se obliga(n) a adquirir al mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s):

**APARTAMENTO N°** \_\_\_\_\_ *Inmueble que hace parte integrante del proyecto JARDINES DE LOURDES, ubicado en el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia. Con un área construida aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados y un área privada aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados.*

**PARQUEADERO N°** \_\_\_\_\_ *destinado al estacionamiento de un vehículo, situado en el sótano \_\_\_\_\_ de JARDINES DE LOURDES PROPIEDAD HORIZONTAL.*

**CUARTO ÚTIL N°** \_\_\_\_\_, *destinado al guardadero de enseres, situado en el \_\_\_\_\_ Piso del sótano \_\_\_\_\_ de JARDINES DE LOURDES PROPIEDAD HORIZONTAL., con un área construida aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados y un área privada aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados.*

**PARÁGRAFO 1:** El(los) bien(es) inmueble(s) descrito(s) se promete(n) en venta como cuerpo cierto, no obstante la mención que se ha hecho de la cabida.

**PARÁGRAFO 2:** La descripción, nomenclatura y linderos definitivos del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se determinarán una vez se individualice cada unidad inmobiliaria ante la Secretaría De Planeación del Municipio de Medellín, quien asignará la nomenclatura definitiva, por lo tanto, se advierte que la nomenclatura del inmueble prometido en venta es provisional. El área del inmueble definitiva quedará consagrada en la Escritura Pública de compraventa que perfecciona el presente Contrato.

El inmueble se identificará catastralmente con el número asignado por la Oficina de Catastro Municipal y la Matrícula Inmobiliaria independiente que sea asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, al efectuar el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO 3:** Durante el transcurso de la construcción, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, podrá efectuar modificaciones en las especificaciones generales, distribución, diseño y accesos, para alcanzar la viabilidad del Proyecto o por exigencia de planeación o cualquier otra entidad competente, con el fin de obtener los permisos necesarios para la ejecución del proyecto. Por lo tanto, los planos, el diseño, las especificaciones generales, la distribución y áreas de los inmuebles podrán sufrir variaciones y estar sujetos a posibles cambios, sin necesidad de obtener el consentimiento de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Lo anterior es aceptado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la firma del presente **CONTRATO**.

**PARAGRAFO 4: PERMISO DE VENTAS: LA PROMITENTE VENDEDORA** radico los documentos exigidos por la Ley 962 de 2005, artículo 71, (Decreto 019 de 2012, artículo 185), para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mediante el radicado No. \_\_\_\_\_ de la Secretaría de Gestión y Control Territorial.

**PARÁGRAFO 5:** Los apartamentos que harán parte del proyecto **JARDINES DE LOURDES** constituirán un edificio, de tal manera que deberán estar sometidos al **RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual se dictará de acuerdo con las normas de la Ley 675 de 2001. Una vez sea elevado a Escritura Pública dicho reglamento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** enviará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una copia del mismo, para que éste conozca la descripción final de la unidad inmobiliaria objeto de esta promesa. En consecuencia la nomenclatura de las unidades inmobiliarias es provisional; la descripción, nomenclatura y linderos definitivos del inmueble prometido en venta se determinarán en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO 6:** El área privada construida, es la extensión superficiaria cubierta de los bienes privados, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con la definición contenida en el artículo 3° de la Ley 675 de 2.001. El área construida incluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, tales como: los muros, buitrones, columnas, entre otros.

**TERCERA: DESTINACIÓN.** La destinación del inmueble es única y exclusivamente para **VIVIENDA y/o COMERCIO**, esta destinación no podrá ser variada por el adquirente o sus causahabientes a cualquier título.

**CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES.** Los contratantes, en cuanto a las especificaciones generales y características del (de los) inmueble(s) prometido(s) en venta, se registrarán por las siguientes normas:

- A. A cada ejemplar de esta promesa se anexa una copia del plano general urbano del inmueble objeto de esta promesa de compraventa. Este plano servirá de base para la

identificación exacta del (de los) bien(es) prometido(s), a menos que separadamente se haga constar alguna modificación convenida.

- A. A cada ejemplar de esta promesa se anexa una copia del listado de especificaciones de entrega de los inmuebles que conforman el proyecto **JARDINES DE LOURDES**.
- B. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obligarán a respetar los diseños arquitectónicos y de fachada entregados por la PROMITENTE VENDEDORA, con el fin de conservar la uniformidad de la urbanización.

**PARAGRAFO 1. VENTA SOBRE PLANOS:** Las partes expresamente hacen constar que el presente **CONTRATO** se celebra bajo la modalidad de venta sobre planos con calidades definidas (artículo 913 del Código de Comercio), lo cual implica que el **PROYECTO** durante su ejecución y desarrollo pueda sufrir las modificaciones de que trata la **Cláusula Décima**, la cuales, en consecuencia, no requerirán de la aprobación de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a menos que esas modificaciones alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área del **INMUEBLES** objeto de este **CONTRATO** y que le fueron presentados por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**QUINTA: TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.** Los lotes de terreno sobre los cuales se construirá el proyecto **JARDINES DE LOURDES** fueron adquiridos así:

1. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria no. 001-639777 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, fue adquirido por los promitentes vendedores, mediante la sociedad **GENERAMOS VALOR S.A.S.** por transferencia título de compraventa que les hicieron al Sr. **GILBERTO DE JESÚS DIAZ ROLDAN**, mediante la escritura pública N° 3031 del 28 de Septiembre de 2020, otorgada en la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada.
2. El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria no. 001-639777 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín zona sur, fue adquirido por los promitentes vendedores, la sociedad **GENERAMOS VALOR S.A.S.** por transferencia título de compraventa que les hicieron del 25% de los derechos de dominio al Sr. **SERGIO DAVID AGUDELO DIAZ** y el 75% de los derechos de dominio a la Sra. **SANDRA MARIA AGUDELO DIAZ** mediante la escritura pública N° 370 del 15 de febrero de 2021, otorgada en la Notaria 6 de Medellín, debidamente registrada.

**SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble prometido en venta es la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_)** que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de la siguiente forma:

- A. La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_)**, que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, declara recibidos a satisfacción hasta la fecha en que se firma este contrato de promesa de compraventa.
- B. La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_)**, pagaderos el día en que se firme este contrato de promesa de compraventa.
- C. La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_)**, pagaderos así:

FECHA			VALOR A PAGAR
DIA	MES	AÑO	

D. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS M.L.C. (\$ \_\_\_\_\_), pagaderos el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mes de \_\_\_\_\_ del año 20\_\_\_\_, con el producto de un crédito que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a tramitar ante la entidad financiera de su elección.

**PARÁGRAFO 1.** Para realizar el pago de las cuotas establecidas en la presente Cláusula, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá realizar los aportes en las fechas indicadas en la forma de pago, en la siguiente cuenta bancaria:

\_\_\_\_\_  
**Tipo de Cuenta:** \_\_\_\_\_  
**No. de cuenta:** \_\_\_\_\_  
**Taquilla:** \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO 3:** En caso de retardo en el pago de las sumas descritas anteriormente, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la ley; en este evento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva la discrecionalidad de hacer exigible o no la cláusula penal estipulada más adelante en este contrato.

**PARÁGRAFO 4:** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberán enviar el soporte del pago (consignación o transferencia electrónica) escaneada al correo electrónico: \_\_\_\_\_ Recuerde que esta cuenta no es referenciada, por lo tanto, es imposible acreditar sus pagos si no son identificados debidamente por estos medios.

**PARÁGRAFO 5:** Si el día pactado para realizar el debido pago de la cuota fuere sábado, dominical o festivo, el pago se efectuará el día hábil siguiente.

**PARAGRAFO 6. SOLICITUD DE CRÉDITO:** **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a realizar los trámites del crédito, a presentar la solicitud a la entidad financiera correspondiente y a obtener su aprobación, 180 días calendario antes de la fecha de entrega del **INMUEBLE** prometido en venta, debiendo cumplir con todos los requisitos exigidos por la misma. En todo caso, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga a entregar la carta de aprobación del crédito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con mínimo 2 meses de anticipación a la fecha establecida para la entrega material del **INMUEBLE**. Vencido este último plazo sin que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** haya acreditado la aprobación del crédito, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado el presente **CONTRATO** por incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** dando aplicación al cobro de la cláusula penal que se estipula más adelante, quedando autorizada **LA PROMITENTE VENDEDORA** a devolver, sin intereses y previa deducción de la mencionada cláusula penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a cuenta de este negocio.

**EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que cumplirá todos los requisitos exigidos por la entidad financiera correspondiente para la presentación y aprobación de la solicitud de préstamo, y se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se le señalen por dicha entidad los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, en forma tal que si esta negare el préstamo, dicha negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO 7.** En el evento que la entidad financiera, previo el cumplimiento de todos los trámites y con el lleno de los requisitos no aprobare el crédito solicitado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** o lo otorga parcialmente, este dispondrá de un término de 15 días comunes adicionales a partir de la fecha de la comunicación escrita de la entidad financiera, para proceder a cancelar el saldo pendiente si así lo quisiere, siempre y cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** haya recibido la mencionada comunicación emitida por la entidad financiera con mínimo 2 meses de anticipación a la fecha establecida para la entrega material del **INMUEBLE**. Vencido el término de 15 días comunes señalado en el presente Parágrafo sin que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** hubiere cancelado el saldo pendiente, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá dar por terminado el presente **CONTRATO** por incumplimiento de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quedando autorizada a devolver, sin intereses y previa deducción de la cláusula penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento a cuenta de este negocio.

**SÉPTIMA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que el **INMUEBLE** materia de esta promesa será de su exclusiva propiedad y que será transferido libre de todo gravamen y limitación al dominio, con excepción de las inherentes a la(s) servidumbre(s) de hecho o aquéllas que se tengan que constituir para el desarrollo del proyecto.

**PARÁGRAFO 1.** La venta se hará con los usos, costumbres y servidumbres activas o pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, o que las exijan las autoridades competentes por razón del suministro de servicios públicos, constituidos o por constituir.

**PARÁGRAFO 2.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a acudir al saneamiento del **INMUEBLE** prometido por evicción y vicios redhibitorios, en los casos de la ley.

**OCTAVA: ENTREGA MATERIAL.** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a efectuar la entrega del bien objeto de este Contrato, el día \_\_\_\_\_, siempre y cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** esté cumpliendo a cabalidad la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en este **CONTRATO**, incluyendo el pago de las cuotas a las que se obliga en la forma de pago, la aprobación del crédito y la entrega a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la carta de aprobación del mismo, en caso de requerirse.

No obstante el señalamiento de este plazo, **LA PROMITENTE VENDEDORA** gozará de un plazo adicional de cuatro (4) meses adicionales como periodo de gracia para efectuar la entrega del bien inmueble. Si vencido el plazo de gracia la entrega material no se hubiere realizado, **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá reconocer y pagar a **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, durante un término máximo de noventa (90) días calendario, contados a partir del vencimiento del plazo de gracia adicional antes mencionado, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que **EL(LOS) PROMITENTES**

**COMPRADOR(ES)** haya(n) pagado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Esta suma se considerará por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** aduzca(n) incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Se deja expresa constancia y así lo declara y acepta **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, que el reconocimiento de la compensación por demora en la entrega del **INMUEBLE** será cancelada previa presentación de cuenta de cobro por parte de **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)**, una vez la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este **CONTRATO** esté debidamente registrada y **LA PROMITENTE VENDEDORA** realice la liquidación definitiva de gastos legales. Igualmente, con la suscripción de este **CONTRATO** se deja expresa constancia que el pago de esta compensación será cancelado directamente por **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los 90 días siguientes a la radicación de la cuenta de cobro.

**PARÁGRAFO 1:** Una vez el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta esté(n) terminado(s) y listo(s) para su entrega material, **LA PROMITENTE VENDEDORA** lo hará saber por escrito a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a la dirección física y/o correo electrónico suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlo(s) el día indicado en la carta de aviso, la cual se entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado.

**PARÁGRAFO 2:** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, donde se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, como garantía que otorga **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse de recibir el(los) bien(es) o de pagar los dineros adeudados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** por cualquier concepto.

En todo caso, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá respetar los materiales y diseño de fachada propuestos, para conservar la armonía del **PROYECTO JARDINES DE LOURDES**, obteniendo la autorización de la autoridad urbanística competente.

**PARÁGRAFO 3:** Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentare(n) a recibir el bien en la fecha y hora comunicadas a él(ellos) por escrito, la **PROMITENTE VENDEDORA** hará una nueva citación por escrito dentro de los dos (02) días hábiles siguientes indicando la nueva fecha y hora. Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta(n) en la fecha y hora de esta segunda citación, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a considerar que tal(es) bien(es) ha(n) sido recibido(s) por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a entera satisfacción, desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo(s).

**PARÁGRAFO 4:** Si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presentare en la fecha de la segunda citación a recibir el inmueble prometido en venta, **LA PROMITENTE VENDEDORA** asumirá que desde esa fecha se cumple con la obligación de realizar la entrega material del inmueble, y desde esa fecha estarán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(ES)** el pago de todos los gastos de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos e intereses y demás que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material.

**PARÁGRAFO 5:** Si la entrega material se hace antes del otorgamiento de la escritura pública, ésta se hará como **ENTREGA ANTICIPADA A TITULO DE MERA TENENCIA**, previa la suscripción de respectivo documento, en el cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, reconocerán que el Derecho de Dominio lo detenta **LA PROMITENTE VENDEDORA**, quien a su vez concede el Derecho de Uso a favor de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hasta el día del

otorgamiento de la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, o hasta el día en que la promesa se termine o resuelva.

**PARÁGRAFO 6:** Se deja expresa constancia de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá abstenerse de hacer ENTREGA REAL Y MATERIAL del inmueble a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en la fecha aquí establecida para ello, si **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no ha(n) cumplido las obligaciones derivadas de este contrato, especialmente las relacionadas con el pago del precio.

**PARAGRAFO 7.** Convencionalmente y de manera enunciativa, se definen como eventos en los cuales **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerada de cumplir el plazo fijado en la presente Cláusula para la entrega del **INMUEBLE** objeto del presente **CONTRATO**, entre otros, los siguientes: huelga o cese de actividades decretadas por su personal, o el de sus proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales de construcción; hechos atribuibles a terceros; demora por parte de la entidad respectiva en otorgar la licencia ambiental, permiso de tala de árboles, huelgas o paros decretados por los empleados del estado, tardanza por parte de Empresas Prestadoras de Servicios Públicos correspondientes en la instalación de las acometidas y redes para la prestación de servicios públicos de gas, energía, acueducto y alcantarillado, demora en la entidad municipal respectiva en recibir la obra, o circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el desarrollo normal de la obra. En estos eventos, el plazo fijado en esta Cláusula para la entrega del **INMUEBLE** prometido en venta se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La nueva fecha para la entrega del **INMUEBLE** la informará **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante comunicación escrita dirigida a la dirección física y/o al correo electrónico de este que se encuentren relacionados en este **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO 8.** Una vez esté aprobado el crédito por la entidad financiera y el **INMUEBLE** listo para la entrega, pero este no se pueda entregar porque **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se encuentra al día en sus obligaciones, este pagará intereses corrientes liquidados a la tasa máxima permitida por la ley sobre el valor del crédito solicitado a la entidad financiera, desde la fecha de entrega establecida en este contrato hasta la entrega real y material del **INMUEBLE**, la cual se realizará cuando **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no presente saldos vencidos, por ningún concepto. Estos intereses son diferentes a los intereses de mora que se liquidan sobre las cuotas vencidas pactadas en el Parágrafo Tercero de la presente Cláusula Quinta anterior.

**NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La Escritura Pública mediante la cual se solemnice la transferencia del derecho de propiedad del inmueble prometido en venta, se otorgará el día, \_\_\_\_\_ en la Notaria \_\_\_\_\_ de Medellín, a las \_\_\_\_\_ P.M siempre y cuando se haya cumplido con la fecha y las condiciones de entrega convenidas en el presente **CONTRATO** y **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** esté cumpliendo a cabalidad la totalidad de las obligaciones establecidas a su cargo en este **CONTRATO**, incluyendo pero sin limitarse a: (i) el pago de las cuotas a las que se obliga y los intereses moratorios, cuando haya lugar a ellos, (ii) el pago a satisfacción de los gastos de escrituración como notaria, rentas y registro, (iii) la aprobación del crédito para el pago de la suma de dinero establecida en la Cláusula Quinta anterior y la entrega a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la carta de aprobación del crédito, en caso de requerirse.

En virtud de lo anterior, queda entendido entre las partes que si la entrega no se realiza en la fecha estipulada y se hace uso del periodo de gracia y del periodo compensatorio, operará la prórroga automática por el mismo tiempo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, lo

anterior con fundamento en que la fecha de entrega y la fecha para el otorgamiento de la escritura mediante la cual se transfiera el derecho de dominio del **INMUEBLE** prometido en venta, debe ser la misma.

Ambas partes se obligan a disponer para la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de dicho instrumento.

**PARÁGRAFO 1.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, la Notaria \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo Notarial de Medellín autoriza al representante legal de **LA PROMITENTE VENDEDORA** para suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este **CONTRATO** fuera del despacho, con posterioridad a la suscripción de la misma por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

**PARÁGRAFO 2.** En el evento en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** considere necesario cambiar la Notaria en la cual ha de otorgarse la escritura pública de compraventa, esta informará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** con una antelación de al menos 15 días calendario, la Notaría en la cual se otorgará dicha escritura pública, que en todo caso ocurrirá en la misma fecha y hora aquí establecida, todo lo cual es aceptado por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

**PARÁGRAFO 3.** Si por circunstancias ajenas al control de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para la fecha de firma de la escritura pública de compraventa establecida en esta Cláusula, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse, dicha escritura pública se otorgará dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará aviso a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** mediante comunicación escrita enviada a la dirección física y/o de correo electrónico relacionados por este para recibir notificaciones en el presente **CONTRATO**, sobre la fecha en que se otorgará la escritura pública de compraventa, fecha que desde ya es aceptada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO 4.** Se hace constar de manera expresa que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá negarse a otorgar la escritura pública en la fecha convenida, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha cumplido con las obligaciones que adquiere en virtud de este contrato de promesa de compraventa, especialmente la obligación de cancelación de la totalidad del precio. En virtud de lo anterior y en caso de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** haga uso de esta facultad, no podrá considerarse como un incumplimiento de sus obligaciones por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO 5.** Las partes de común acuerdo podrán en este mismo documento prorrogar o anticipar la fecha acordada para suscribir la Escritura Pública que perfecciona este **CONTRATO**, entendiéndose que se presume la buena fe en la realización del **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO 6.** En el evento que **EL PROMITENTE COMPRADOR** solicite, tramite u obtenga de una entidad financiera un crédito o leasing, expresamente autoriza a esta entidad a entregar dicha suma a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, obligándose a realizar en un plazo de 20 días calendario, contados a partir de la fecha de la escritura de compraventa de **INMUEBLE**, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por la entidad financiera para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito.

**PARÁGRAFO 7.** **EL PROMITENTE COMPRADOR** con la firma del presente **CONTRATO**, otorga poder a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para comparecer a firmar la escritura pública de compraventa en su nombre, quedando facultada para efectuar las declaraciones que se requieran

respecto a la aceptación de la entrega material del **INMUEBLE**, estado civil y afectación a vivienda familiar en caso de requerirse, en el evento en que concurran las siguientes situaciones: **(i) EL PROMITENTE COMPRADOR** haya cancelado el 100% del precio del **INMUEBLE** y se encuentre a paz y salvo por todo concepto, **(ii) EL PROMITENTE COMPRADOR** no comparezca a suscribir la escritura pública que perfeccione el presente contrato en la fecha estipulada, y **(iii)** no sea posible contactar a **EL PROMITENTE COMPRADOR** para que suscriba la escritura de transferencia de dominio, lo cual constará en una comunicación escrita remitida a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la dirección física o de correo electrónico para notificación que aparecen en la presente promesa, pudiendo repetir contra **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos en que se incurra en la legalización de la mencionada escritura, de acuerdo a los gastos que le corresponde asumir según lo estipulado en el presente **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO 7.** La obligación de **LA PROMITENTE VENDEDORA** conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada en la Cláusula anterior y la obligación de entregar el **INMUEBLE** en la fecha pactada en la Cláusula Séptima anterior, se entienden vinculantes para **LA PROMITENTE VENDEDORA**, sin embargo, en el evento que la Alcaldía del Municipio de Medellín o cualquier entidad pública del orden nacional, departamental o municipal, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, el Departamento Administrativo de Planeación o cualquier otra autoridad administrativa o judicial hiciera a **LA PROMITENTE VENDEDORA** algún requerimiento especial, está podrá prorrogar el plazo fijado para la entrega del **INMUEBLE** objeto del presente **CONTRATO** y la suscripción de la escritura pública de compraventa de manera unilateral, caso en el cual no se configurará incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre lista para efectuar la entrega y/o suscripción de la escritura pública, dará aviso escrito a la dirección física y/o de correo electrónico de **EL PROMITENTE COMPRADOR** señalada en el presente **CONTRATO**, fecha que desde ya es aceptada por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**DÉCIMA: MODIFICACIONES TECNICAS: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, acepta(n) desde ahora las modificaciones que por razones técnicas o de construcción sea necesario efectuar en el(los) inmueble(s) y/o en el proyecto; modificaciones que no podrán desmejorar las especificaciones contempladas en los planos arquitectónicos. De la misma manera **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) desde ahora las modificaciones que por razones comerciales y/o técnicas de construcción sea necesario efectuar en las futuras etapas del proyecto, cualesquiera que ellas sean.

**DÉCIMA PRIMERA: PARÁGRAFO 1.** En el evento que se constituya hipoteca a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** o de una entidad financiera, los gastos notariales, rentas y registro que se ocasionen con la constitución de la hipoteca, serán cancelados en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, así como los gastos de la cancelación de esta.

**PARÁGRAFO 2.** Los gastos aproximados correspondientes al crédito solicitado ante las Entidades Financieras, correspondientes a los conceptos que a continuación se enuncian, serán asumidos completamente por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, cuyo costo aproximado de cada uno es el valor equivalente al 1 por 1.000 más IVA sobre el avalúo que realice el perito designado por cada Entidad Financiera:

- **ESTUDIO DE CRÉDITO**
- **AVALÚO DEL INMUEBLE**
- **ESTUDIO DE TÍTULOS**

**PARÁGRAFO 3.** Los gastos aproximados correspondientes a los conceptos que a continuación se enuncian serán asumidos así:

- **NOTARÍA:** El valor que indique la liquidación del acto, según la tarifa notarial aplicable en el momento, serán asumidos por mitades iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- **RENTAS DEPARTAMENTALES:** 10.5 por mil del valor de la escritura, más servicios informáticos, por mitades iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- **REGISTRO:** El valor que indique la liquidación del acto, de acuerdo a la tarifa vigente según el valor de la escritura pública, más certificado de libertad por cada **INMUEBLE** objeto de la venta, estará a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO 4.** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos en la forma indicada, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín será llevada a cabo por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** aportará los recursos necesarios liquidados provisionalmente por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los cuales serán cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a más tardar 10 días hábiles anteriores al día establecido en este **CONTRATO** para la firma de la escritura pública de compraventa. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la copia de la escritura pública de compraventa junto con los respectivos comprobantes o soportes de pago cancelados y se realizará la liquidación definitiva de los mismos.

Si el valor cancelado por **EL PROMITENTE COMPRADOR** por este concepto es mayor a la liquidación definitiva **LA PROMITENTE VENDEDORA**, esta devolverá a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor a que haya lugar, si por el contrario, el valor efectivamente cancelado es menor al liquidado, **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá cancelar el valor faltante dentro de los 5 días hábiles siguientes contados a partir de la notificación de pago realizada a través de la comunicación verbal o escrita por **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.** A partir de la fecha de la entrega material o del día en el cual se entienda(n) entregado(s) el(los) inmueble(s) de acuerdo con la **CLÁUSULA OCTAVA**, o a partir del registro de la escritura pública de compraventa que transfiere el derecho de dominio, - lo que ocurra primero- estarán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** el pago de los servicios públicos, las cuotas de administración, el impuesto predial o de cualquier otro impuesto que grave el(los) inmueble(s) prometido(s). Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de esta promesa, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** las contribuciones de valorización que se derramen en cualquier momento sobre el(los) inmueble(s) prometido(s), ya se trate de nuevas obras o de reajustes de las anteriores.

**PARÁGRAFO.** Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** cancela el **IMPUESTO PREDIAL** y/o de valorización por anticipado, procederá luego a facturar a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor que le corresponde desde la entrega del **INMUEBLE** hasta la terminación del mes, trimestre o semestre según el caso, y proporcional al número de días.

**DÉCIMA TERCERA: CESIÓN DE DERECHOS:** Este contrato de promesa de compraventa no es negociable por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, sin el previo consentimiento

manifestado por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Una vez aprobada la cesión del presente contrato, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, deberá asumir el costo del trámite equivalente a la suma de Medio Salario Mínimo Mensual Legal Vigente; en el evento en que la cesión se realice dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de la entrega material del inmueble o si se trata de una segunda cesión, el valor será de Un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, adicional a los gastos notariales que por este concepto se originen. El cedente y el cesionario quedarán solidariamente obligados respecto de todas las obligaciones derivadas de éste contrato.

**DÉCIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento de cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio total estipulado en la cláusula SEXTA. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos 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 del mismo. En ambos casos, juntamente 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.

**DÉCIMA QUINTA: OBRAS.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** declara que efectuará las obras exigidas por el Municipio de Medellín (Ant) para la aprobación del proyecto; que los inmuebles se entregarán con los servicios públicos descritos en las especificaciones de venta, previamente aceptadas por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, con las redes externas y salidas de energía, acueducto y alcantarillado; además se entregarán con las redes de gas externas y será opcional que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** contrate la conexión e instalación del servicio de Gas con la empresa prestadora del servicio elegida.

**PARÁGRAFO.** En ningún caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de las acometidas de los servicios públicos. Como el **INMUEBLE** será entregado tal como se establece en la presente Cláusula, en el evento en que las empresas públicas encargadas no hubieren instalado las cometidas sin culpa imputable a **LA PROMITENTE VENDEDORA** y, por tal motivo, no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última.

**DÉCIMA SEXTA. GARANTÍA:** A partir de la fecha de entrega material del **INMUEBLE** prometido en venta, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del urbanismo. **LA PROMITENTE VENDEDORA** responderá de conformidad con las garantías establecidas en la Ley. **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza por doce (12) meses contados a partir de la fecha de la entrega material del **INMUEBLE**, el buen funcionamiento de la construcción del urbanismo (vías, andenes, redes, acometidas y alcantarillado), obligándose durante este término a efectuar las reparaciones por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

**PARÁGRAFO. LA PROMITENTE VENDEDORA** no se hace responsable de los hechos exclusivos de un tercero, fuerza mayor o caso fortuito que deterioren o afecten el urbanismo del **INMUEBLE** prometido en venta, una vez entregado a la entidad prestadora de servicio, tales como: cables, redes eléctricas, transformadores, tuberías y demás bienes que hagan parte del urbanismo prometido.

**DÉCIMA SEPTIMA: DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES:** Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente **CONTRATO** deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en las cualquiera de las direcciones siguientes:

- **LA PROMITENTE VENDEDORA:** \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_ Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_
- **EL PROMITENTE COMPRADOR:** \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_ Celular: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO 1.** Las partes acuerdan que la siguiente referencia es para efectos de notificación a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sólo en el evento que en la dirección y teléfonos descritos para su notificación, no fuere posible localizarlo.

**PARÁGRAFO 2.** La persona mencionada en la referencia no es parte en el mencionado **CONTRATO**.

Nombre: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO 3.** Será responsabilidad de **EL PROMITENTE COMPRADOR** comunicar por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** cualquier cambio en la información suministrada en la presente Cláusula.

**DECIMA OCTAVA: CLAUSULA INFORMATIVA.** De acuerdo con la Ley Estatutaria 1581 de 2012 de Protección de Datos y normas concordantes, autorizo como titular de los datos personales y biométricos que estos sean incorporados en una base de datos responsabilidad de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, siendo tratados con el objeto de fines históricos, científicos o estadísticos, procedimientos administrativos, registro y salida de documentos, gestión administrativa, prospección comercial, fidelización de clientes, marketing y el envío de comunicaciones comerciales sobre nuestros productos y/o servicios, transmisión y/o transferencia de datos. De igual modo, autorizo la transferencia de mis datos a terceras entidades, cuyo objeto social sea prestación de servicios en generales con la finalidad específica de realizar gestión de clientes, marketing, prospección comercial, gestión administrativa, fidelización de clientes y procedimientos administrativos.

Asimismo, declaro haber sido informado que puedo ejercer los derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre mis datos, mediante escrito dirigido a **GENERAMOS VALOR S.A.S** a la dirección de correo electrónico \_\_\_\_\_ o mediante correo ordinario remitido a la \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ de Medellín, Antioquia, indicando en el asunto el derecho que desea ejercer.

**DECIMA NOVENA: LIBERTAD DE CONTRATACIÓN.** Los términos y Cláusulas de este Contrato fueron adoptados en forma libre, luego de su estudio y discusión por las partes, quienes manifiesta(n) que conocieron esta promesa con antelación y la encontraron aceptable.

**VIGÉSIMA: MÉRITO EJECUTIVO.** Con el lleno de los requisitos legales, cualquiera de las obligaciones derivadas de este Contrato, y en especial la de efectuar la tradición del inmueble objeto de la Promesa y el pago del precio bajo las condiciones acordadas, podrán ser exigidos ejecutivamente por las partes, con base en el presente Contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que para los efectos propios de las leyes números 365 de 1.997 y 793 de 2.002 o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió(eron) el(los) inmueble(s) objeto de éste contrato, con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas. De la misma manera, manifiesta(n) que los dineros utilizados para cancelar el precio de(los) bien(es) inmueble(s) prometidos en venta, no provienen del lavado de activos o de actividades ilícitas.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** El presente Contrato constituye el acuerdo total de las partes respecto al objeto del mismo, reemplaza todos los acuerdos anteriores dejando sin efecto alguno cualquiera otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad. Ninguna explicación o información oral de alguna de las partes podrá alterar el significado o interpretación del presente. Ninguna reforma o modificación de este Contrato será efectiva y obligatoria a menos que se realice por escrito y sea suscrita por cada una de las partes.

**VIGÉSIMA TERCERA. INCUMPLIMIENTO DE EL PROMITENTE COMPRADOR:** Sin perjuicio de los eventos especiales previstos de manera expresa en otras Cláusulas del presente **CONTRATO**, en el evento en que **EL PROMITENTE COMPRADOR** incurra en mora superior a 60 días calendario en el pago del precio o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este **CONTRATO**, además de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos y/o el cobro de la cláusula penal, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá optar por terminar este **CONTRATO** por incumplimiento, para lo cual requerirá por comunicación escrita a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a quien solicitará que dentro de los 8 días hábiles siguientes a la notificación cumpla con su obligación. Transcurrido este plazo, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no ha cumplido o no se ha allanado a cumplir, **LA PROMITENTE VENDEDORA** dará por terminado el presente **CONTRATO** por incumplimiento, quedando autorizada **LA PROMITENTE VENDEDORA** a devolver, sin intereses y previa deducción de la cláusula penal, las sumas de dinero recibidas hasta ese momento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a cuenta de este negocio.

Queda **LA PROMITENTE VENDEDORA** en libertad de vincular con relación al **INMUEBLE** prometido en venta, a nuevos promitentes compradores, a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** le notifique a **EL PROMITENTE COMPRADOR** la terminación del **CONTRATO**.

**VIGÉSIMA CUARTA.** Forman parte integrante del presente **CONTRATO** como anexos, los siguientes documentos, los cuales las partes declaran expresamente conocer y acepta:

- Plano General del **PROYECTO** inmobiliario denominado **JARDINES DE LOURDES**
- Listado de Especificaciones de Entrega del Inmueble

Las partes aceptan todas las Cláusulas del presente documento y en señal de aprobación, firman y autentican las firmas ante Notario Público, o ante dos testigos el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año 2021.

\_\_\_\_\_  
**SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO,**  
Representante Legal  
**GENERAMOS VALOR S.A.S**  
**LA PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
XXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. N°.  
EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

Huella \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**TESTIGO 1**  
C.C. N°

Huella

\_\_\_\_\_  
**TESTIGO 2**  
C.C. N°

Huella \_\_\_\_\_



su(s) propio(s) nombre(s); parte que en lo sucesivo se denominará(n) LO(S) COMPRADORE(S). Y, manifestó(aron): Que han celebrado un contrato de compraventa contenido en las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA. OBJETO:** Que EL VENDEDOR, expresando bajo la gravedad del juramento que el(los) inmueble(s) objeto de venta en la presente escritura no se encuentra(n) sometido al régimen de AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, de que trata ley 258 de Enero 17 de 1996, transfiere(n) a título de compraventa real y efectiva en favor de LO(S) COMPRADORE(S),

el derecho de dominio, propiedad y posesión plenos que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): **DESCRIPCIÓN DE EL(LOS) INMUEBLE(S):** SEGUNDO PISO APARTAMENTO 0201 CALLE 45 E # 75-78 Y SÉMISÓTANO PARQUEADERO DE CARRO 99001 CALLE 45 E # 75-82, LOS CUALES HACEN PARTE INTEGRANTE DEL EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H UBICADO EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN ANTIOQUIA. A estos inmuebles les corresponde Folio de Matrícula Inmobiliaria: #S 001- Y 001- y están comprendidos dentro de los siguientes linderos y medidas particulares de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal: -----

**SEGUNDO PISO APARTAMENTO 0201 CALLE 45 E # 75-78 HACE PARTE DEL EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H. ubicado en el municipio de Medellín, Antioquia, destinado a vivienda familiar.** Cuenta con un área construida de 100.85 metros cuadrados, un área libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total de 100.85 metros cuadrados, y se encuentra comprendido por los siguientes linderos: Por el frente que da al Suroccidente, con muro común de fachada que da sobre la calle 45 E; Por el Noroccidente, con muro común medianero que lo separa de la propiedad identificada con el número 45 E-10 de la Carrera 76; Por el Nororiente, con muro común medianero que lo separa de la propiedad identificada con el número 45 E-18 de la Carrera 76; Por el Suroriente, con muro común medianero que lo separa de la propiedad identificada con el número 75-70 de la Calle 45 E, por el Nadir con losa de concreto que lo separa del primer piso de la edificación; por el Cenit con losa de concreto que lo separa del apartamento 0301 la edificación. Consta de Sala comedor, cocina, estudio, tres alcobas, cada una con baño y vestier, baño social,

estudio, zona de ropas y balcón. MATRICULA INMOBILIARIA 001- . CÓDIGO CATASTRAL SIN ASIGNAR.

**SEMISÓTANO PARQUEADERO DE CARRO 99001 CALLE 45 E # 75-82 HACE PARTE DEL EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H** ubicado en el municipio de **Medellín Antioquia**, destinado a **parqueadero de vehículos**. Cuenta con un área construida de 12.72 metros cuadrados, un área libre de 0.00 metros cuadrados, para un área total de 12.72 metros cuadrados. y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el frente que da al Suroccidente, con zona común de circulación del semisótano; Por el Noroccidente, con muro común medianero que lo separa de la propiedad identificada con el número 45 E-10 de la Carrera 76; Por el Nororiente, con muro común medianero que lo separa de la propiedad identificada con el número 45 E-18 de la Carrera 76; por el Suroriente con línea de demarcación que lo separa del parqueadero 99002 de esta edificación; por el Nadir con losa de concreto que lo separa del lote donde se contruyó la edificación; por el Cenit con losa de concreto que lo separa del primer piso de la edificación. Consta de espacio para parqueo de vehículo. MATRICULA INMOBILIARIA 001- . CÓDIGO CATASTRAL SIN ASIGNAR.

Tales inmuebles forman parte del **EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H** ubicado en el municipio de **Medellín Antioquia**; cuyos linderos generales son los siguientes: "Un lote de terreno situado en el municipio de Medellín, en la Manzana A del barrio Cedro, Continuación, lote distinguido con el número trece (13) y que linda: Por el frente o Suroeste, en 10.00 metros con la calle 45-A; por el Noroeste en 22.63 metros con el lote Nro 12 de propiedad de Urbanizadora Nacional; por atrás o Nordeste, en 10.00 metros con el lote Nro 10 de propiedad de Urbanizadora Nacional y por el Sureste en 22.29 metros con el lote # 14 propiedad de Urbanizadora nacional. Este inmueble tiene un área total de 224.60 metros cuadrados." Matrícula inmobiliaria mayor extensión número 001-8271

**PARÁGRAFO PRIMERO.**- No obstante, el señalamiento de la cabida y linderos del(los) inmueble(s) objeto del contrato de compraventa, la venta se hace como cuerpo cierto. -

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**- El **EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H**, del cual forman parte integrante las citadas unidades privadas, fue constituido en Propiedad Horizontal, según consta en la Escritura Pública No. 3641 de fecha 02 de septiembre de

2021 otorgada en la Notaria SEXTA de Medellín, el cual se encuentra registrado en el Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.---

**SEGUNDA. TITULOS DE ADQUISIÓN:** LA SOCIEDAD GENERAMOS VALOR S.A.S, adquirió un lote de terreno junto con la edificación en el levanta así:

Primer piso apartamento Número 75-78 de la Calle 45 E # 75 – 78 int 0101 código catastral 050010104111200230008901019999. Este inmueble lo adquirió la sociedad GENERAMOS VALOR S.A.S, por compra hecha a Gilberto de Jesús Díaz Roldán, por medio de la escritura pública número 3031 del 28 de septiembre de 2020 de la Notaria 25 de Medellín, debidamente registrada.

Segundo piso Apartamento Número 75 – 80 de la Calle 45 E de Medellín. Matricula inmobiliaria 001-639778, dirección catastral Calle 45 E # 75- 80 int 0201 código catastral 050010104111200230008901019998. Este inmueble lo adquirió la sociedad GENERAMOS VALOR S.A.S, por compra a Sandra María Agudelo Díaz y otra mediante escritura número 370 del 15 de febrero de 2021 de la Notaría 6 de Medellín, debidamente registrada; de donde surgieron los inmuebles de la presente escritura-----

**TERCERA.= PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de esta compraventa es la suma de (\$ ) dinero que el comprador pagará de la siguiente forma: La suma de

(\$ ) dinero que la sociedad vendedora por intermedio de su representante legal declaran haber recibido a entera satisfacción de manos del comprador. Manifestamos que el precio de venta es el valor total y está conformado por todas las sumas pagadas para la adquisición del citado bien inmueble, conforme lo estipulado por el artículo 53 de la ley 1943 de 2018.-----

PARAGRAFO I: Declaran las partes otorgantes que conocen el texto y alcance del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 por lo que, aseveran bajo gravedad de juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

La Notaría advierte que, en el caso de existir pactos, deberá informarse el precio convenido en ellos o de lo contrario deberán manifestar su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. ESTA DECLARACION SE HACE DE MANERA LIBRE Y ESPONTANEA POR PARTE DE NOSOTROS LOS COMPARECIENTES SIN RESPONSABILIDAD ALGUNA POR PARTE DEL NOTARIO.

**PARÁGRAFO II:** Las partes renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente Contrato; por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.-----

**PARÁGRAFO III: EL VENDEDOR** declara expresamente que El **EDIFICIO JARDINES DE LOURDES P.H.**, cumple con todas las normas exigidas por las autoridades Municipales de Planeación y de servicios públicos, y se encuentra debidamente aprobado mediante licencias de urbanismo y construcción por Resolución C4-1355 DE 2020 DE NOVIEMBRE 6 DE LA CURADURÍA URBANA CUARTA DE MEDELLÍN. Y Resolución C4-1356 DE 2021 DE AGOSTO 19 DE LA CURADURÍA URBANA CUARTA DE MEDELLÍN; protocolizadas con el reglamento de propiedad horizontal que rige este inmueble. -----

**CUARTA.= LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Garantiza(n) EL VENDEDOR que el(los) inmueble(s) materia de esta(s) compraventa es de su única y exclusiva propiedad y lo ha(n) poseído en forma regular, pacífica y pública, hallándose libre de embargos, hipotecas, demandas, servidumbres, usufructo, habitación, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias del dominio, desmembraciones y limitaciones y en general de pleitos pendientes, vicios redhibitorios y de evicción, secuestre, falsa tradición; pero en todo caso se obligan a salir al saneamiento de venta en los casos previstos por la ley y a responder por cualquier gravamen o acción real que con anterioridad al otorgamiento de esta escritura, contra el(los) inmueble(s) pudiere resultar. -----

**QUINTA.= ENTREGA:** Que EL VENDEDOR ha(n) hecho entrega real y material de el(los) inmueble(s) objeto de esta venta, a LO(S) COMPRADORE(S), en el estado actual en que se encuentra, junto con todas sus anexidades, sus dependencias, usos, costumbres, servidumbres activas o pasivas legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores, sin reserva alguna y a PAZ Y SALVO por impuestos, contribuciones, valorizaciones, tasas por servicios y demás cargas causadas hasta esta fecha. El pago de cualquier suma que se cause o reajuste al(los) inmueble(s) a partir del día de hoy, será asumido por LO(S) COMPRADORE(S).-----

**SEXTA.= GASTOS:** Los gastos de otorgamiento de la escritura pública de venta y el impuesto de rentas departamentales serán pagados por partes iguales entre EL VENDEDOR y LO(S) COMPRADORE(S). Pero los gastos de Registro serán por cuenta exclusiva de LO(S) COMPRADORE(S).-----

**SEPTIMO: RADICADO PARA LA ENAJENACIÓN DE LOS INMUEBLES.** Que el vendedor, presento para la su radicación ante el Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Medellín, todos los documentos exigidos por el artículo 57 de la ley 9a de 1.989, conforme consta en certificación sobre el radicado para la enajenación de inmuebles Nro.            expedida por dicha entidad el    de diciembre de 2021, documentos anexos al presente acto.-----

**OCTAVO:** Se protocoliza con este instrumento el CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN expedido el profesional Constructor Civil identificado con cedula de ciudadanía número            dando a si cumplimiento a la normativa vigente.

**PRESENTE(S):** LO(S) COMPRADORE(S), señor(es) de las condiciones civiles anteriormente citadas manifestó(aron): **a)** Que acepta(n) el contenido de esta escritura y la venta que por medio de ella se le hace; y, **b)** Que tiene(n) real y materialmente recibido el(los) inmueble(s) que adquiere(n) en el estado actual en que se encuentra(n), conforme a lo pactado, a su entera satisfacción; **C)** Que ha pagado la totalidad del precio convenido; **d)** Que conoce y cumplirá todas las disposiciones contenidas en el régimen de propiedad horizontal al que se encuentra(n) sometido(s) dicho(s) inmueble(s); **e)** Que será solidaria con las deudas que llegare(n) a tener el(los) inmueble(s) adquirido(s) por concepto de la administración del Edificio. -----

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR COMPRADOR.-** El suscrito notario indagó a el comprador sobre si tienen sociedad conyugal vigente, matrimonio, unión marital de hecho o tienen compañeros permanentes cuya unión haya perdurado por lo menos dos años y si poseen otro bien inmueble que hayan afectado a vivienda familiar; el comprador bajo la gravedad del juramento manifestaron que es de estado civil

y que es su voluntad que al apartamento que adquieren por medio este instrumento si se afecte a vivienda familiar. El suscrito notario teniendo en cuenta esta manifestación del comprador SI afecta, POR MINISTERIO DE LA LEY, el inmueble, apartamento, objeto de esta compraventa a vivienda familiar.-----

**ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El (los) interesado(s) manifiesta(n) que NO ( ) SI(X) da(n) su consentimiento, el cual se entiende concedido con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público ante la oficina de Instrumentos Públicos; y para el efecto autoriza(n) que sea a través del correo electrónico [escrireg@notariasextamedellin.com](mailto:escrireg@notariasextamedellin.com); todo lo anterior de conformidad con el artículo 15 del decreto 1579 de 2012 y artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Leída esta Escritura por los comparecientes y habiéndoseles hecho las advertencias sobre las formalidades legales y trámites de rigor, le imparten su aprobación y en constancia la firman ante mí el Notario que la autorizó.- A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presenta esta Escritura para su registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo;-----

Presentaron paz y salvo de catastro y valorización número 1327184 expedido en el Municipio de Medellín – Antioquia el 10/04/2019 y válido hasta el 31/12/2019; y paz y salvo de FONVALMED número 466343 expedido el 06/09/2019 y valido hasta el 30/09/2019.

**ADMINISTRACIÓN. ARTICULO 29, LEY 675/2001.-** Manifiesta la parte vendedora, que no presenta(n) paz y salvo de administración, toda vez el edificio aún no tiene conformada cuotas de Administración. No obstante, se declara(n) solidarios

responsables con la parte compradora, por las expensas comunes causadas hasta la fecha de firma de esta escritura. En este estado el Notario hace saber a la parte compradora que, en caso de existir dichas expensas, será solidaria responsable del pago de las mismas.-----

AVALÚO TOTAL DEL INMUEBLE MAYORE EXTENSIÓN \$

PORCENTAJES DE COPROPIEDAD: APARTAMENTO 11.39%. PARQUEADERO  
1.43%

Derechos Notariales \$                      Decreto 0536 de 2021. IVA \$

Se utilizaron las hojas de papel notarial números

EL VENDEDOR

**SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO**

**C.C. 98.558.131**

Tel o Cel.:

Dirección

E-MAIL.

Profesión u oficio

**Representante legal de las sociedades**

**INVERSIONES FAMILIA GIRALDO & GIRALDO S.A.S.**

**Nit. Número 900-848.016-2**

**GENERAMOS VALOR S.A.S.**

**Nit. Número 901.380.019-1**

VIENE DE LA HOJA NUMERO

PERTENECE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO

EL(OS) COMPRADOR(ES)

**C.C.**

Tel o Cel.:

Dirección

E-MAIL.

Profesión u oficio

**ROBERTO CHAVES ECHEVERRY**  
**NOTARIO SEXTO DEL CIRCULO DE MEDELLÍN**

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



Fecha de expedición: 23/12/2021 - 10:01:50 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0022137313

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: llxckngCbyecjclj

-----  
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.  
-----

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: GENERAMOS VALOR S.A.S.  
Sigla: No reportó  
Nit: 901380019-7  
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

**MATRÍCULA**

Matrícula No.: 21-671658-12  
Fecha de matrícula: 01 de Abril de 2020  
Último año renovado: 2021  
Fecha de renovación: 16 de Julio de 2021  
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Calle 5 A 35 87 APTO 2103  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico: santiagogiraldocol@gmail.com  
Teléfono comercial 1: 3103964215  
Teléfono comercial 2: No reportó  
Teléfono comercial 3: No reportó  
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 5 A 35 87 APTO 2103  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA  
Correo electrónico de notificación: santiagogiraldocol@gmail.com  
Teléfono para notificación 1: 3103964215  
Teléfono para notificación 2: No reportó  
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica GENERAMOS VALOR 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



Fecha de expedición: 23/12/2021 - 10:01:50 AM

Recibo No.: 0022137313

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: llxckngCbyecjclj

-----  
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.  
-----

Administrativo

### CONSTITUCIÓN

CONSTITUCIÓN: Que por Documento Privado del 12 de marzo de 2020 de los Accionistas, inscrito en esta cámara de comercio el 01 de abril de 2020 bajo el número 8629 del libro IX del registro mercantil, se constituyó una Sociedad Por Acciones Simplificada, Comercial denominada:

GENERAMOS VALOR S.A.S.

### TERMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

### OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto social:

La prestación de servicios de construcción de edificios residenciales y no residenciales, además de desarrollar actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

La sociedad, en términos generales, por disposición legal, podrá realizar cualquier actividad lícita de comercio.

En desarrollo de su objeto, la sociedad podrá celebrar todos los actos mercantiles o civiles que permitan el desarrollo de las actividades propias de la empresa.

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

PROHIBICIONES DE LA SOCIEDAD: Ni el Representante Legal ni ninguno de los dignatarios podrá construir la Sociedad como garante de obligaciones de terceros, ni firmar títulos de contenido crediticio, ni personales de participación, ni títulos representativos de mercancías, cuando no exista contraprestación cambiaria a favor de la Sociedad y si de hecho lo hiciesen, las cauciones así otorgadas no tendrán valor alguno y debe responder el patrimonio de quien la comprometió.

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



Fecha de expedición: 23/12/2021 - 10:01:50 AM

**CAMARA DE COMERCIO\***  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Recibo No.: 0022137313

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1lxckngCbyecjclj

-----  
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.  
-----

PARÁGRAFO: No obstante, la Asamblea General de Accionistas, puede autorizar en casos especiales que supere esta prohibición. Así mismo los accionistas no podrán dar sus acciones en prenda a menos que la asamblea general de accionistas así lo autorice.

**CAPITAL**

CAPITAL AUTORIZADO

Valor : \$200.000.000,00  
No. de acciones : 200.000.000,00  
Valor Nominal : \$1,00

CAPITAL SUSCRITO

Valor : \$10.000.000,00  
No. de acciones : 10.000.000,00  
Valor Nominal : \$1,00

CAPITAL PAGADO

Valor : \$10.000.000,00  
No. de acciones : 10.000.000,00  
Valor Nominal : \$1,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

DEL REPRESENTANTE LEGAL: El Representante Legal en ejercicio del cargo, dirigirá la sociedad y será reemplazado en sus faltas temporales o absolutas por sus suplentes. El representante Legal tendrá la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, los estatutos sociales, los reglamentos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas. El representante legal no tendrá limitaciones en la contratación con terceros o en la celebración de cualquier acto en consideración a la cuantía.

FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL: El Representante Legal tendrá las funciones propias de su cargo y en especial las siguientes:

1. Representar a la Sociedad, judicial o extrajudicialmente, ante los asociados, ante terceros, ante cualquier clase de autoridades judiciales y administrativas, personas naturales o jurídicas, etc.
2. Ejecutar las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas.

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



Fecha de expedición: 23/12/2021 - 10:01:50 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0022137313

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: llxckngCbyecjclj

-----  
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.  
-----

3. Realizar los actos y celebrar los contratos que tiendan a cumplir los fines de la Sociedad. En ejercicio de esta facultad podrá: enajenar, adquirir, mudar, gravar, limitar en cualquier forma y a cualquier título los bienes muebles e inmuebles de la Sociedad; transigir, comprometer, arbitrar, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la Sociedad; contraer obligaciones con garantía personal, prendaria o hipotecaria; dar o recibir dinero mutuo, hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, endosarlos, negociarlos, pagarlos, protestarlos, descargarlos, tenerlos o cancelarlos; interponer toda clase de recursos, comparecer en juicios en que se discute el dominio de los bienes sociales de cualquier clase; formar nuevas sociedades, entrar a formar parte de otros bienes sociales de cualquier clase, o entrar a formar parte de la ya existentes.

4. Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que considere necesario para la adecuada representación de la Sociedad, delegándoles las facultades que estime convenientes, de aquellas que el mismo goza.

5. Presentar los informes y documentos de que trata el artículo 446 del Código de Comercio a la Asamblea General.

6. Designar, promover y remover los empleados de la Sociedad, siempre y cuando ello no dependa de otro órgano social y señalar el género de sus labores, remuneraciones, etc., y hacer los depósitos del caso.

7. Convocar a la Asamblea General de Accionistas a sus reuniones de cualquier índole.

8. Delegar determinadas funciones propias de su cargo dentro de los límites señalados en estos estatutos.

9. Cuidar la recaudación e inversión de los fondos de la empresa.

10. Velar porque todos los empleados de la sociedad cumplan estrictamente sus deberes y poner en conocimiento de la Asamblea General de Accionistas las faltas graves que ocurran.

11. Todas las demás funciones no atribuidas a la Asamblea General de Accionistas y todas las demás que le delegue la Ley y;



Fecha de expedición: 23/12/2021 - 10:01:50 AM

Recibo No.: 0022137313

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: 1lxckngCbyecjclj

-----  
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.  
-----

12. Constituir uniones temporales y/o consorcios, previa autorización de la Asamblea General de Accionistas.

#### **NOMBRAMIENTOS**

##### **REPRESENTANTES LEGALES**

<b>CARGO</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACION</b>
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	SANTIAGO CARLOS GIRALDO GIRALDO DESIGNACION	1.128.279.643

Por Documento Privado del 12 de marzo de 2020, de los Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 1 de abril de 2020, en el libro 9, bajo el número 8629

#### **REFORMAS DE ESTATUTOS**

Que hasta la fecha la Sociedad no ha sido reformada.

#### **RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

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

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

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

#### **CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal código CIIU: 4111

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



Fecha de expedición: 23/12/2021 - 10:01:50 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0022137313

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: llxckngCbyecjclj

-----  
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.  
-----

Actividad secundaria código CIIU: 4112  
Otras actividades código CIIU: 6820

**ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO**

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

Nombre: GENERAMOS VALOR  
Matrícula No.: 21-701674-02  
Fecha de Matrícula: 01 de Abril de 2020  
Ultimo año renovado: 2021  
Categoría: Establecimiento-Principal  
Dirección: Calle 5 A 35 87 APTO 2103  
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

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

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

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

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

**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 Micro.

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

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



Fecha de expedición: 23/12/2021 - 10:01:50 AM

**CAMARA DE COMERCIO  
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0022137313

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: llxckngCbyecjclj

-----  
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.  
-----

Ingresos por actividad ordinaria \$0.00

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

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, hasta cuatro (4) veces 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  
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS**