



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 24/10/2024

Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles
destinados a vivienda del proyecto
Respuesta a solicitudes con radicado

202410307286

CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO SAS

NIT. 901.491.672-3

CL50 No. 81B-102

CBML 12020270010

8 Unidades de vivienda, 9 pisos y sótano, 1 local 7 cuartos útiles, 6 celdas parqueadero
motos, 2 parqueaderos privados vehiculos

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 **EDIFICIO KAIZEN**, de la constructora **BUEN CIMIENTO SAS** con **NIT 901.491.672-3**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202330928193**, representada legalmente por el señor **MARTHA CECILIA CARDONA CANO** Identificado con **C.C.43.147.005**. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.

- II. Una vez culminada la construcción y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe solicitar ante este despacho, la correspondiente *Autorización de Ocupación de Inmuebles*, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- III. Una vez culminada la construcción, y previa entrega y ocupación de los inmuebles, se debe expedir y protocolizar mediante escritura pública, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación, el cual deberá quedar registrado en cada una de las matriculas inmobiliarias resultantes del proyecto, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, que expresa, entre otros:
- IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- V. Cualquier modificación posterior a la presente certificación, debe informarse dentro de los (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- VI. Los presentes documentos, estarán a todo momento a disposición de los compradores de los planos de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición y se publicaran en la Página Web del distrito, en cumplimiento del Decreto 1077 de 2015 y Decreto 1783 de 2021.
- VII. Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

NOTA FRENTE EL NUMERAL II Y III

-La Autorización de Ocupación se aplica para los proyectos, donde el constructor haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción antes del 1 de julio de 2017 o que siendo posterior a esta fecha, tengan menos de 2.000 M2 de área construida; mientras que el Certificado Técnico de Ocupación, aplica para proyectos que tengan o superen los 2.000 m2 de área construida y que desde el 01 de julio de 2017 hayan radicado el legal y debida forma la solicitud de licencia de construcción.

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B
Correspondencia: MARTHA CECILIA CARDONA CANO / CC 43.147.005 / Representante Legal
CONSTRUTORA BUEN CIMIENTO SAS / Nit:901.491.672-3 / CL 50 81B 102 / Celular: 3133238742 /
cardonamartha03hotmail.com

Proyectó: Jorge Hernan Suaza Bustamante
Administradora- Contratista
Subsecretaria Control Urbanístico

Apoyo Jurídico: Andres Felipe Ramirez
Abogado -. Contratista
Subsecretaria Control Urbanístico

Apoyo contable: Jorge Hernan Suaza
Bustamante
Contador - Contratista
Subsecretaria Control Urbanístico

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



www.medellin.gov.co

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



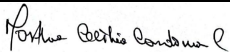
Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Departamento de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

BALANCE GENERAL		
Nombre o Razón Social: constructora Buen cimiento		
Balance General Al: 31 de diciembre		De: 2023
Registro No.		
Elaborado Por: Rubén Darío Gómez		Día 20 Mes 12 Año 2023

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	-
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	6.421.735
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	-
12 DEUDORES VARIOS	-
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-
14 TOTAL (9 - 13)	6.421.735
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	900.000.000
16 VALORES MOBILIARIOS (Ventas Proyectadas)	0
17 TOTAL (15 - 16)	900.000.000
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	590.000.000
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	-
29 MAQUINARIA Y EQUIPO	42.199.060
29 TOTAL (18 - 28)	632.199.060
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	0
2 MAQ. Y EQUIPO	3.900.000
3 MUEBLES Y ENSERES	0
4 VEHÍCULOS	0
5 TOTAL (1 - 4)	0
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	0
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
4 TOTAL (1 - 3)	0
TOTAL ACTIVOS	1.534.720.795
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	0
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	0
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	1.001.773.507
5 TOTAL (1 - 4)	1.001.773.507
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	0
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	0
8 CONTRATISTAS	0
9 GASTOS POR PAGAR Oficiales-seq-soc	3.310.000
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	0
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	-
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	3.986.000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	0
14 INTERESES POR PAGAR	0
15 TOTAL (6 - 14)	7.296.000
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	0
17 ANTICIPO A OBRAS	698.411.000
18 ACREEDORES VARIOS	0
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	0
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	0
22 TOTAL (16 - 21)	698.411.000
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	0
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	0
26 SOCIOS	0
27 TOTAL (23 - 26)	1.707.480.507
28 CAPITAL AUTORIZADO	40.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	0
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	95.585.789
31 PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES	308.345.501
32 TOTAL (28 - 31)	172.759.712
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	0
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	0
35 OTRAS RESERVAS	0
36 TOTAL (33 - 35)	0
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIAR	0
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.534.720.795
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	MARTHA CECILIA CARDONA CANO
	NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	
	NOMBRE Y APELLIDO
	MATRICULA No
CONTADOR	RUBÉN DARÍO GÓMEZ MAZO
	NOMBRE Y APELLIDOS
	154558-T
	MATRICULA No


FIRMA

FIRMA



CURADURÍA URBANA PRIMERA MEDELLÍN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0558 de 2023
(Agosto 28)
Trámite 05001-1-23-0049

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto Municipal No. 0407 de Marzo 26 de 2020, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 400 de 1997, 675 de 2001, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y ley 675 de 2001

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-23-0049 de Febrero 15 de 2023, CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S., NIT 901491672-3, MARLIN SORANY AGUIRRE VALLEJO CC 43155725, solicitaron LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 01n-132846, ubicado en la Calle 50 No. 81B - 102.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 15 de febrero de 2023
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por la arquitecta MONICA ELENA ZAPATA con matrícula profesional No. A05082002
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil ALEJANDRO SALAZAR con matrícula profesional No. 05202-181122
7. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil GUILLERMO TORO con matrícula profesional Nro.1874ANT
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil LUIS FERNANDO QUINTERO con matrícula profesional Nro.05202-339134
9. Que el constructor responsable es CLAUDIO AUGUSTO HERNANDEZ con matrícula profesional No. 25700-00607
10. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil para una altura total aprobada de 30.00m (1.503m.s.n.m)
11. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
12. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico Estrato 5.
13. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

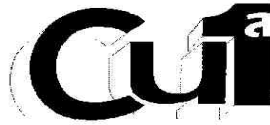
ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 50	Variable	2.00	-----	Variable	3 00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00mts del borde interior de andén existente					
Observaciones: total público variable mayor a 16.00 mts, otros retiros según normas					

14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana según cuenta de cobro No. 91097649, por un valor de \$ 35.874.960.

DZA | RESOLUCIÓN C1-0558 del 28 de Agosto de 2023

1/5





CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



15. Que se cancelaron la compra de derechos adicionales de construcción según cuenta de cobro No. 91097669, Por un valor de 26.041.438.
16. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z4_CN1_18, categoría de uso del suelo Áreas y corredores de Alta Mixtura - Áreas de actividad económica en transformación, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a CONSTRUCTORA BUEN CIMENTO S.A.S., NIT 901491672-3, MARLIN SORANY AGUIRRE VALLEJO CC 43155725, en el predio ubicado en la Calle 50 No. 81B - 102, identificado con matrícula inmobiliaria 01n-132846,

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: 10.40m

Fondo del lote: Variable

Área del Lote: 216,32m²

Área de demolición parcial: 310.00m²

Área de obra nueva: 1148.02m²

Área total aprobada: 1148.02m²

Uso de la edificación: mixto

Tipología del proyecto: local y multi familiar

Número de pisos generados: 9 pisos y sótano

Número de destinaciones generadas: 8 viviendas, 1 local, 7 útiles

Número de estacionamientos generados: 6 celdas de parqueo moto, 2 parqueaderos privados carro

Índice de Ocupación norma 80%: 173.05m²

Índice de ocupación proyecto: 115.7m²

Índice de Construcción norma 3.4: 735.48m²

Índice de construcción proyecto: 735.48m²

Obligación por zonas verdes: vivienda 7 viv x 2.98m² x 5.00m²: 104.3m²

Otro uso: 71.00m² x 10m²/100: 7.1m²

Obligación por construcción de equipamientos: vivienda: 7 viv x 1m²: 7 m²

Otros usos: 71.00m² x 1%: 0.71m²

CUADRO DE ÁREAS

Área construida 1° piso: 115,7 m²

Área construida sótano: 205,12 m²

Área construida pisos superiores: 827,2 m²

Área total construida: 1148,02 m²

No. total de pisos: 9 pisos y sótano

Destinaciones totales: 8 viviendas, 1 local, 7 útiles, 6 celdas de parqueo moto, 2 parqueaderos privados carro

Nomenclatura específica será la asignada por parte de la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Parágrafo 1: 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 establecidas para el polígono Z4_CN1_18 y los Decretos 0471 de 2018.

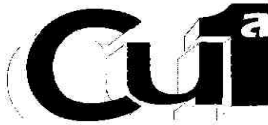
Parágrafo 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTÍCULO TERCERO. Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO: Son obligaciones del titular de la licencia las establecidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 (Modificado. Decreto 1203 de 2017, Art. 11), por tanto, deberá acatarlas y cumplirlas.

ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 2119 de 2011, del árbol urbano; Decreto 113 de 2007 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. 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.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en el Decreto 471 de 2018.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 232 y 233 del Decreto 471 de 2018.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

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 esta licencia será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo. La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable manifieste bajo la gravedad de juramento la iniciación de la obra.

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

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

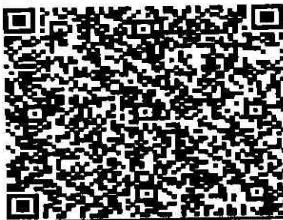
Dada en Medellín, a los Veintiocho (28) días del mes de Agosto del año Dos mil veintitres (2023).

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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



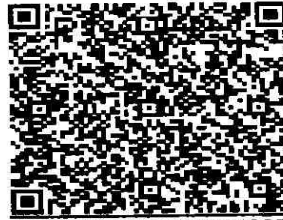
Resolución No. C1-0558
Fecha: 28-ago.-2023
Radicado No. 05001-1-23-0049
Fecha Notificación: 29-ago.-2023
Renuncia a Terminos: ☒ **SI**

NOTIFICADO: MARTHA CECILIA CARDONA CANO
CC. 43147005 Ma Camila Muñoz T.
NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0558
Fecha: 28-ago.-2023
Radicado No. 05001-1-23-0049
Fecha Notificación: 29-ago.-2023
Renuncia a Terminos: ☒ **SI**

NOTIFICADO: WILLIAM MEJÍA CARDONA
CC. 71726030 Ma Camila Muñoz T.
NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

CONSTANCIA EJECUTORIA



Resolución No. **C1-0558/2023**
Fecha: **28-ago.-2023**
Radicado No. **05001-1-23-0049**
Fecha Notificación: **29-ago.-2023**
Fecha en Firme: **30-ago.-2023**
Vigente hasta: **29-ago.-2026**

Curador Urbano
MCMT

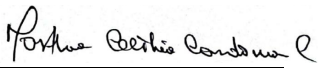
Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: ENERO 01 DE 2023 A DICIEMBRE 31 2023

VENTAS BRUTAS:	1.000.000.000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
(1) VENTAS NETAS	1.000.000.000
(2) COSTOS DE VENTAS	- 529.625.746
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	470.374.254
MENOS: GASTOS DE VENTAS	- 640.000
UTILIDAD NETA EN VENTAS	469.734.254
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	- 366.719.944
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	103.014.310
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	0
MAS: OTROS INGRESOS.....	990.975
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	104.005.285
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	- 7.939.850
MENOS: OTROS EGRESOS.....	- 479.646
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	95.585.789
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	33.455.000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	62.130.789

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	MARTHA CECILIA CARDONA CANO	FIRMA	
	Nombre		
REVISOR FISCAL		FIRMA	
	Nombre		
MATRICULA PROFESIONAL	154558-T		
	Nombre		
CONTADOR	RUBÉN DARÍO GÓMEZ MAZO	FIRMA	
	Nombre		

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: MARTHA CECILIA CARDONA CANO Expediente Número: _____

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes
 Proyecto ☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto KAIZEN
 Dirección CALLE 50 # 81 B - 102 Número de unidades XXX
 Ciudad MEDELLIN
 Costo del proyecto 1.878.000.000
 Venta total del proyecto 2.504.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ -	0
Cooperativas		\$ -	0
Créditos	Proveedores	\$ -	0
	Particulares	0	XX
	Socios	0	XX
Recursos propios		\$ -	0
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ -	0
	Patrimonio Autónomo	\$ -	0
Otros	Especificar: SOCIOS Y TERCEROS	1.001.773.000	53
		\$ -	0
TOTAL		1.001.773.000	XX

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan 590.000.000
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan 698.411.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	401.773.000	Al mes de:	dic-23
	Socios	600.000.000	Al mes de:	dic-23

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 40% Al mes de: dic-23
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 60% Al mes de: dic-23


 Firma Contador

 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

RUBÉN DARÍO GÓMEZ MAZO
 Nombre del Contador:
LUIS ENRIQUE PIRACOCA CONTRERAS
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 154558-T Matrícula Número: A31102022-1049648544

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

FINANCIACIÓN

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
KAIZEN		CALLE 50 # 81B - 102	
PRECIO DE VENTA:	357000000	ÁREA TÍPICA:	99,99
VALOR CUOTA INICIAL:	0	PORCENTAJE:	0
SALDO A FINANCIAR:	0		
ENTIDAD QUE FINANCIA:			

Información de los Proyectos Asociativos			
Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra). <u> </u> sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:			
Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:			
Valor aportes socios:			
Área típica:		Porcentaje:	%

OBSERVACIONES:	
Como Contador de la empresa CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO SAS, certifico que el avance de obra esta en el 40% que se han levantado 11 Pisos, que la construccion ha asegurado la terminacion de el proyecto con recurso provenientes de los mismos socios y terceros que vendieron la casa donden queda el proyecto para la terminacion de la construccion. Que de acuerdo a esto y teniendo en cuenta que las Niif permiten ingresar al estado financiero un valor de ventas de los apartamentos, puedo certificar que la venta de los apartamentos que a octubre del año 2024, tendran un valor en libros de 2.504.000.000 a diciembre 31 de 2023 se puede tener en cuenta unos ingresos de novecientos Millones de pesos.	
	

Att: RUBÉN DARÍO GÓMEZ MAZO
TP 154558.T

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:

MARTHA CECILIA CARDONA CANO

FIRMA

Fecha de elaboración:

05/03/2024

Medellín, Colombia



PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber: Constructora BUENCIMIENTO S.A.S con NIT: 901491672-3 que para los efectos de este contrato obra como representante legal MARTHA CECILIA CARDONA CANO identificado con C.C. No. 43.147.005 de Carepa (Antioquia), quien para los efectos de este contrato se denominará EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y, quien firma en su propio nombre y que para los efectos del presente contrato se denominarán EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Se ha celebrado el siguiente contrato de compraventa que se registrá por las siguientes cláusulas,

PRIMERA: OBJETO DE DESCRIPCION. ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), se obliga a transmitir a título de compraventa, a favor de ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien(es) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título, en arreglo de los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble urbano.

1. APARTAMENTO _____ (Nomenclatura según planos del proyecto), Situado en el Municipio de Medellín, departamento de Antioquia, en el _____ piso del EDIFICIO KAIZEN; marcado en su puerta principal de entrada con el No. _____ de la calle _____; con un área privada aproximada _____ metros cuadrados las áreas antes mencionadas incluyen muros, columnas y buitrones; el área construida del apartamento tiene una altura mínima de _____ metros libres.

ACABADOS DEL APARTAMENTO : El enchape del piso en porcelanato y/o cerámica, cocina integral en madecor RH y mesón en granito, baños completos con mueble de madecor RH para el lavamanos, cabina, lavamanos en porcelana, sanitario en porcelana, , área de la ducha enchapada con cerámica o porcelanato a una altura de 1,80m, muros estucados, revocados y pintados; closet y puertas con bastidores y marcos, el techo en estructura metálica con driwall o similar, puertas, con sus respectivas cerraduras, conexiones de agua fría en PVC y agua caliente solo en duchas, red de electricidad, red de gas, la fachada frontal en revoque y demás fachadas resanada con ladrillo a la vista, ventanería en aluminio y vidrio y/o acorde a lo que exija la curaduría respectiva en cargada de la aprobación del proyecto, sistema de citofonía. Serán suministrados por el PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

LOS CAMBIOS QUE SE DECIDAN EN CUANTO A LOS ACABADOS AQUI ESPECIFICADOS EN LA CONSTRUCCION DEL APARTAMENTO SERAN POR CUENTA Y RIESGO DEL EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES).

PARÁGRAFO: El apartamento. se entregan de acuerdo a los planos correspondientes.

Medellín, Colombia



PROMESA DE COMPRAVENTA se hace como cuerpo cierto YA QUE HAY UNA AREA EFECTIVA Y OTRA QUE INCLUYE MUROS, COLUMNAS Y PUITRONES. SE DENOMINA AREA CONSTRUIDA TOTAL.

PARAGRAFO PRIMERO: Él(los) inmueble(s) descrito(s) hace(n) parte integrante del EDIFICIO KAIZEN situado en el sector Calasanz de la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, identificado en su puerta principal de entrada con el número CII 50 # 81B-102 (según Plano), de acuerdo con la nomenclatura oficial del Municipio de Medellín, es de aclarar que la nomenclatura podrá ser modificada según disponga la Oficina de Catastro Municipal.

PARAGRAFO SEGUNDO: EI EDIFICIO KAIZEN, está construido en su totalidad sobre un lote de terreno de aproximadamente en diez puntos cuarenta metros (10.40 metros) de frente por veinte punto sesenta y seis metros (20.66 metros) cuadrados situado en el barrio CALASANZ de la ciudad de Medellín cuyos linderos actualizados son: POR EL SUR. En diez punto cuarenta metros (10.40 metros), Con la calle cincuenta (calle 50) o Colombia, por el NORTE, en diez puntos cuarenta metros(10.40metros), con propiedad de Antonio Vélez, por el ORIENTE, en veinte puntos setenta y seis metros (20.76 metros), con el inmueble de Ignacio Villa, y por el OCCIDENTE, en veinte punto setenta y seis metros (20.76 metros), con propiedad de Darío Escobar.

PARAGRAFO TERCERO: EI EDIFICIO KAIZEN, será sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura pública cumpliendo con todos los requisitos legales para su aprobación, ante las entidades que le competen en este orden, tales como planeación Municipal, catastro y la oficina de registro de instrumentos públicos, según lo requirió el proceso de legalización de este proyecto que ya ha sido aprobado mediante LICENCIA DE CONSTRUCCION No. C1-0558 de 2023 expedida por la Curaduría primera.

PARAGRAFO CUARTO: Él inmueble objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA, incluye la cuota que es parte de los bienes de dominio común del EDIFICIO KAIZEN en las proporciones determinadas para cada bien de dominio exclusivo según el Reglamento de Propiedad Horizontal.

SEGUNDA: TITULOS DE ADQUISICION. ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) adquirió él(los) inmuebles objeto de venta así: a) La construcción por haberla levantado con sus propios recursos; b) El lote de terreno sobre el cual está construido el EDIFICIO KAIZEN, por escrituras públicas No. _____ debidamente legalizada en la notaría _____ de Medellín y registradas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Norte.

TERCERA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO: ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) garantizar la titularidad del derecho sobre él(los) inmueble(s) prometido(s)

Medellín, Colombia

en Venta, él(los) transferirá libre(s) de gravámenes, medidas cautelares, inscripciones resolutorias, nulidades y limitaciones al dominio a excepción de las limitaciones inherentes al

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL al cual será sometido el edificio. ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se obliga al saneamiento del (los) bien(es) prometido(s) en venta, en los casos de la Ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios, que no provengan de la calidad de los materiales empleados en la construcción, los cuales ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara(n) conocer como buena calidad. ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) se obliga a Ejecutar todas las obras de urbanismo que sean exigidos por las Autoridades competentes y a dotar el EDIFICIO con las acometidas eléctricas, de gas, acueducto y teléfono. Dentro del presente contrato de promesa de compraventa, no se incluyen ni los pares telefónicos ni los aparatos telefónicos, cuyo suministro e instalación serán a cargo exclusivo de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

CLAUSULA CUARTA.PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total de esta venta es de _____ Que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar al PROMITENTE VENDEDOR así.

1. LA SUMA DE _____ pagaderos a la firma del presente contrato es decir el o el día de la entrega de la posesión material del apartamento, dinero que se entregara mediante transferencia a la cuenta de ahorros N° _____ Bancolombia a nombre de CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S. Esta última asumirá los impuestos legales aplicables a la transferencia de fondos.

2. LA SUMA DE _____ MONEDA LEGAL COLOMBIANA, o antes si las partes de común acuerdo lo convienen. Dinero que consignaran en efectivo a la cuenta de ahorros N° _____, Bancolombia a nombre de CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S. La constructora asumirá todos los impuestos legales aplicables a la transferencia de fondos.

PARAGRAFO PRIMERO: EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) es conocedor del apartamento prometido en venta y declara estar a entera satisfacción con lo observado físicamente en sitio.

PARAFRAFO SEGUNDO: el pago que hace alusión el numeral 2 y 3 de la cláusula cuarta estará sujeto a las condiciones establecidas en la cláusula quinta del presente contrato.

QUINTA: SOBRE LA ENTREGA. Los PROMITENTES VENEDORES le harán entrega real y material del inmueble prometido al comprador, la cual se pacta para o ANTES SI ASI LO NOTIFICARAN EL (LOS) PROMITENTES VENEDORES Y ÉL(LOS) PROMITENTE(S)COMPRADOR(ES), si éste NO hubiere cancelado en su totalidad el valor del saldo correspondiente acordado en la CLAUSULA CUARTA para la fecha de entrega se dispondrá del artículo DÉCIMO DE ESTE CONTRATO DE COMPRAVENTA (CLAUSULA DE INCUMPLIMIENTO con ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), y en consecuencia ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) aducir el carácter de poseedor,

CLAUSULA SEXTA, OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA: Los contratantes se comprometen a elevar este contrato a escritura pública el mes de diciembre. no obstante las

Medellín, Colombia

partes de común acuerdo podrán libremente anticipar el plazo señalado para la firma de la escritura, igualmente podrá posponer el plazo señalado siempre y cuando las partes así lo manifestaren por escrito mediante un OTRO SI A ESTE DOCUMENTO, así también la escritura se hará cuando EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) notifiquen que han recibido el correspondiente saldo por parte de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la fecha de la escritura también podrá posponerse si alguna de la instituciones que participan en el proceso como Curaduría, Catastro o la oficina de Registro de Instrumentos Públicos presenten retrasos en la entrega de los documentos que a ellos corresponda y según esto se pactara de común acuerdo nueva fecha sin que por esta circunstancia se origine sanción alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO. En caso de que en esta fecha no se efectúe el negocio que formalice el presente contrato de promesa de compraventa en la fecha, notaría y hora inicialmente establecidos, procederán ambas partes, de común acuerdo a definir nueva fecha mediante comunicaciones escritas electrónicas, con dos días de anticipación calendario, mínimo, a la fecha acordada, que sean aceptadas por ambas partes. No obstante, antes del plazo estipulado se podrá otorgar la escritura de común acuerdo entre los contratantes en un plazo anterior. Igualmente, el término señalado para, el otorgamiento de la escritura de compraventa, podrá ser ampliado de común acuerdo entre los contratantes, en cuyo caso, así se hará constar en documento escrito firmado por ambas partes.

SEPTIMA: GASTOS NOTARIALES. Los gastos notariales y la liquidación de los gastos de impuestos departamentales corren por cuenta de ambas partes: ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) y ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). La retención en la fuente será pagada por ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES). Los gastos de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por concepto de la inscripción de la escritura de Compraventa, serán de cuenta exclusiva de ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

OCTAVA: IMPUESTOS. A partir de la fecha que ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), estuviere obligado a recibir materialmente él(los) inmueble(s) prometidos de acuerdo con lo estipulado en la cláusula primera, serán de cargo de ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el Impuesto Predial. Las contribuciones de Valorización que gravare él(los) inmueble(s) será(n) de cargo de ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha en que recibirá el inmueble.

NOVENA: CESIÓN DE DERECHOS. ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá(n) ceder sus derechos previa aprobación escrita de ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), en virtud de que el presente contrato se entiende celebrado en consideración a las condiciones personales de ÉL(LOS) COMPRADOR(ES). Salvo que se trate de cesión a una sociedad patrimonial del ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),

en donde estará autorizada. Los cedentes y el cesionario quedarán obligados solidariamente ante ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES).

DECIMA. CLAUSULA PENAL: El incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones establecidas en el presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente, a título de pena, a la que no cumplió o se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al diez por



ciento (10%) del precio pactado en este contrato, la cual será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución de mora, derechos a los cuales renuncian las partes en su recíproco beneficio.

Si quien incumple el contrato fuese LOS PROMITENTES VENDEDORES y EI (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), decide resolver dicho contrato por incumplimiento, esta devolverá en un lapso no superior a diez (10) días hábiles los dineros entregados como anticipo de la negociación por EL PROMITENTE COMPRADOR. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar, en caso de que el otro no cumpla o 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 exigir el pago de la pena y la indemnización de los perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 1546 y 1600 del Código Civil.

DECIMO PRIMERA: En caso de un atraso en el proceso normal de terminación en el desarrollo del proyecto, se considera una fecha para la entrega del bien inmueble, que los PROMITENTES compradores conocen mediante esta promesa de compraventa. El PROMITENTE(S) VENDEDOR (es), sin embargo, tendrá un periodo de gracia de 50 días para cumplir a entera satisfacción la entrega del bien inmueble prometido en venta. En caso contrario, después de este periodo de gracia, SE PAGARÁ EL UNO POR CIENTO (1%) DEL VALOR RECIBIDO HASTA LA FECHA DEL PROMITENTE COMPRADOR POR UN PERIODO DE HASTA SEIS MESES A PARTIR DE LOS CINCUENTA DIAS DE GRACIA. ESTE VALOR SERA ENTREGADO POR EL PROMITENTE VENDEDOR AL PROMITENTE COMPRADOR.

DECIMO SEGUNDA: ÉL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) garantiza por 12 MESES a partir de la entrega material del inmueble, el estado del mismo, obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que se ocurran por defectos en la construcción y/o acabados de los mismos por hechos no imputables a ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o cualquiera de los ocupantes.

DECIMO TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES). En virtud de estar el EDIFICIO KAIZEN sometido al régimen de Propiedad Horizontal, ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), sus sucesores en el dominio y los ocupantes a cualquier título, están obligados a acatar el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD destinar él(los) inmueble(s) prometido(s) exclusivamente al determinado en el reglamento.

DECIMO CUARTA: ÉL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el estatuto orgánico del sistema financiero (decreto 663 de 1.993) la ley 190 de 1995, la circular externa No. 046 del 29 de octubre de 2.002 de la Super Intendencia Bancaria de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara, en relación con los fondos entregados a Constructora BUEN CIMIENTO S.A.S. para el pago del precio del presente contrato y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en la normas antes mencionadas, que los recursos que entrega no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, ni ha sido utilizadas por sus socios, dependientes, arrendatarios etc. Como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

DECIMA QUINTA: VALIDEZ: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, puesto que aquí se consigna el acuerdo completo y total, acerca de su objeto, y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

DECIMA SEXTA: LEY APLICABLE: El presente contrato estará regido en su totalidad por la normatividad colombiana.

DÉCIMA SEPTIMA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso que surjan diferencias entre Las Partes con ocasión a este contrato estas serán resueltas mediante arreglo directo. Para tal efecto Las Partes dispondrán de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha en el cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito. En caso que el término antes mencionado se cumpla sin llegar a acuerdo las partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria del domicilio donde se haya el inmueble es decir Medellín - Colombia.

DÉCIMA OCTAVA. MÉRITO EJECUTIVO: Las partes contratantes acuerdan aceptan que el presente contrato presta, por sí solo, mérito ejecutivo completo, con el fin de reclamar el cumplimiento de las obligaciones de dar y de hacer generadas en él y para acudir a la jurisdicción respectiva con el fin de reclamar cualquier obligación derivada del mismo, solo se requiere la presentación de éste. Desde ahora los contratantes renuncian a cualquier tipo de requerimiento judicial o extrajudicial que se requiera adelantar para constituirse mutuamente en mora.



DECIMA NOVENA. ALCANCE DE ESTE CONTRATO: Esta promesa recoge la real voluntad de las partes. Si en la escritura pública de compraventa que perfeccione el contrato prometido se omitiere alguna estipulación aquí prevista o se incurriere en contradicción con lo aquí indicado, prevalecerá el contenido del presente documento, a menos que en la escritura pública se diga expresamente que las partes tienen el ánimo de modificar lo convenido en esta promesa. partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales o a otros contratos o documentos escritos relacionados con el presente contrato, ya que esta promesa de compraventa constituye

el acuerdo completo y total acerca 'del objeto y que reemplace y deje sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

Las partes reconocen que los efectos jurídicos de este contrato terminarán única y exclusivamente con el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que emanan de este acuerdo de voluntades; por lo cual este contrato tendrá plena validez, aún después de suscrita la escritura pública de compraventa, respecto de aquellas obligaciones no satisfechas para la fecha de la suscripción de la escritura pública.

En constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los _____ días del mes de _____

En dos ejemplares de un mismo tenor.

CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO
S.A.S.

NIT 901491672-3

MARTHA CARDONA CANO

Representante Legal

c.c. 43147005 CAREPA

Teléfono: 3133238742

ELPROMITENTE VENDEDOR

Nombre:

CC.

Teléfono:

Dirección:

Correo:

ELPROMITENTE
COMPRADOR

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



ESCRITURA NÚMERO: _____

Acto: COMPRAVENTA

DE: Constructora BUEN CIMIENTO S.A.S Nit:901491672-3

A: _____

CUANTÍA: _____

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, en el Despacho de la Notaria _____ Encargada según resolución Nro. de la Superintendencia de Notariado y Registro, es: _____ al día del mes de _____ del año _____ se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos _____ comparece la señora: _____ quien dijo ser mayor de edad, domiciliada _____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ estado civil _____ con sociedad conyugal _____ quien en el presente instrumento obra como Representante Legal principal de la sociedad CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO SAS identificada con el Nit 901491672-3, sociedad con domicilio en Medellín, constituida por documento privado de fecha _____ calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, documento que se presenta para que se protocolice con este instrumento público, quien para efectos del presente instrumento se denomina LA VENDEDORA y manifiesta:

PRIMERO: Que por medio de este instrumento público obrando en la calidad antes anotada transfiere a título de venta en favor de: quien dijo ser mayor de edad, identificado(a) con la cedula de ciudadanía número de estado civil domiciliado en el Municipio de Medellín y de tránsito por el Municipio de se denominan LOS COMPRADORES, el derecho real de dominio, propiedad y posesión material que la sociedad vendedora tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles,

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



a). APARTAMENTO Ubicado en planta del piso de Edificio KAIZEN del municipio de Medellín, destinado exclusivamente a VIVIENDA. Éste inmueble tiene un área total construida de _____ metros cuadrados. Sus linderos, son los siguientes: _____

ESTE INMUEBLE ESTA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte

PARAGRAFO 2: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: el (los) inmueble (s) anteriormente descrito(s) hace(n) parte integrante del edificio KAIZEN, ubicado en el municipio de Medellín, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura pública número _____ de fecha _____ en la cual se protocolizó la certificación técnica de ocupación, ACLARADA por la escritura ACLARADAS las dos escrituras anteriores por la escritura _____ todas otorgadas en la Notaria _____ debidamente registradas el día _____

PARAGRAFO 3: La compraventa incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio KAIZEN PROPIEDAD HORIZONTAL, en proporción con los coeficientes de copropiedad señalados en el citado reglamento de propiedad horizontal y sus correspondientes reformas.

SEGUNDO: TITULO Y MODO DE ADQUISICIÓN; Declara el representante legal de la sociedad vendedora CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO SAS adquirió el derecho real de dominio, propiedad y posesión material sobre el (los) inmueble(s) que enajena por ADJUDICACIÓN EN LIQUIDACIÓN DE LA COMUNIDAD HABIDA con mediante la escritura pública número _____ de fecha _____ ACLARADA por la escritura de fecha _____ ACLARADAS las dos escrituras anteriores por la escritura _____ de Fecha _____, todas otorgadas en la Notaria, debidamente registradas el día _____

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



TERCERO: Que la sociedad vendedora no ha vendido ni prometido en venta a ninguna otra persona el inmueble que enajena, el cual se encuentra libre de todo gravamen, como censo, embargo judicial, pleito pendiente, afectación a vivienda familiar, registro por demanda civil y demás condiciones resolutorias, en cuanto a limitaciones al dominio, soporta las que se desparecen del régimen de propiedad horizontal.

CUARTO: PRECIO y FORMA DE PAGO: Que el precio de esta venta lo constituye en conjunto la suma de moneda legal (\$_____), que EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) paga(n) a LA SOCIEDAD VENDEDORA de contado, con la firma del presente instrumento y que la representante legal de la misma declara haber recibido a su entera satisfacción. Así mismo EL(LOS) VENDEDOR(ES) manifiesta(n) para los efectos propios de la ley 365 de 1997 y 793 de 2002, o de aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que adquirió (eran) el(los) bien(es) inmueble(s) materia u objeto de la presente compraventa con recursos provenientes u originados en el ejercicio de actividades lícitas.

PARAGRAFO 1 - DECLARACIÓN: Conforme al artículo 61 de la Ley 2010 de 2019 (ley de crecimiento económico), los comparecientes, bajo la gravedad del juramento, declaran que: 1^o Conocen el contenido y las consecuencias del desconocimiento de la norma antes citada; 2^o Que el precio de la enajenación y/o declaración de construcción, corresponde al valor comercial promedio de los bienes de la misma especie; 3^o Que el precio de la enajenación y/o declaración de construcción está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición, tales como: aportes, mejoras, intermediación o cualquier otro concepto; 4^o Que el precio de la enajenación y/o declaración de construcción no es inferior al costo, al avalúo catastral ni al autoevaluó; 5^o Que por todo lo anterior y del mismo modo, declaran que el precio incluido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que en caso de que tales pactos existan nos hacemos responsables por no haber informado al notario el precio convenido en ellos; 6^o Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura; 7^o Que conocemos, que conforme a la norma antes mencionada, 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, deben ser liquidados sobre una base equivalente a cuatro 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

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales para determinar el valor real de la transacción.

PARAGRAFO 2 - DECLARACIÓN: El(la)(los) compareciente(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente instrumento público, que actualmente no se encuentra(n) inscrito(s) en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos y tampoco me encuentro inmerso como deudor en procesos de demanda de alimentos.....

La anterior declaración se hace entretanto el Gobierno Nacional, reglamenta la Ley 2097 de fecha 02 de Julio del año 2021, con la creación del Registro de Deudores Alimentarios Morosos, y se pueda hacer la respectiva consulta.....

QUINTO: Que ya se hizo la entrega real y material del inmueble vendido, con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas o pasivas, que tenga legalmente constituidas o que conste en títulos anteriores y responden por el saneamiento en todos los casos que indica la ley.. -- ----

CONSTANCIA NOTARIAL:

Advertidos del contenido del Artículo 60. De la Ley 258 del 17 de enero de 1996, reformada por la Ley 854 de noviembre 25 de 2003, e indagado expresamente al respecto a la representante legal de la sociedad vendedora, manifiesta bajo la gravedad del juramento que el(los) inmueble(s) que se enajena NO está(n) afectado(s) a vivienda Por su parte, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES):

manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento, que como los inmuebles que adquiere, los adquieren en común y proindiviso NO SE CONFIGURAN LOS PRESUPUESTOS PARA CONSTITUIR AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. LA NOTARIA ADVIRTIÓ A LOS OTORGANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDAFAMILIAR. _____ Presente EL COMPRADOR:

_____ de las condiciones civiles conocidas, manifiesta(N): a) Que acepta(n) esta escritura y en especial, la venta en ella contenida, en los términos estipulados, b) Que da(n) por recibido(s) el (LOS) inmueble(S) que adquiere(n) por medio de la misma a entera

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



satisfacción, c) Que conoce(n) y acepta (n) el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra(n) sometido(s) el (los) inmueble (s) que adquiere (n).

NOTA: SERVICIOS PÚBLICOS. SE ADVIRTIO A LOS OTORGANTES SOBRE LA NECESIDAD DE ESTAR A PAZ Y SALVO EN LOS SERVICIOS PÚBLICOS (Instrucción Administrativa No. 10 de abril de 2.004).

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES: se hace constar que los otorgantes fueron identificados con el documento que se cita al pie de sus respectivas firmas.

COMPROBANTES FISCAL ES la sociedad vendedora presento PAZ Y SALVOS PREDIAL a nombre de CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S, No. expedido por El Municipio de Medellín, de fecha _____, vigente hasta El CODIGO CATASTRAL No. _____

AVALUO TOTAL _____
DIRECCION: _____ AVALUO TOTAL \$ _____

Mayor extensión ya que en la Oficina de Catastro Municipal no se ha hecho el correspondiente descargue del reglamento de propiedad horizontal), Avalúo de las propiedades vendidas de acuerdo al coeficiente de copropiedad así: Presento igualmente paz y salvo de VALORIZACION Nro. _____ DE FECHA _____ vigente hasta expedido _____

NOTA: En aplicación del artículo 29 de la Ley 675 de 2001, el Notario solicitó a los otorgantes vendedores aportar el paz y salvo de las expensas comunes, expedido por el Representante Legal de la Copropiedad. Estos manifestaron no presentarlo por cuanto el Edificio del cual hace parte el inmueble que se enajena no se cobran contribuciones de esta naturaleza. En consideración a lo anterior se advierte, al comprador, que en caso de existir deudas por este concepto con la Copropiedad será solidariamente responsable de ellas.

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



fue leída en su totalidad por la compareciente, la encontró conforme a su conocimiento y voluntad y por NO OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando los comparecientes, estar NOTIFICADOS de que UN ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratante, conforme lo manda el artículo 102 del Decreto-Ley 960 de 1970, de todo lo cual se clan por entendidos y firman en constancia.

BIOMETRIA: Conforme al Artículo 18 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, el(la)(los) compareciente(s) fue(ron) identificado(a)(s) a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su(s) huella(s) dactilar(es) contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registradora Nacional del Estado Civil, certificación que se anexa.

Nota: Para lo correspondiente al trámite Notarial que he solicitado, autorizo el tratamiento de mis datos personales (Ley 1581 de 2012) de manera voluntaria, previa, expresa e inequívoca, así mismo, SI ACEPTO notificaciones electrónicas que se hagan por parte de la Notaría _____ Y/o Superintendencia de Notariado Registro.
Derechos Notariales \$ 149,800, Hojas copias escritura \$27.600, IVA 19% \$ 37,450
RECAUDO SUPERINTENDENCIA NOTARIADO Y REGISTRO \$11.950 RECAUDO FONDO NACIONAL NOTARIADO \$11.950, resolución Nro. 387 de fecha 23 de enero de 2.023 de la SNR.BIOMETRICA \$4.000.

Se extendió en las hojas de papel competente. SE IMPRIME LA HUELLA DACTILAR DEL ÍNDICE DERECHO

Representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO SAS NIT 901491672-3

C.C. Nro.

Dirección:

Teléfono:

Actividad Económica:

Correo electrónico:

3133238742

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia

COMPRADOR(A)

C.C. Nro.

Dirección:

Teléfono:

Actividad Económica:

Correo electrónico:

3133238742

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia

+57 312 808 3080

+57 305 263 2130

metrikconstructora@gmail.com

CONSTRUCCIÓN

+57 312 808 3080

+57 305 263 2130

metrikconstructora@gmail.com

Medellín, Colombia

+57 312 808 3080

+57 305 263 2130

metrikconstructora@gmail.com

CONSTRUCCIÓN

CONSTRUCCIÓN



EDIFICIO KAIZEN

ACTA DE ENTREGA MATERIAL DE BIEN INMUEBLE AL COMPRADOR

1. ACTA DE RECIBO DEL BIEN INMUEBLE

FECHA: Día: _____ Mes: _____ Año _____ Hora: _____

LUGAR:

DIRECCIÓN DEL EDIFICIO: CALLE 50 # 81B-102 CALASANZ MEDELLÍN

NOMBRE DEL VENDEDOR: CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S

NOMBRE DEL COMPRADOR(ES): _____

INMUEBLE QUE SE ENTREGA _____

En el Municipio de Medellín (Antioquia), en fecha y hora indicadas, se reunieron, por una parte, CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S. con Nit. 901491672-3 PROMITENTE VENDEDOR y por la otra parte la (el) (los) Señora (r) (es): _____ en su carácter de PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) identificado(s) como figura(n) al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), con el fin de hacer entrega real y material del inmueble situado en la dirección arriba señalada.

Recorridos e inspeccionados detenida y cuidadosamente el (los) Inmueble(s) objeto del contrato de orden y/o promesa de compraventa, se deja expresa constancia de que el PROMITENTE VENDEDOR ha hecho entrega real y material en la fecha, del (los) inmueble(s) referido(s) al PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), quien lo(s) declara recibidos a entera satisfacción,

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaró que lo(s) recibía a entera satisfacción, por encontrarlo(s) ajustado en todo a los planos de ubicación y construcción, áreas aproximadas y demás especificaciones aprobadas por la autoridad administrativa competente, todas las cuales fueron previamente conocidas por, él mismo comprador, bien en el proceso de acompañamiento realizado por él (El comprador) al proceso constructivo durante la ejecución del proyecto, tiempo en el cual los constructores del proyecto informaron permanentemente sobre los planos, especificaciones y materiales utilizados, o por cuanto constan expresamente en la promesa de compraventa a que se hizo referencia; igualmente certifica que recibió las llaves del inmueble.

A partir de la fecha de esta acta de entrega quedan por cuenta exclusiva del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los gastos que demande el sostenimiento del (los) inmueble(s) que se entrega, incluidos los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía, gas y otros, así como el pago del impuesto predial, contribuciones por valorización y cuotas de administración, etc.

Nota: se deja constancia que el apartamento se entrega con el ducto para futura línea telefónica.

Se hace constar de manera expresa, que también serán de cargo del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), de acuerdo con el coeficiente de copropiedad, los impuestos de valorización.

que se derramen en cualquier momento, sobre los predios en los cuales se levanta el edificio, a partir de la firma del contrato de orden de promesa de compraventa, ya se trate de nuevas obras o de reajustes a las anteriores.

De acuerdo con el artículo 1607 del Código civil, desde este momento corren por cuenta del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todos los riesgos del inmueble en mención, una vez efectuada la entrega real y material del mismo, acto que se formaliza a través del presente instrumento.

EL PROMITENTE VENDEDOR recomienda al PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que realice en forma inmediata la solicitud de teléfono ante

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



Empresas Públicas de Medellín, Igualmente, si requiere servicio de televisión comunicarse con el operador de cable que desee para recibir señal televisiva.

2. GARANTÍAS

A partir de la fecha de entrega de (los) inmueble(s) objeto del contrato de orden y/o promesa de compraventa, usted tiene las siguientes garantías, las cuales son válidas siempre y cuando no hayan sido reformadas, modificadas o cambiadas:

A cero (0) días de DD_MM AA vence la garantía de la apariencia y estado físico de (Lo anterior dado que el edificio se terminó en la fecha y se encontraba a espera que lo recibiera su comprador):

- ✓ Pisos de porcelanato y enchapes cerámicos
- ✓ Estuco y filetes en estuco y pintura
- ✓ Cielo falso en drywall, estucado y pintado
- ✓ Aparatos sanitarios, lavamanos e incrustaciones Griferías
- ✓ Mesón de cocina en grano natural Mueble inferior y superior de cocina
- ✓ Lavadero
- ✓ Aparatos eléctricos y breaker
- ✓ Toma corriente 110 V
- ✓ Interruptores (suiches)
- ✓ Existencia de los elementos ofrecidos en el documento adjunto a la promesa de compraventa.

Nota: Verificar el vaciado y funcionamiento de aparatos sanitarios, grifería, Si encuentra alguna inconformidad, registrarlo en el ANEXO a esta acta de entrega con las respectivas observaciones.

Reclamos posteriores no serán aceptados,

A los treinta (30) días a partir del DD MM AA vence la garantía de (Por cuanto el edificio se culminó en la fecha y se encontraba a espera que lo recibiera su comprador) : s/ Funcionamiento de aparatos eléctricos v/ Ajuste cerramiento puertas (Persianas) s/ Funcionamiento de cerraduras v/ Fuga de acueducto en lavadero, lavaplatos, lavamanos.

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



A los treinta (30) días a partir del' día del año , vence la garantía de (Lo anterior dado que el edificio se terminó de construir el día _____y se encontraba a espera que lo recibiera su comprador): v/ Funcionamiento de griferías y válvulas s/ Funcionamiento de instalaciones eléctricas s/ Humedades y/o fugas del' acueducto o el alcantarillado, (Si la fuga es causada por daño imputable al propietario o habitante de la vivienda, no se reconocerá el reclamo).

PARAGRAFO: 1. No hay garantías en el apartamento sobre las obras o cambios que ejecute EL COMPRADOR después de haber recibido el apartamento.

3. PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVA UNA GARANTÍA

1. Revisar si la reclamación tiene vigente la garantía.
2. Hacer la reclamación por escrito con una breve descripción de la situación, el nombre del proyecto, la localización del apartamento, el nombre y teléfono de la persona a contactar.
3. No se aceptan reclamaciones verbales. En el apartamento pueden aparecer fisuras por múltiples factores, tales como, movimientos sísmicos, asentamientos permisibles del terreno, deflexiones de carga, dilataciones o contracciones de los diversos materiales, etc. Estas fisuras son inherentes al comportamiento de la estructura y no es indicativo de mala calidad de la obra, por lo tanto, no se atienden solicitudes o reclamos por concepto de fisuras que se observen en los muros y en el estuco o durita del cielo.

El PROMITENTE VENDEDOR no realiza ninguna función de administración con los propietarios, para temas relacionados con administración de la copropiedad se solicita contactar al administrador provisional.

4. PROCEDIMIENTO PARA SOLICITUD DE RECLAMACIONES

- 1 EL propietario debe solicitar por escrito la reclamación. Dirigir la solicitud a CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S
- 2 La comunicación debe tener el nombre del propietario, el teléfono y la dirección del inmueble.

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



- 3 A partir de la fecha del recibo de la comunicación, CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S se comunicará con la persona que hace la solicitud, y ampliará
- 4 la información si es necesario y coordinará la fecha de visita para la revisión y/o reparaciones requeridas. Además, le informará el nombre completo de las personas que realizaran esta visita. .
- 5 El trabajador o grupo de trabajadores a cargo de la empresa deberán entregarle una planilla de control para que usted firme.
- 6 Las reparaciones y atención sólo se harán en horario de lunes a viernes entre las 7:00 Am a 1:00 Pm y 2:00 pm a 5:00pm.
- 7 No se atienden ni sábados ni domingos o festivos.

5. CONDICIONES PARA EFECTUAR LA MEJORAS O ACABADOS DEL APARTAMENTO

El PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) No pueden transportar material sucio como arena, triturado, gravilla cemento, sino está cerrado herméticamente en bolsas que impida que se riegue el material.

Todos los materiales deben estar empacados y no sobrepasar la carga ni el volumen permitido.

No se puede preparar mezcla de concreto, ni mortero de revoque ni estuco en ninguna zona común ni del edificio. Estos materiales NO pueden ser arrojados por los desagües porque taponan las tuberías y generará inundaciones.

Ningún personal de la empresa constructora y de la obra está autorizado para vender, prestar servicio o suministrar materiales, equipos o servicios de construcción.

El PROMITENTE VENDEDOR no responde por el manejo, cuidado o vigilancia de materiales o equipos particulares.

Serán por cuenta de cada PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), las reparaciones a los daños que la ejecución de su mejora pueda causar a otro propietario o a viviendas vecinas.

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



Serán de cuenta y riesgo de cada PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), aplicar enchapes cerámicos sobre superficies de concreto, empleando los adherentes adecuados en muros y separando convenientemente los pisos de la base de concreto, según las recomendaciones de los fabricantes.

Los escombros generados por las mejoras deben ser botados por el propietario en botaderos oficiales. SI SE ENCUENTRA A ALGÚN TRABAJADOR ARROJANDO ESCOMBROS EN LOS ACOPIOS DE BASURAS DEL EDIFICIO será expulsado y se suspenderá la reforma hasta tanto el propietario retire los escombros y cancele le daños que se puedan ocasionar.

El horario de los trabajadores para ejecutar las mejoras de su apartamento (acabados) será de lunes a viernes de 8.00 a.m. a 6,00 p.m. sábados de 8 a.m. a 12 m. No se puede realizar labores ni domingos ni festivos.

No se puede arrojar ningún tipo de material y evitar que materiales como lechada, arenas, etc. se riegue por ellos ya que manchará la fachada y será responsabilidad y a costo del propietario la reparación a los daños que se causen.

El PROMITENTE VENDEDOR no es responsable por accidentes que se puedan presentar en el edificio. El PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) es el responsable de velar por la seguridad del personal que contrate para las mejoras en su apartamento.

El PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) es el responsable por los daños o perjuicios a terceros que pueda causar el personal que contrate para las mejoras o acabados en su apartamento.

6. RECOMENDACIONES GENERALES

Una vez recibido su inmueble, usted es el único responsable de la seguridad del mismo. La empresa constructora no se hace responsable de lo que se pierda en caso de hurto, así existan aún trabajadores de la empresa realizando trabajos en el edificio.

Si va a salir, verifique que todas las ventanas y las puertas de su vivienda estén bien cerradas

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín Colombia



han sido manipuladas por muchas personas antes de entregárselas a usted. Se le recomienda que, en forma inmediata, cambiar la clave de lá cerradura de acceso para evitar robos v/ En los pisos, para el mantenimiento le sugerimos que barra y trapee con traperos enjabonados y jabón de barra, tenga cuidado de regar agua en cantidades puede generar humedades ó goteras en los muros de su vecino el agua puede pasar al piso inferior y ocasionar perjuicios que son bajo su responsabilidad. Los ventanales de su apartamento hacen parte de la fachada y por normas de Planeación Municipal está prohibido hacer cambios en ésta, por consiguiente, no está permitido pintar la fachada de otros colores. Cualquier cambio que pueda afectar la fachada tiene que ser con aprobación de la Asamblea general.

Después de entregada su vivienda, habrá trabajadores de la empresa constructora y de terceros realizando mejoras o acabados. La empresa Constructora no se hace responsable por la pérdida que puedan ocasionar estas personas. Señor Propietario Tome todas las medidas de seguridad pertinentes para evitar hurtos dentro de su vivienda.

En El día el PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) han recibido su(s) inmueble(s) y, además:

Nota importante: a la fecha estamos pendientes de las gestiones a realizar ante banco o entidad financiera por los PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para que se dé la cancelación total del apartamento al PROMITENTE VENDEDOR, por lo tanto, el apartamento se entrega a mera tenencia, sin embargo, las condiciones establecidas se materializan desde la fecha contenida en este documento.

Los PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), aceptan los términos, condiciones y recomendaciones escritos en la presente acta de entrega, los cuales declara haber leído y entendido.

Continúan vigentes los contenidos de otros documentos firmados con ocasión del negocio realizado entre el PROMITENTE VENDEDOR y Los PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),

Para constancia se firma este documento en el acto de entrega del inmueble, en dos ejemplares del mismo tenor, y ante testigos.

+57 3204968631
+57 3133238742

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín, Colombia



ANEXO - OBSERVACIONES DEL APTO No._____

[illegible]

+57 3204968631

+57 3133238742

constructorabuencimiento@gmail.com

Medellín, Colombia



PROPIETARIO: _____

FECHA DE ENTREGA: _____

CONSTRUCTORA BUENCIMIENTO NIT 901491672-3

MARTHA CECILIA CARDONA CANO

Representante legal

C.C. 43147005 Carepa Antioquia

Teléfono. 3133238742

EL PROMITENTE VENDEDOR

Nombre:

CC:

Teléfono:

Dirección:

Correo electrónico:

EL PROMITENTE COMPRADOR



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

Certificado generado con el Pin No: 240126840688292186

Nro Matrícula: 01N-132846

Pagina 1 TURNO: 2024-15517

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 07:53:25 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 01N - MEDELLIN NORTE DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 07-09-1976 RADICACIÓN: 7622855 CON: CERTIFICADO DE: 07-09-1976

CODIGO CATASTRAL: AAB0007DSCECOD CATASTRAL ANT: 050010104120200270010000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DE 13 VRS. DE FRENTE POR 20.66 MTS. DE FONDO SITUADO EN MEDELLIN MANZANA 52 DEL BARRIO SAN FERNANDO Y QUE LINDA: POR EL SUR EN 13.00 VRS. CON LA CALLE 50 (COLOMBIA) POR EL NORTE EN 13 VRS. CON EL LOTE # 25; POR EL ESTE CON EL LOTE # 3 DE LA MISMA MANZANA EN 20.66 MTS. Y POR EL OCCIDENTE CON PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDOR EN 20.76 MTS. QUEDA CON UN AREA DE 338 VRS. VER LINDEROS ACTUALIZADOS EN LA ESCRITURA 999 DE 20 DE MAYO DE 1994, NOTARIA 21. DE MEDELLIN ANOTACION 011.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) CALLE 50 # 81B - 102 (DIRECCION CATASTRAL)

3) CALLE 50 ... HOY

2) CALLE 50-F 81-B-104

1) CALLE 50F 81B-102 ... Y

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 25-07-1956 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3244 del 03-07-1956 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$6,084

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VELEZ G. ALFREDO

A: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-09-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3678 del 23-08-1972 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$29,721.6

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240126840688292186

Nro Matrícula: 01N-132846

Pagina 2 TURNO: 2024-15517

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 07:53:25 AM

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

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

DE: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

X

A: CAJA DE PREVISION SOCIAL DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-02-1977 Radicación: 77007007

Doc: ESCRITURA 311 del 18-02-1977 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$29,721.6

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE PREVISION SOCIAL DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-03-1977 Radicación: 77007008

Doc: ESCRITURA 311 del 18-02-1977 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$120,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

X c.c.550840

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-1977 Radicación: 77007008

Doc: ESCRITURA 311 del 18-02-1977 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION

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

DE: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-03-1981 Radicación: 1981-11592

Doc: RESOLUCION 017 del 01-10-1980 DEPTO. ADMVO. VAL. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$96,837.95

ESPECIFICACION: : 999 VALORIZACION PLAN DE OBRAS N. 340 (430)

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

DE: MPIO. DE MEDELLIN VALORIZACION

A: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 16-11-1983 Radicación: 1983-55620

Doc: ESCRITURA 2798 del 30-09-1983 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$120,000

Se cancela anotación No: 4,5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA Y ADMINISTRACION

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240126840688292186

Nro Matrícula: 01N-132846

Pagina 3 TURNO: 2024-15517

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 07:53:25 AM

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

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-06-1993 Radicación: 9321901

Doc: OFICIO SN del 16-06-1993 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-06-1993 Radicación: 9321900

Doc: ESCRITURA 2208 del 21-05-1993 NOTARIA 3 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION POR SUCESION

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

DE: ANGEL ALVAREZ OCTAVIO

A: ANGEL BOTERO ALBERTO	X 875.000
A: ANGEL BOTERO GLORIA MARIA	X 875.000
A: ANGEL BOTERO INES CECILIA	X 875.000
A: ANGEL BOTERO JAVIER	X 875.000
A: ANGEL BOTERO JUAN MANUEL	X 875.000
A: ANGEL BOTERO LILIAM	X 875.000
A: ANGEL BOTERO MARGARITA DEL SOCORRO	X 875.000
A: ANGEL BOTERO MARTHA LIGIA	X 875.000
A: ANGEL BOTERO OCTAVIO	X 875.000
A: ANGEL BOTERO SILVIO	X 875.000
A: ANGEL BOTERO SOFIA	X 875.000
A: ANGEL DE PAJON LUCIA	X 875.000
A: BOTERO DE ANGEL LIGIA	X 10.500.000

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-12-1993 Radicación: 9345761

Doc: ESCRITURA 3661 del 25-11-1993 NOTARIA 8 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$21,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ANGEL BOTERO ALBERTO

DE: ANGEL BOTERO GLORIA MARIA

DE: ANGEL BOTERO INES CECILIA



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

Certificado generado con el Pin No: 240126840688292186

Nro Matrícula: 01N-132846

Pagina 4 TURNO: 2024-15517

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 07:53:25 AM

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

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

DE: ANGEL BOTERO JAVIER

DE: ANGEL BOTERO JUAN MANUEL

DE: ANGEL BOTERO LILIAN

DE: ANGEL BOTERO MARGARITA DEL SOCORRO

DE: ANGEL BOTERO MARTHA LIGIA

DE: ANGEL BOTERO OCTAVIO

DE: ANGEL BOTERO SILVIO

DE: ANGEL BOTERO SOFIA

DE: ANGEL DE PABON LUCIA

DE: BOTERO DE ANGEL LIGIA

A: ANGEL RESTREPO FABIO ANIBAL

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-06-1994 Radicación: 1994-21222

Doc: ESCRITURA 999 del 20-05-1994 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 3661 EN CUANTO A INDICAR CORRECTAMENTE EL NOMBRE Y EL APELLIDO CORRECTO DE 2
VENDEDORES

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

DE: ANGEL BOTERO LILIAM

DE: ANGEL DE PAJON LUCIA

DE: ANGEL RESTREPO FABIO ANIBAL

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 01-06-1994 Radicación: 1994-21222

Doc: ESCRITURA 999 del 20-05-1994 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$44,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ANGEL RESTREPO FABIO ANIBAL

A: REPARACIONES TECNICAS RADIOLOGICAS Y CIA. LTDA. (R.T.R.)

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 01-06-1994 Radicación: 1994-21222

Doc: ESCRITURA 999 del 20-05-1994 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 RENUNCIA CONDICION RESOLUTORIA

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

DE: ANGEL RESTREPO FABIO ANIBAL

A: REPARACIONES TECNICAS RADIOLOGICAS Y CIA. LTDA. (R.T.R.)

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 01-06-1994 Radicación: 1994-21222



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

Certificado generado con el Pin No: 240126840688292186

Nro Matrícula: 01N-132846

Pagina 5 TURNO: 2024-15517

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 07:53:25 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 999 del 20-05-1994 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE

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

DE: REPARACIONES TECNICAS RADIOLOGICAS Y CIA. LTDA. (R.T.R.)

X

A: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 18-03-2002 Radicación: 2002-9029

Doc: OFICIO 131 del 19-02-2002 JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO (MEDIDA CAUTELAR)

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA -CONAVI- HOY CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A.

A: REPARACIONES TECNICAS RADIOLOGICAS Y CIA LIMITADA (R.T.R.)

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-06-2003 Radicación: 2003-23398

Doc: OFICIO 575 del 28-04-2003 JUZGADO 4 C. CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL: 0747 CANCELACION EMBARGO CON ACCION REAL

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

DE: CONAVI BANCO COMERCIAL Y DE AHORROS S.A. ANTES CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI

A: REPARACIONES TECNICAS Y RADIOLOGICAS

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 23-04-2008 Radicación: 2008-16566

Doc: ESCRITURA 604 del 16-04-2008 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

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

DE: REPARACIONES TECNICAS RADIOLOGICAS Y CIA LTDA (R.T.R.)

A: RAYOS X TECNOLOGIA RADIOLOGICA S.A.

X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 07-09-2010 Radicación: 2010-36375

Doc: ESCRITURA 2098 del 27-08-2010 NOTARIA 1 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$35,000,000

Se cancela anotación No: 14

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

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

DE: CORPORACION NACIONAL DE AHORRO Y VIVIENDA CONAVI, HOY BANCOLOMBIA S.A

A: REPARACIONES TECNICAS RADIOLOGICAS Y CIA LTDA



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

Certificado generado con el Pin No: 240126840688292186

Nro Matrícula: 01N-132846

Pagina 6 TURNO: 2024-15517

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 07:53:25 AM

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

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

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 17-08-2011 Radicación: 2011-33689

Doc: ESCRITURA 1843 del 25-05-2011 NOTARIA 11 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$166,494,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RAYOS X TECNOLOGIA RADIOLOGICA S.A

NIT# 8909374487

A: AGUIRRE VALLEJO MARLIN SORANY

CC# 43155725 X

A: SARRAZOLA CARO JESUS ANIBAL

CC# 71792836 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 04-10-2022 Radicación: 2022-47464

Doc: ESCRITURA 1904 del 27-09-2022 NOTARIA VEINTICUATRO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$475,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 50%

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

DE: SARRAZOLA CARO JESUS ANIBAL

CC# 71792836

A: CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S

NIT# 9014916723X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *20*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-2219

Fecha: 28-09-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-309

Fecha: 30-01-2014

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240126840688292186

Nro Matrícula: 01N-132846

Pagina 7 TURNO: 2024-15517

Impreso el 26 de Enero de 2024 a las 07:53:25 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-15517

FECHA: 26-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FEDELA CA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE

GEORGE ZABALETA TIQUE
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FEDELA CA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN NORTE



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

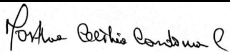
Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín Departamento de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 6	FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles	

BALANCE GENERAL		
Nombre o Razón Social: constructora Buen cimiento		
Balance General Al: 31 de diciembre		De: 2023
Registro No.		
Elaborado Por: Rubén Darío Gómez		Día 20 Mes 12 Año 2023

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFECTIVO	
1 CAJA	-
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	6.421.735
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	-
12 DEUDORES VARIOS	-
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	-
14 TOTAL (9 - 13)	6.421.735
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	900.000.000
16 VALORES MOBILIARIOS (Ventas Proyectadas)	0
17 TOTAL (15 - 16)	900.000.000
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	590.000.000
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	-
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	-
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	-
29 MAQUINARIA Y EQUIPO	42.199.060
29 TOTAL (18 - 28)	632.199.060
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	0
2 MAQ. Y EQUIPO	3.900.000
3 MUEBLES Y ENSERES	0
4 VEHÍCULOS	0
5 TOTAL (1 - 4)	0
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	0
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
4 TOTAL (1 - 3)	0
TOTAL ACTIVOS	1.534.720.795
CUENTAS DE ORDEN	

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	0
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	0
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	1.001.773.507
5 TOTAL (1 - 4)	1.001.773.507
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	0
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	0
8 CONTRATISTAS	0
9 GASTOS POR PAGAR Oficiales-seq-soc	3.310.000
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	0
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	-
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	3.986.000
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	0
14 INTERESES POR PAGAR	0
15 TOTAL (6 - 14)	7.296.000
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	0
17 ANTICIPO A OBRAS	698.411.000
18 ACREEDORES VARIOS	0
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	0
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	0
22 TOTAL (16 - 21)	698.411.000
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	0
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	0
26 SOCIOS	0
27 TOTAL (23 - 26)	1.707.480.507
28 CAPITAL AUTORIZADO	40.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	0
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	95.585.789
31 PERDIDA EJERCICIOS ANTERIORES	308.345.501
32 TOTAL (28 - 31)	172.759.712
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	0
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	0
35 OTRAS RESERVAS	0
36 TOTAL (33 - 35)	0
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIAR	0
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
39 TOTAL (37 - 38)	0
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.534.720.795
CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	MARTHA CECILIA CARDONA CANO
	NOMBRE Y APELLIDOS
REVISOR FISCAL	
	NOMBRE Y APELLIDO
	MATRICULA No
CONTADOR	RUBÉN DARÍO GÓMEZ MAZO
	NOMBRE Y APELLIDOS
	154558-T
	MATRICULA No


FIRMA

FIRMA

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

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRAS

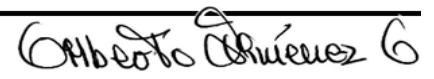
INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S Registro No: 901491672
 Representante Legal: MARTHA CECILIA CARDONA CANO Licencia No: C1-0558
 Nombre del Plan: KAIZEN Fecha: 25/01/2024
 Localización: CALASANZ

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO
1	PRELIMINARES	\$ 2.574.318	\$ 2.574.318	100,00%
2	CIMENTACIÓN	\$ 147.544.117	\$ 147.544.117	100,00%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 108.298.519	\$ 0	\$ 0
4	ESTRUCTURA	\$ 983.899.611	\$ 590.339.766	60%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 95.825.100	\$ 0	0.00%
6	ALISTADO PISOS	\$ 106.002.511	\$ 0	0.00%
7	CUBIERTA	\$ 1.769.530	\$ 0	0.00%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 119.780.132	\$ 0	0.00%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 59.802.022	\$ 0	0.00%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 11.500.000	\$ 0	0.00%
11	REVOQUES	\$ 62.937.253,6	\$ 0	0.00%
12	ESTUCO	\$ 62.937.253,6	\$ 0	0.00%
13	PINTURA	\$ 62.937.253,6	\$ 0	0.00%
14	CIELOS RASOS	\$ 85.000.000	\$ 0	0.00%
15	ENCHAPADOS	\$ 22.890.806	\$ 0	0.00%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 122.800.000	\$ 0	0.00%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 244.990.693	\$ 0	0.00%
18	VIDRIOS	\$ 35.000.000	\$ 0	0.00%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 8.500.000	\$ 0	0.00%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 59.802.022	\$ 0	0.00%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 21.430.200	\$ 0	0.00%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 19.564.000	\$ 0	0.00%
23	OBRAS DE URBANISMO	0	\$ 0	0.00%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 23.328.818	\$ 0	0.00%
SUB -TOTAL		\$ 2.469.114.160	\$ 704.458.201	24.53%
25	IMPREVISTOS	\$ 0	\$ 0	
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 0	\$ 0	
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 35.874.960	\$ 35.874.960	100.00 %
SUB -TOTAL		\$ 0	\$ 0	
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 0	\$ 0	
TOTAL		\$ 2.504.989.120	\$ 740.333.920	

OBSERVACIONES:



FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No TP05202237828



% AVANCE DE OBRA
100,00%
100,00%
\$ 0
40%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
0.00%
24.53%
100.00 %



ANÁLISIS CONTABLE CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S

REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA CONSTRUCTORA BUEN CIMIENTO S.A.S NIT: 901.491.672-3

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 procede a hacer la revisión de los documentos presentados por el responsable del proyecto **EDIFICIO KAIZEN**

1. Balance General: cumple

2. Estado de Pérdidas y Ganancias: cumple

3. Información para estudio económico: cumple

4. Financiación: cumple

5. Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero: cumple

6. Presupuesto del proyecto a solicitar enajenación de inmueble: cumple

Conclusión: Desde el punto de visto contable, se observa que ha subsanado el observado contable adjuntando el presupuesto y flujo de aplicación de fondos, el Balance general cumple con el equilibrio económico, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto **EDIFICIO KAIZEN**

Atentamente,



JORGE HERNAN SUAZA BUSTAMANTE

TP 81187

Contador/Contratista

Subsecretaria de Control Urbanístico

Radicados No 202410307286 Fecha expedición 10 de octubre de 2024

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “EDIFICIO KAIZEN”

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

En relación al requisito exigido en el numeral 1 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

El solicitante aportó la matrícula inmobiliaria No. 01N-132846 del 26 de Enero de 2024, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y los actuales propietarios son Constructora Buen Cimiento S.A.S identificada con NIT 901491672-3 y la señora Marlin Sorany Aguirre Vallejo identificada con cédula de ciudadanía 43.155.725, acorde a la anotación #19 y #20, quienes son los mismos solicitantes del trámite.

En relación al requisito exigido en el numeral 2 del artículo .2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015 en concordancia con el artículo 2.2.5.3.5 del mismo decreto:

- **Modelo de promesa de compraventa:** Está conforme a las leyes que regulan la materia.
- **Modelo de Compraventa:** Está conforme a las leyes que regulan la materia.
- **Modelo de acta de entrega:** Está conforme a las leyes que regulan la materia.

En relación al requisito exigido en el numeral 4 del artículo .2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015 en concordancia con el artículo 2.2.5.3.5 del mismo decreto:

Se aportaron las siguientes resoluciones

1. Resolución C1-0558-2023, por medio de la cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y aprobación de planos para propiedad horizontal, a la constructora Buen Cimiento S.A.S. con NIT

Cód. FO-GCUR-027	Formato FO-GCUR ANALISIS JURÍDICO DE LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES	 Alcaldía de Medellín Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

901491672-3 y a la señora Marlin Sorany Aguirre Vallejo identificada con cédula de ciudadanía 43.155.725, como propietarios del inmueble, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria 01N-132846.

Uso: Vivienda, local y 7 útiles

Destinaciones: 8 Viviendas, 1 local y 7 útiles

Conclusión: Desde el punto de vista jurídico **ES VIABLE** expedir el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto Inmobiliario “EDIFICIO KAIZEN”.

Atentamente,



Andrés Felipe Ramírez Márquez
 Abogado/ Contratista
 Subsecretaría de Control Urbanístico