



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 5 6 9 5 6 7 *
Medellín, 01/11/2024

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

Respuesta a solicitudes con radicado

202410303768

CONSTRUCTORA BORINQUEN SAS

NIT. 811.014.812-7

DG 75A N 33AA- 112

CBML 11080170010

No. total, de pisos: 12 pisos y semisótano Destinaciones totales: 24 viviendas, 22 cuartos útiles independientes y 25 celdas de estacionamientos privado carro (3 incluyen cuarto útil)

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 , de la **CONSTRUCTORA BORINQUEN SAS** con **NIT 811.014.812-7**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **202230058299** representada legalmente por el señor **JUAN ANDRES ARANGO POSADA**, Identificado con **C.C.71.779.470** 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*

Página 1 de 3



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 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 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad.
CONSTRUCTORA BORINQUEN SAS NIT. 811.914.812-7; Email: administracion@constructoraborinquen.com; Dirección
Correspondencia: CR 77 35 -35, Tel. 3147726108. Proyecto: QUBIC- CBML 11080170010

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

Página 3 de 3

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CONSTRUCTORA BORINQUEN SAS				
Nombre representante legal:	JUAN ANDES ARANGO POSADA				
Identificación representante legal:	71,779,470 Medellín				
Identificación o NIT:	811,014,812-7				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	No. De Radicó:
Dirección de correspondencia:	CARRERA 77 # 35 - 23				
Correo electrónico:	administracion@constructoraborinquen.com				
Teléfono y/o móvil:	3147726108				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA


Nombre del proyecto:	PROYECTO QUBIC					
Dirección del proyecto:						
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	24	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	24	
Tipo de viviendas:	VIP: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	may-26
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

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

OBSERVACIONES:

La Subsecretaría de Control Urbanístico, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad con el artículo 2.2.5.3.2 del Decreto 1077 de 2015.
Tenga en cuenta que para adelantar las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación debe radicar los documentos en debida forma, conforme al artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1783 de 2021, por lo cual la Subsecretaría de Control Urbanístico, certificará la radicación de los documentos, antes de la expedición del certificado no podrá adelantarse ninguna actividad de enajenación.

Cód. FO-GCUR- 004	Formato	 Alcaldía de Medellín <small>Oficina de Ciencia, Tecnología e Innovación</small>
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 OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: Constructora Borinquen SAS Registro No: _____
 Representante Legal: Juan Andres Arango V Licencia No: C1-0284 de 2024
 Nombre del Plan: Proyecto QUBIC Fecha: 14 de Mayo 2024
 Localización: DIAGONAL 75 # 33AA- 112/126

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	165.000			
2	CIMENTACIÓN	70.500			
3	INSTALACIONES SANITARIAS	30.200			
4	ESTRUCTURA	3.150.000			
5	MAMPOSTERÍA	449.500			
6	ALISTADO PISOS	61.750			
7	CUBIERTA	15.000			
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	325.800			
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	258.400			
10	IMPERMEABILIZACIÓN	51.600			
11	REVOQUES	250.700			
12	ESTUCO	65.500			
13	PINTURA	190.400			
14	CIELOS RASOS	180.500			
15	ENCHAPADOS	215.300			
16	ACABADO DE PISOS	210.500			
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	650.300			
18	VIDRIOS	42.700			
19	CERRADURAS Y HERRAJES	45.300			
20	APARATOS SANITARIOS	244.200			
21	INSTALACIONES ESPECIALES	320.100			
22	OBRAS EXTERIORES	51.400			
23	OBRAS DE URBANISMO	43.500			
24	VARIOS (Aseo - Otros)	1.051.850			
SUB -TOTAL		8.140.000			
25	IMPREVISTOS	100.000			
26	COSTOS INDIRECTOS	1.310.000			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	1.550.000			
SUB -TOTAL		2.960.000			
28	TERRENO URBANIZADO	2.300.000			
TOTAL		13.400.000			
OBSERVACIONES:					


 FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 05106-056061 ANT

Cód. FO-GCUR- 004

Formato

Versión. 6

FO-GCUR Radicación de documentos para ejercer las actividades de promoción, anuncio y/o desarrollo de actividades de enajenación de inmuebles



BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: **CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S** NIT **811,014,812-7**
 Balance General Al: **MARZO 31** De: **2024**
 Registro No. _____
 Elaborado Por: **FABIOLA VELEZ RESTREPO** Día 14 Mes 05 Año 2024

ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFECTIVO		
1	CAJA	30.046
2	BANCOS	176.795
3	CORPORACIONES	
4	TÍTULOS VALORES	1.379.763
5	VALORES MOBILIARIOS	
6	ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	
	MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	
8	TOTAL (1 - 7)	1.586.604
CUENTAS POR COBRAR		
9	DEUDORES CLIENTES	
10	DOCUMENTOS POR COBRAR	
11	ANTICIPO A PROVEEDORES	
12	DEUDORES VARIOS	269.217
13	ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	
14	TOTAL (9 - 13)	269.267
INVERSIONES A LARGO PLAZO		
15	TÍTULOS VALORES	
16	VALORES MOBILIARIOS	
17	TOTAL (15 - 16)	
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		
18	INVENTARIO MATERIALES	
19	TERRENOS PARA LA VENTA	
20	EDIFICIOS PARA LA VENTA	
21	TERRENOS URBANIZADOS	4.246.581
22	TERRENOS NO URBANIZADOS	
23	OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	
24	OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	
25	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	7.994.721
26	OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	
27	PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	
28	VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	
29	TOTAL (18 - 28)	12.241.302
ACTIVOS FIJOS		
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		
1	EDIFICIOS	252.714
2	MAQ. Y EQUIPO	3.148
3	MUEBLES Y ENSERES	7.680
4	VEHÍCULOS	
5	TOTAL (1 - 4)	263.542
OTROS ACTIVOS		
1	BONOS Y CEDULAS	
2	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	
3	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
4	DIFERIDOS	10.532
5	TOTAL (1 - 3)	10.532
	TOTAL ACTIVO	14.371.197
CUENTAS DE ORDEN		

PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
OBLIGACIONES POR PAGAR		
1	SOBREGIROS BANCARIOS	
2	OBLIGACIONES BANCARIAS	
3	OBLIGACIONES EN U.V.R	
4	OBLIGACIONES CON PARTICULARES	
5	TOTAL (1 - 4)	
CUENTAS POR PAGAR		
6	PROVEEDORES	1.058
7	ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
8	CONTRATISTAS	142.371
9	GASTOS POR PAGAR	38.417
10	IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	159.721
11	OTROS IMPTO. POR PAGAR	26.070
12	RETENCIÓN EN LA FUENTE	4.721
13	DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14	INTERESES POR PAGAR	
15	TOTAL (6 - 14)	372.368
LARGO PLAZO		
16	OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17	ANTICIPO A OBRAS	
18	ACREEDORES VARIOS	
19	OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	
20	OBLIGACIONES EN U.V.R	
21	OBLIGACIONES POR TERRENOS	
22	TOTAL (16 - 21)	
OTROS		
23	DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	4.867.931
24	CESANTÍAS CONSOLIDADAS	
25	DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26	SOCIOS	3.997.953
27	TOTAL (23 - 26)	8.865.884
CAPITAL Y SUPERÁVIT		
28	CAPITAL AUTORIZADO	1.000.000
29	CAPITAL POR EMITIR	200.000
30	UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	6.737
31	UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	2.973.141
32	TOTAL (28 - 31)	3.766.404
RESERVAS Y UTILIDADES		
33	RESERVA LEGAL	250.956
34	RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
35	OTRAS RESERVAS	
36	TOTAL (33 - 35)	250.956
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR		
37	VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILI	
38	VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	1.115.595
39	TOTAL (37 - 38)	1.115.595
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	14.371.197
CUENTAS DE ORDEN		

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL: JUAN ANDRES ARANGO POSADA NOMBRE Y APELLIDOS

REVISOR FISCAL: MARLIS SCHMID NOMBRE Y APELLIDO

MATRICULA No _____

CONTADOR: FABIOLA VELEZ RESTREPO NOMBRE Y APELLIDOS

 FIRMA

 FIRMA

 FIRMA

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: _____

Dirección: _____

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS								1500000		1000000		1000000	3500000
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES				500000				500000					1000000
4. CRÉDITOS PARTICULARES						1000000		500000		500000		900000	2900000
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS		3500000		1000000		1000000		500000					6000000
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO													
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL		3500000		1500000		2000000		3000000		1500000		1900000	13400000

Contador FABIOLA VELEZ RESTREPO

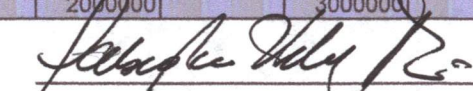

NOMBRE Y APELLIDOS


Matricula No TP13047T

Representante Legal JUAN ANDRES ARANGO VELASQUEZ

NOMBRE Y APELLIDOS

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


 FIRMA

 FIRMA

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

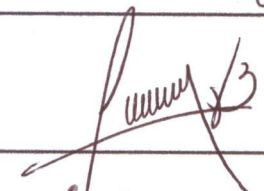
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S 811,014,812-7

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: ENERO 01 A MARZO 31 DE 2024

VENTAS BRUTAS:	0
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	0
(1) VENTAS NETAS	0
(2) COSTOS DE VENTAS	0
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	0
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	0
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	0
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	0
MENOS: GASTOS DE VENTAS	29.631
UTILIDAD NETA EN VENTAS	- 29.631
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	21.040
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	- 50.671
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	43.993
MAS: OTROS INGRESOS	0
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	- 6.678
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	0
MENOS: OTROS EGRESOS	59
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	- 6.737
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	0
UTILIDAD DEL EJERCICIO	- 6.737

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL Juan Andres Arango V
Nombre

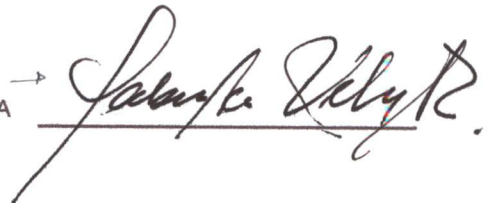
FIRMA 


REVISOR FISCAL MARLIS SCHMID
Nombre

FIRMA X 

MATRICULA PROFESIONAL 20607T
Nombre

CONTADOR FABIOLA VELEZ RESTREPO
Nombre

FIRMA 

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CONSTRUCTORA BORINQUEN SAS Expediente Número: _____

Unifamiliar Multifamiliar Lotes

Proyecto

Bifamiliar

Nombre del proyecto PROYECTO QUBIC
 Dirección _____ Número de unidades 24
 Ciudad MEDELLIN
 Costo del proyecto 13,400,000,000
 Venta total del proyecto 14,500,000,000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 3.500.000.000	
Cooperativas		\$ -	
Créditos	Proveedores	\$ 1.000.000.000	
	Particulares	\$ 2.900.000.000	
	Socios	\$ 6.000.000.000	
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 13.400.000.000	

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

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 2.000.000.000	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA _____ Al mes de: _____
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO _____ Al mes de: _____


 Firma Contador


 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

FABIOLA VELEZ RESTREPO
 Nombre del Contador:

DORA SALDARRIAGA
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP 13047T

Matrícula Número: 05106-056061 ANT



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

Certificado generado con el Pin No: 240418346093152824

Nro Matricula: 001-1491652

Pagina 1 TURNO: 2024-160590

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 08:25:31 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 001 - MEDELLIN SUR DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: MEDELLIN VEREDA: MEDELLIN

FECHA APERTURA: 29-11-2023 RADICACIÓN: 2023-81714 CON: ESCRITURA DE: 14-11-2023

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO, SITUADO EN LA FRACCION AMERICA, DE LA CIUDAD DE MEDELLIN, CON AREA DE 666.7188 M2. SUS LINDEROS SON: POR EL ORIENTE: CON LOTE # 3, DENOMINDADO HOY COMO EDIFICIO TORRE FUERTE; POR EL OCCIDENTE: CON EL LOTE # 6 Y 7, DENOMINADOS EDIFICIO PALMARES II Y EDIFICIO H-23; POR EL NORTE: CON EL LOTE # 10 Y 11 DE LA MISMA MANZANA, DENOMINADO ESTE ULTIMO COMO EDIFICIO LAURELES DEL EN 13.42 MTS, CON LA TRANSVERSAL 38; POR EL NORTE: EN 13.42 MTS. CON EL LOTE 10 DE LA MISMA MANZANA; POR EL ORIENTE: EN 27.50 MTS, CON EL LOTE # 4 DE LA MISMA MANZANA Y POR EL OCCIDENTE: EN 27.50 MTS, CON LOS LOTES 6 Y 7 DE LA MENCIONADA MANZANA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S.(HOY), EL LOTE OBJETO DE ENGLOBE MEDIANTE DOS LOTES ASI:EL LOTE CON M.I. 001-5349:POR ESCRITURA 1597 DEL 05-09-2023 NOTARIA TRECE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: SALDARRIAGA LONDO/O, ANA BEATRIZ, SALDARRIAGA LONDO/O SILVIA ELENA, SALDARRIAGA LONDO/O JUAN DIEGO, SALDARRIAGA LONDO/O ALEJANDRO, SALDARRIAGA LONDO/O LEON JAIME, A: CONSTRUCTORA BORINQUEN LIMITADA , REGISTRADA EL 20-09-2023 EN LA MATRICULA 5349.-- POR ESCRITURA 2626 DEL 24-11-2017 NOTARIA VEINTISEIS DE MEDELLIN ADJUDICACION EN SUCESION, DE: SALDARRIAGA URIBE LEON MARIA, A : LONDO/O DE SALDARRIAGA LIBIA, SALDARRIAGA LONDO/O, ANA BEATRIZ, SALDARRIAGA LONDO/O SILVIA ELENA, SALDARRIAGA LONDO/O JUAN DIEGO, SALDARRIAGA LONDO/O ALEJANDRO, SALDARRIAGA LONDO/O LEON JAIME, REGISTRADA EL 15-12-2017 EN LA MATRICULA 5349.-- POR ESCRITURA 557 DEL 28-02-2018 NOTARIA SEXTA DE MEDELLIN CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL DE UN DERECHO DEL 50%, DE: LONDO/O DE SALDARRIAGA LIBIA, A : LONDO/O DE SALDARRIAGA LIBIA, SALDARRIAGA LONDO/O, ANA BEATRIZ, SALDARRIAGA LONDO/O SILVIA ELENA, SALDARRIAGA LONDO/O JUAN DIEGO, SALDARRIAGA LONDO/O ALEJANDRO, SALDARRIAGA LONDO/O LEON JAIME, REGISTRADA EL 04-05-2018 EN LA MATRICULA 5349, EL CUAL FUE RESTITUIDO POR MUERTE DE FIDEICOMITENTE POR LA ESCRITURA 737 DEL 15-03-2022 NOTARIA VEINTE DE MEDELLIN, DE: LONDO/O DE SALDARRIAGA ANA LIBIA, A : SALDARRIAGA LONDO/O, ANA BEATRIZ, SALDARRIAGA LONDO/O SILVIA ELENA, SALDARRIAGA LONDO/O JUAN DIEGO, SALDARRIAGA LONDO/O ALEJANDRO, SALDARRIAGA LONDO/O LEON JAIME, REGISTRADA EL 01-04-2022 EN LA MATRICULA 5349.-- POR ESCRITURA 2560 DEL 04-06-1964 NOTARIA 3 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: RODRIGUEZ O. OSCAR, A : SALDARRIAGA URIBE LEON, REGISTRADA EL 11-06-1964 EN LA MATRICULA 5349.-- EL LOTE CON M.I. 001-108309:POR ESCRITURA 9778 DEL 13-09-2023 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: PINEDA GOMEZ MARTHA AURORA, PINEDA GOMEZ GLORIA CECILIA, PINEDA GOMEZ BLANCA LUCIA, PINEDA GOMEZ BEATRIZ ELENA, PINEDA GOMEZ ANGELA MARIA, KAMELOT CONSULTING S.A.S., PINEDA GOMEZ JUAN ALBERTO, PINEDA GOMEZ MARIO ANTONIO, A : CONSTRUCTORA BORINQUEN LIMITADA, REGISTRADA EL 04-10-2023 EN LA MATRICULA 108309.-- POR ESCRITURA 1491 DEL 25-02-2020 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, DE: PINEDA GOMEZ MARGARITA, A : KAMELOT CONSULTING S.A.S., REGISTRADA EL 28-02-2020 EN LA MATRICULA 108309.-- POR ESCRITURA 9462 DEL 14-07-2016 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: PINEDA PINEDA JESUS ANTONIO, GOMEZ DE PINEDA ANA DOLORES, A : PINEDA GOMEZ MARGARITA, PINEDA GOMEZ MARTHA AURORA, PINEDA GOMEZ GLORIA CECILIA, PINEDA GOMEZ BLANCA LUCIA, PINEDA GOMEZ BEATRIZ ELENA, PINEDA GOMEZ ANGELA MARIA, PINEDA GOMEZ JUAN ALBERTO, PINEDA GOMEZ MARIO ANTONIO, REGISTRADA EL 01-09-2016 EN LA MATRICULA 108309.-- POR ESCRITURA 2244 DEL 19-11-1975 NOTARIA 7 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: SANCHEZ MESA JUAN MENUEL, A : PINEDA PINEDA JUAN ANTONIO, GOMEZ DE PINEDA ANA DOLORES, REGISTRADA EL 15-12-1975 EN LA MATRICULA 108309.--



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

Certificado generado con el Pin No: 240418346093152824

Nro Matrícula: 001-1491652

Pagina 2 TURNO: 2024-160590

Impreso el 18 de Abril de 2024 a las 08:25:31 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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE DE TERRENO (FRACCION AMERICA - MPIO MEDELLIN) #

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 5349

001 - 108309

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-11-2023 Radicación: 2023-81714

Doc: ESCRITURA 2069 del 14-11-2023 NOTARIA TRECE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

DE: CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S. (HOY)

X NIT.811.014.812-7

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-160590

FECHA: 18-04-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

REGISTRADORA PRINCIPAL



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina

RESOLUCIÓN C1-0284 de 2024
 (Abril 25)
 Trámite 05001-1-23-0713

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL

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,

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-23-0713 del 21 de Diciembre de 2023, CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S., identificada con NIT 811014812-7, en calidad de propietario, a través de su representante legal, el señor JUAN ANDRÉS ARANGO VELÁSQUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.779.470 y quien a su vez, otorga poder al señor ARGEMIRO ALEXANDER TORO BOLIVAR, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.434.775, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-1491652, con matrícula de mayor extensión No. 001-5349 y 001-108309, ubicado en la Diagonal 75A No. 33AA – 112 / 126.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma el 21 de diciembre 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, adicional a esto, se realizó publicación en prensa, el 08 de marzo de 2024, en el periódico el colombiano.
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 el arquitecto ARGEMIRO ALEXANDER TORO BOLIVAR, con matrícula profesional No. A05642006-15434775.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el Ingeniero Civil JESÚS RODRIGO MORALES JIMÉNEZ, con matrícula profesional No. 0520209239ANT.
7. Que presentó Revisión estructural por el ingeniero civil DIDIER HUMBERTO ARIAS JIMENEZ, con matrícula profesional No. 05202090712ANT.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil CARLOS ALBERTO VEGA POSADA, con matrícula profesional No. 05202122228ANT.
9. Que el constructor responsable es la ingeniera civil DORA EMILSEN SALDARRIAGA TORO, con matrícula profesional No. 05106056061ANT.
10. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, oficio No. 2023151000100555 de diciembre de 2023, en el cual se aprueba una altura total de 46.00m sobre la cota 1.493.00 (m.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
Diagonal 75A	6.00	1.50	1.50	12.00	3.00

Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00m del borde interior de anden existente.

Observaciones: Otros retiros según normas.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



14. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro No. 91177322, por un valor de \$ 175.181.470.
15. Que se presenta documento de cobro No. 91177332, debidamente cancelado, por un valor de \$240.531.773, correspondiente a la compra de derechos adicionales de construcción, por medio del cual se adquieren 6 viviendas y 2 pisos de altura.
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_CN4_12, categoría de uso del suelo Áreas de baja mixtura - Residencial predominante, 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 Y DEMOLICIÓN TOTAL, a CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S., identificada con NIT 811014812-7, en calidad de propietario, a través de su representante legal, el señor JUAN ANDRÉS ARANGO VELÁSQUEZ, identificado con cedula de ciudadanía No. 71.779.470 y quien a su vez, otorga poder al señor ARGEMIRO ALEXANDER TORO BOLIVAR, identificado con cedula de ciudadanía No. 15.434.775, en el predio ubicado en la Diagonal 75A No. 33AA – 112 / 126, identificado con matrícula inmobiliaria 001-1491652, con matrícula de mayor extensión No. 001-5349 y 001-108309.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: 24.40m

Fondo del lote: Variable

Área del Lote: 666.73m²

Área de obra nueva: 5.287.91m²

Área de demolición: 482.00m²

Área total aprobada: 5.287.91m²

Uso de la edificación: Residencial

Tipología del proyecto: Vivienda Multifamiliar

Número de pisos generados: 12 pisos y semisótano

Número de destinaciones generadas: 24 viviendas y 22 cuartos útiles independientes

Número de estacionamientos generados: 25 celdas de estacionamientos privado carro (3 incluyen cuarto útil)

Índice de Ocupación: Norma 60% - 400.03m² / Proyecto 59.64% - 397.60m²

Obligación por zonas verdes: 18viv x 5 x 2.98 = 268.20m²

Obligación por construcción de equipamientos: 18viv x 1m² = 18.00m²

CUADRO DE ÁREAS

Área construida 1° piso: 397.60m²

Área construida sótano: 565.71m²

Área construida pisos superiores: 4.324.60m²

Área total construida: 5.287.91m²

Área libre: 269.13m²

No. total, de pisos: 12 pisos y semisótano

Destinaciones totales: 24 viviendas, 22 cuartos útiles independientes y 25 celdas de estacionamientos privado carro (3 incluyen cuarto útil)

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaria de Catastro – Medellín

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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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.

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_CN4_12 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.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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.

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 Veinticinco (25) días del mes de Abril del año Dos mil veinticuatro (2024).

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



NOTIFICACIÓN POR AVISO

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0284
Fecha: 25-abr.-2024
Radicado No. 05001-1-23-0713
Fecha Notificación: 08-may.-2024

NOTIFICADO:
**ARGEMIRO ALEXANDER TORO
BOLIVAR**
CC. 15434775



CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0284/2024
Fecha: 25-abr.-2024
Radicado No. 05001-1-23-0713
Fecha Notificación: 08-may.-2024
Fecha en Firme: 09-may.-2024
Vigente hasta: 09-may.-2027

Curador Urbano
VBP

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

Fecha de expedición: 14/05/2024 - 3:06:53 PM



**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbbIaydTkkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 811014812-7
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-244146-12
Fecha de matrícula: 31 de Julio de 1998
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 22 de Marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Carrera 77 35 23
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: c.borinquen@une.net.co
Teléfono comercial 1: 6044084397
Teléfono comercial 2: No reportó
Teléfono comercial 3: No reportó
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Carrera 77 35 23
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: c.borinquen@une.net.co
Teléfono para notificación 1: 6044084397
Teléfono para notificación 2: 3147726108
Teléfono para notificación 3: No reportó

La persona jurídica CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo

Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbbIaydTkkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por escritura pública No. 5.713, otorgada en la Notaría 15a de Medellín, del 17 de julio de 1998, registrada el 31 de julio de 1998, en el libro 9o, folio 916, bajo el No. 6408, se constituyó una sociedad comercial de responsabilidad limitada denominada:

CONSTRUCTORA BORINQUEN LTDA

TERMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: La sociedad tendrá como objeto principal la adquisición a cualquier título, administración, enajenación y edificación de toda clase de inmuebles y lotes y en general negocios de propiedad raíz. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero.

Para la realización de su objeto, la compañía podrá tomar dinero en mutuo, dar en garantía sus bienes muebles o inmuebles y celebrar todas las operaciones de crédito que le permitan obtener los fondos u otros activos necesarios para el desarrollo de la empresa conforme a la ley.

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

LIMITACIONES, PROHIBICIONES, AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS SEGÚN LOS ESTATUTOS:

Que entre las funciones de la Asamblea General está la de:

Autorizar al gerente para transigir, desistir, o someter a decisiones

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

Fecha de expedición: 14/05/2024 - 3:06:53 PM



Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbbIaydTkkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

arbitrales las cuestiones en que tenga interés la sociedad. Estas autorizaciones podrán darse en particular para cada acto u operación, o en general, para determinada clase de actos u operaciones.

CAPITAL

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$1.000.000.000,00		
SUSCRITO	\$800.000.000,00	8.000	\$100.000,00
PAGADO	\$800.000.000,00	8.000	\$100.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACIÓN LEGAL. La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no.

Todos los empleados de la compañía estarán subordinados a él en el desempeño de sus cargos.

El gerente tendrá dos (2) suplentes, quienes lo reemplazarán en sus faltas absolutas, temporales o accidentales, ocasionadas por cualquier causa o circunstancia.

LOS SUPLENTE DEL GERENTE. Tendrán también la calidad de representantes legales de la sociedad, dentro de las mismas condiciones señaladas para aquel en los estatutos.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL. La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre, especialmente los siguientes: adquirir a cualquier título, bienes muebles e inmuebles y, en general, enajenarlos a título oneroso o darlos en prenda o hipoteca y gravarlos en cualquier forma o darlos en arrendamiento y alterar la forma de los bienes raíces por naturaleza o destinación; constituir depósitos bancarios y girar sobre ellos; firmar toda clase de títulos valores, negociarlos, cobrarlos, pagarlos, endosarlos, descargados, aceptarlos, protestarlos etc., dar y recibir dinero en mutuo. En cuanto a general se le autoriza a celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o

Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbblaydTkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad.

El representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por él.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	JUAN ANDRÉS ARANGO VELÁSQUEZ RATIFICACION	71.779.470

Por Acta número 13 del 30 de junio de 2011, de la Junta de Socios, registrada en esta Cámara el 14 de diciembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 22201

PRIMER REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	EUGENIA VELÁSQUEZ DE ARANGO RATIFICACION	32.523.250
--	--	------------

Por Acta número 13 del 30 de junio de 2011, de la Junta de Socios, registrada en esta Cámara el 14 de diciembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 22201

SEGUNDO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	SANTIAGO MOLINA ESCOBAR DESIGNACION	3.415.036
---	--	-----------

Por Acta número 13 del 30 de junio de 2011, de la Junta de Socios, registrada en esta Cámara el 14 de diciembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 22201

REVISORIA FISCAL

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
-------	--------	----------------

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



Fecha de expedición: 14/05/2024 - 3:06:53 PM

**CAMARA DE COMERCIO
DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA**

Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbbIaydTkkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

REVISORA FISCAL

MARLIS SCHMID URREA
RATIFICACION

42.873.198

Por Acta número 13 del 30 de junio de 2011, de la Junta de Socios, registrada en esta Cámara el 14 de diciembre de 2011, en el libro 9, bajo el número 22203

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por las siguientes escrituras y documento:

Escritura No.1484 del 25 de junio de 2003, de la Notaría 9a. de Medellín.

Escritura No.2825 de diciembre 11 de 2003, de la Notaría 13a. de Medellín.

Escritura No.2402, del 29 de febrero de 2008, de la Notaría 15a. de Medellín.

Acta No. 13 del 30 de junio de 2011, de la Junta de Socios, registrada en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2011, en el libro 09., bajo el No. 22199, mediante la cual la sociedad se transforma de limitada a sociedad por acciones simplificada, bajo la denominación de:

CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S.

Extracto de Acta número 17 del 18 de diciembre de 2014, de la Asamblea de Accionistas.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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



Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbbIaydTkkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal código CIIU: 4111

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

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

Nombre:	CONSTRUCTORA BORINQUEN
Matrícula No.:	21-305857-02
Fecha de Matrícula:	31 de Julio de 1998
Ultimo año renovado:	2024
Categoría:	Establecimiento-Principal
Dirección:	Carrera 77 35 23
Municipio:	MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

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

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

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

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto

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



Fecha de expedición: 14/05/2024 - 3:06:53 PM

Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbbIaydTkkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es pequeña.

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

Ingresos por actividad ordinaria \$1,548,175,000.00

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

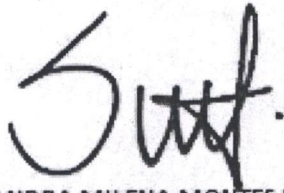
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Recibo No.: 0026580894

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: ElbbblaydTkkxllj

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
Vicepresidente de Registros

ACTA DE ENTREGA

REFERENCIA: APARTAMENTO NUMERO: XXXX; AREA: XXX Mt2; PARQUEADERO DOBLE No. XXXXX, CON ESPACIO PARA ÚTIL. EDIFICIO "QUBIC".

En la ciudad de Medellín, el día XX del mes de XXXX de **Dos Mil Diecisiete**, en la TRANSVERSAL 37 No 71-12, se reunieron el señor: JUAN ANDRES ARANGO VELASQUEZ en representación de "CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S." en su carácter de propietaria del Edificio "QUBIC" y **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, en su carácter de COMPRADOR (A) de los inmuebles referenciados; y manifestaron: Que obrando en las calidades citadas en la parte primera de este escrito, la CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S. Hace entrega real y material del: **APARTAMENTO NUMERO: XXXX; AREA: XXX Mt2; PARQUEADERO DOBLE No. XXXXX, CON ESPACIO PARA ÚTIL;** del Edificio "QUBIC" al (la) señor(a): **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Que el señor(a): **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, declara recibido a entera satisfacción y certifica que se halla completamente de acuerdo con los planos, especificaciones y demás cláusulas contenidas en la correspondiente Promesa de Compraventa, firmada entre EL(LA) COMPRADOR (A) y la Entidad vendedora, haciendo EL (LA) COMPRADOR (A) las siguientes observaciones:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____
6. _____
7. _____
8. _____
9. _____
10. _____
11. _____
12. _____
13. _____

A partir de la fecha de esta Acta de entrega, correrán por cuenta de EL (LA) COMPRADOR (A) todos los gastos que demande el sostenimiento de la Copropiedad, tales como: intereses de subrogación, servicios de agua, energía, mantenimiento de zonas comunes, cancelación de Impuesto predial, tasa de aseo, servicios de vigilancia, etc.; y en general todas aquellas erogaciones que emanan del derecho de dominio.

Contador Energía Lectura Actual	Contador Acueducto Lectura Actual	Contador Gas Lectura Actual

Los cambios efectuados al interior del apartamento en las redes eléctricas, telefónicas, hidráulicas y de gas, con posterioridad a la entrega, exoneran al Constructor de cualquier responsabilidad frente a terceros y serán por riesgo del propietario.

La Entidad VENDEDORA será responsable si la edificación perece o amenaza ruina en los casos y tiempo señalados por la ley. Así mismo, la responsabilidad en los acabados se limitará al año siguiente a su entrega; vencido este termino, cesará tal responsabilidad.

De conformidad a lo dispuesto por el artículo 929 del Código de Comercio, a partir de este momento, los riesgos de que la cosa se pierda por caso fortuito o fuerza mayor, serán asumidos en forma exclusiva por EL (LA) COMPRADOR (A).

Para constancia se firma este documento en Medellín al XX día del mes de XXXXX de **Dos Mil XXXXXXXXXXXX**.

EL (LA) COMPRADOR (A)

LA VENDEDORA

**ESCRITURA PUBLICA
"EDIFICIO QUBIC"
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos **JUAN ANDRES ARANGO VELASQUEZ**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.779.470 expedida en Medellín quien obra en nombre y representación, en su calidad de Gerente de la firma **CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S**, entidad constituida legalmente por medio de la Escritura Pública No. 5.713 otorgada el 17 de Julio de 1998, ante la Notaría Quince (15) de la ciudad de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de ésta jurisdicción el 31 de Julio de 1998, en el libro 9º, folio 916, bajo el No. 6408, y reformada bajo la escrituras No. 1484 del 25 de Junio de 2003 de la Notaría Novena (9ª) de Medellín, 2825 de Diciembre 11 de 2003 de la Notaria (13ª) de Medellín, 2402 del 29 de febrero de 2008 de la Notaria (15ª) de Medellín, Acta No.13 del 30 de Junio de 2011 registrada en esta Cámara de Comercio el 14 de Diciembre de 2011; Sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la PROMITENTE VENDEDORA de una parte; y de la otra **@PROPIETARIO@**, mayor (es) de edad, vecino (a) (os) de la ciudad de Medellín, identificado (a) (os) con la (s) cédula (s) de ciudadanía cuyo (s) número (s) aparece (n) al pie de su (s) respectiva firma (s), quien (es) obra (n) en sus propios nombres y representación, que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará (n) EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES): Se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:-

PRIMERA.- OBJETO DE DESCRIPCIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transmitir a título de compraventa a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) quien (es) a su vez se obliga (n) a adquirir al mismo título y con arreglo en los términos y condiciones que a continuación se expresan, en pleno derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre los siguientes inmuebles:-----
@DESCRIPCION_INMUEBLE_ESCRITURA@; El Área Física incluye Muros, Buitrones y Columnas, que hace parte integrante del denominado "**EDIFICIO QUBIC**" localizado el cual la PROMITENTE VENDEDORA construirá en un inmueble resultado del Lote siguiente: Lote de terreno, situado en la fracción américa, de la ciudad de Medellín, con área de 666.7188 m2. Sus linderos son: por el oriente: con lote # 3, denominado hoy como Edificio Torre Fuerte; por el occidente: con el lote # 6 y 7, denominados Edificio Palmares II y Edificio H-23; por el norte: con el lote 10 y 11 de la misma manzana, denominado este último como Edificio Laureles Del en 13.42mts, por el sur con la transversal 38.-----

MATRICULA INMOBILIARIA NRO 001-1491652

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA deja expresa constancia de que las especificaciones de construcción, son las que se transcriben a continuación, así: -----

- **ESTRUCTURA:** El estudio de suelos fue realizado por VEZA INGENIERIA y el diseño estructural por el Ingeniero Mario León Jaramillo de la firma PLANICALCULOS, ambos especialistas en su ramo. -----
El sistema estructural del Edificio es en sistema de pórticos y losa aligerada con casetón de Icopor recuperable. El diseño estructural cumple con el código sobre normas sismo-resistentes que rigen en el país. -----
- **MUROS:** Los muros interiores son de ladrillo coco. -----
- **CUBIERTA:** La cubierta de remate de la edificación en la Terraza de evacuación es en losa de concreto con placas superpuestas. Las aguas lluvias se canalizan por tuberías de P.V.C.. -----
- **INSTALACIONES ELECTRICAS:** El diseño y la construcción de la parte eléctrica es ejecutada por firma especializada en su Ramo. Las conducciones son en tubería tipo P.V.C. Apliques en muros, línea UNIFER de LEGRAN ó similar. Los conductores son en cobre revestidos y colocados de acuerdo a las normas existentes. Los accesorios son de fabricación Nacional. -----
- **INSTALACION HIDRAULICA:** Al interior de los Apartamentos, son construidas tanto

para agua fría PVC y caliente en tubería y accesorios CPVC con llaves terminales, contenciones y demás accesorios de fabricación nacional. El árbol vertical es alimentado por tubería PVC – Presión, según diseño. -----

- **INSTALACION DE GAS:** El edificio dispondrá de red de gas domiciliario para los Apartamentos de acuerdo a las normas exigidas por las EE PP de Medellín. -----
 - **INSTALACION SANITARIA:** Los desagües son en tubería y accesorios P.V.C. sanitaria en diámetros variables entre dos (2) y seis (6) pulgadas según diseño. Las ventilaciones son en tubería P.V.C. Según diseño. -----
 - **CARPINTERIA DE MADERA:** Portón de acceso sólido, y marco en tablón de madera tipo roble y ala acabado de 36 mm. de espesor color por definir. Los Marcos de puerta con marco con tablón de madera tipo roble y las alas de puertas de 36 mm. de espesor con acabado en color por definir. Closet: las alas con acabado en color por definir en madecor de 25 mm de espesor, con marco tabla de madera tipo roble, bisagras ocultas, batientes, con sus entrepaños en madecor de 12 mm. de espesor, color por definir con reengrues frontal de 30 mm y los colgaderos en madera. Los muebles de los baños llevan alas en madecor de 18 mm. de espesor y su estructura interior es en madecor muff de 15 mm. de espesor. Con tiradera continúa en platina de aluminio. ----
 - **CIELOS FALSOS:** Los cielos son en placas de yeso tipo Drywall. -----
 - **CARPINTERIA METALICA:** Ventanería: En aluminio anodizado natural con vidrio de 4.0 mm. transparente para la fachada frontal y para la fachada posterior; con celosías o alas corredizas según planos. Puertas vidrieras en Vidrio de 5.0 mm. Templado color por definir. Marcos de Puerta en cuartos útiles: Metálicos en lámina. -----
 - **ACABADOS:** Los muros interiores son revocados, estucados y con pintura de vinilo. Los Cielos en placas tipo Drywall, los muros de la zona de garajes, son encalados, al igual que el cielo raso, los parqueaderos demarcados con pintura tráfico. -----
 - **PISOS:** La zona social es en mármol crema marfil importado, las alcobas y el estudio en madera laminada, con zócalo en madera de roble macizo de 9 cm. y de 15 mm. de espesor. La zona de cocina, zona de oficios son en porcelanato y la zona de alcoba de servicio en cerámica nacional. El piso del baño principal de alcobas y social son en cerámica de color. Los pisos de balcones en cerámica de Corona ó similar. Las zonas de puntos fijos y hall de ascensor, en porcelanato. El lobby y Salón de reuniones en mármol crema marfil importado o porcelanato. Las zonas de terrazas comunales cerámica o similar. -----
- La zona de garajes en semisótano es en concreto sobre entresuelo de piedra, con los sumideros necesarios para desaguar flujos normales. -----
- El piso de área de gimnasio, en tableta de caucho. -----
- El mármol por ser natural, puede presentar betas con cambio de tonalidades. -----
- **COCINA:** Integral con mesón en Cuarzo Blanco o similar. Mueble inferior con cajones y tiradera continua en platina de aluminio, superior y torre de hornos si lo tuviese, con alas en madecor de 18 mm. de espesor, y los interiores en madecor de 15 mm. de espesor y madecor muff en la parte húmeda, el mueble superior con alas en madecor de 18 mm. de espesor y sistema de apertura aventus marca blum o similar, y con tiradera continua en platina de aluminio. Enchape en Cuarzo entre el mueble superior e inferior, si lo tuviese. -----
- Es dotación de la cocina: cubierta con cuatro hornillas, campana extractora de olores y Horno de empotrar. El mueble en torre de hornos si lo tuviese, se entrega dotado con horno eléctrico. No incluye horno microondas. El lavadero es fabricado en obra con acabado por definir. Calentador a Gas de paso o acumulación. El material utilizado en mesón de la cocina o el enchape entre el mueble superior e inferior es natural, por lo tanto puede presentar vetas. -----
- **APARATOS SANITARIOS:** El baño social y el de la alcoba principal, son enchapados completamente en cerámica nacional de color. El equipo sanitario para estos baños es nacional de color por definir. Las duchas del baño principal, social y de alcobas tienen cabina en vidrio templado. Los baños de las alcobas están dotados con aparatos sanitarios Montecarlo o similar y lavamanos Novara ó similar, mesón de mármol crema marfil, con sus respectivos espejos. El baño social y de alcobas está dotado con aparatos sanitarios Montecarlo o similar y lavamanos Novara ó similar. El baño de la alcoba de

servicio lleva baldosín blanco en la zona húmeda, el equipo sanitario es blanco; la ducha no tiene cabina. -----

- **FACHADA:** Acabado en ladrillo rebitado tipo Catalán a la vista, y ladrillo chocolate y pálido, con algunas áreas en revoque, según diseño de fachada. -----

- **EQUIPOS ESPECIALES Y COMPLEMENTARIOS:** El Edificio estará dotado de Ascensor Mitsubishi, con capacidad para 8 o 10 personas, con paradas para todos los pisos incluida parada en semisótano. -----

Puerta principal del Edificio, dos Puertas de garajes metálicas con motor eléctrico para parqueaderos en Semisótano y Primer piso. -----

En la entrada del Edificio, se dispondrá de un Área de portería, baño para el Portero, Lobby de recepción; Sala de Espera, y dos escalas para acceder al segundo nivel. El Edificio dispondrá en el Segundo Nivel de: Un área para Gimnasio con dotación, Salón Comunal dotado de cocineta y baños, un Turco, Zona de Juegos Infantiles. -----

Igualmente estará dotado de: Shute de basuras con ducto en fibra de vidrio para transportar las basuras a las canecas ubicadas en el cuarto de basuras con área de reciclaje en el sótano del edificio. -----

Citófono en la cocina de cada apartamento comunicado con la portería del edificio. -----

El Sistema de suministro de agua es indirecto; es decir, de la red de EPM se abastece un tanque de agua, localizado en el sótano y mediante un sistema de bombeo se abastecen los tanques superiores de los que se abastece la red para los Apartamentos. La capacidad total de almacenamiento incluye la demanda requerida para la Red de Incendio. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a hacer entrega de las Obras de Urbanismo y Servicios Públicos correspondientes al edificio "EDIFICIO QUBIC", en adecuado estado de funcionamiento y conforme a las especificaciones exigidas por la oficina de Planeación Metropolitana, Secretaria de Obras Públicas y las Empresas Públicas de Medellín. -----

-**PARAGRAFO TERCERO:** No obstante indicarse la cabida aproximada, se advierte que la transferencia se hará como cuerpo cierto, tanto en lo que se refiere al área construida como al área de terreno. -----

Los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa, fueron proyectados conforme a los planos aprobados por las distintas autoridades y entidades del servicio público; los cuales han sido conocidos y aceptados de antemano por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). -----

SEGUNDA. TITULO Y MODO: LA PROMITENTE VENDEDORA es propietaria del Edificio denominado "EDIFICIO QUBIC" por: -----

A.) Ser dueña del terreno donde se construye: -----

A) Lote de terreno, situado en la fracción américa, de la ciudad de Medellín, con área de 666.7188 m2. Sus linderos son: por el oriente: con lote # 3, denominado hoy como Edificio Torre Fuerte; por el occidente: con el lote # 6 y 7, denominados Edificio Palmares II y Edificio H-23; por el norte: con el lote 10 y 11 de la misma manzana, denominado este último como Edificio Laureles Del en 13.42mts, por el sur con la transversal 38.

MATRICULA INMOBILIARIA NRO 001-1491652.

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el Edificio denominado "EDIFICIO QUBIC" se encuentra sometido al régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley 675 del 3 de Agosto del 2001. -----

CUARTA.- PERMISO DE VENTAS: La SOCIEDAD VENDEDORA se encuentra inscrita, de acuerdo a los dispuesto por las leyes 66 de 1.968 y 2.610 de 1979, ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana de Medellín, Departamento de control de vivienda bajo el Nro. 811.014.812-7. con Permiso de Ventas Nro. Por definir. ---

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de la compraventa que se promete celebrar, lo constituye la suma de @VALOR_VENTA@, que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES) cancelará (n) en la ciudad de Medellín, de la siguiente forma, los pagos se realizarán directamente al Constructor, ya sea mediante consignación efectuada o cheques entregados directamente al personal autorizado para recibirlos. En caso tal de que los pagos se realicen desde otra ciudad, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES) asumirá los costos que se generen por la transacción. : -----

@FORMA_DE_PAGO@

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de presentarse mora en una cualquiera de las cuotas, se cobrarán intereses moratorios compensatorios por mes o fracción de mes a la tasa del **@INTERES_MORA@**, los cuales se cancelarán al momento de pago de la respectiva cuota.-----

En todo caso, en el evento de presentarse mora en el pago de una cualquiera de las cuotas por más de 60 días se aplicará una tasa equivalente a la máxima tasa bancaria aprobada por la Superintendencia Financiera. -----

SEXTA: - ARRAS: Se aplicarán las arras de Ochenta millones de pesos (\$80.000.000,00) que la PROMITENTE VENDEDORA recibe como parte de la cuota inicial de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), según lo expresado en la cláusula sexta del presente contrato de compraventa, tendrá el carácter de ARRAS CONFIRMATORIAS y se sujetarán a lo dispuesto por el artículo número 1.861 del código civil colombiano; en consecuencia, las partes no pueden retractarse; y si hay incumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, la parte que cumpla o se allane a cumplir puede elegir como en la cláusula penal, entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, caso en el cual las arras tendrán el carácter de resarcimiento de perjuicios de tal forma que si quien incumpliere fuere LA PROMITENTE VENDEDORA, esta quedará obligada a entregarle a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) el valor de las arras; y si quien (es) incumpliere (n) es (son) EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) perderá (n) el valor de las arras en favor de la PROMITENTE VENDEDORA también como indemnización. -----

PARAGRAFO: En la Escritura pública por virtud de la cual se perfeccione el contrato prometido, se hará constar que el valor de las arras, hace parte del precio total de la compraventa celebrada. -----

SEPTIMA. - POSESIÓN Y LIBERTAD: Los inmuebles objeto de la presente promesa, los posee la PROMITENTE VENDEDORA de manera regular, pacífica y pública; no los ha prometido en venta por acto anterior al presente, ni los ha enajenado y se encuentran libres de medidas cautelares, tenencia y limitaciones al dominio distintas a las inherentes o connaturales al régimen de propiedad por pisos a que fue sometido el edificio denominado "**EDIFICIO QUBIC**" del que hace parte.-----

OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública que servirá para dar cumplimiento al presente contrato, se otorgará el día **@FECHA_ENTREGA@**, en la Notaría Trece (13) de la ciudad de Medellín, a las 4 p.m., obligándose cada una de las partes a presentar todos los certificados de paz y salvo y demás documentación requerida al efecto. Se entiende que para proceder a otorgar la escritura pública, el inmueble debe estar cancelado en su totalidad. No obstante el señalamiento de este plazo, las partes podrán adelantar o posponer la fecha del otorgamiento de la escritura, mediante mutuo acuerdo manifiesto por escrito. -----

NOVENA. ENTREGA MATERIAL: La entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta la hará LA PROMITENTE VENDEDORA a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES) el día **@FECHA_ENTREGA@** y se hará constar en Acta suscrita por ambas partes. No obstante el señalamiento de este plazo, LA PROMITENTE VENDEDORA contará con un plazo de gracia adicional de Ciento Ochenta (180) días calendario contados a partir del vencimiento inicial del mismo.-----

Si la entrega se realiza antes de otorgar la Escritura Pública de compraventa de los mismos, la entrega se hará a título de COMODATO PRECARIO, en documento que firmará al efecto, quedando obligado (a) (s) EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) a restituirlos cuando se lo (s) solicite LA PROMITENTE VENDEDORA, si a ello hubiera lugar.-----

DÉCIMA.- GASTOS: Los gastos que se causen en el otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta prometida, incluyendo los derechos notariales, el Impuesto de anotación (Boleta de Rentas Departamentales) serán cancelados por iguales partes entre los contratantes; y la inscripción en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos, serán por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). -----

Se hace constar de manera expresa, que serán de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) los gravámenes de Valorización que se derramen en cualquier momento a partir de la fecha de la firma del presente contrato de promesa de compraventa ya que trata de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad asignado a cada inmueble en el estatuto de propiedad horizontal. -----

El impuesto predial será de cuenta de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), a partir de la fecha en que se le (s) haga entrega material de los inmuebles, realizada a cualquier título, al igual las cuotas por el sostenimiento de la copropiedad.-

DÉCIMA PRIMERA.- VALIDEZ: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales 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. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN DEL CONTRATO: Este contrato de promesa de compraventa no es negociable ni endosable por parte del EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), sin el previo consentimiento, manifestado por escrito, de LA PROMITENTE VENDEDORA. -----

DÉCIMA TERCERA.- ARBITRAMIENTO: Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un (1) árbitro nombrado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. -----

El árbitro decidirá en derecho; por consiguiente, deberá ser Ciudadano Colombiano en ejercicio de sus derechos civiles y Abogado Titulado. -----

Para efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por parte, la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión. -----

En lo no previsto en la presente cláusula, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. -----

DÉCIMA CUARTA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) declara (n) que conoció (eron), con tres días de antelación, el presente contrato y los planos del Edificio denominado "EDIFICIO QUBIC" los cuales acepta (n) en todas sus partes. --

CLAUSULA ADICIONAL: -----
Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los @DIA_FIRMA_DCTO@ días del mes de @MES_FIRMA_DCTO@ de @ANO_FIRMA_DCTO@.

LA PROMITENTE VENDEDORA
CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S

EL (LA) (LOS) PROMITENTES
COMPRADOR (A) (ES)

JUAN ANDRES ARANGO VELASQUEZ
C.C # 71.779.470 de Medellín.

@PROPIETARIO1@
CC # @NIT_PROPIETARIO@

@PROPIETARIO2@
CC # @NIT_PROPIETARIO2@

**PROMESA DE COMPRAVENTA
"EDIFICIO QUBIC"
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos **JUAN ANDRES ARANGO VELASQUEZ**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía N° 71.779.470 expedida en Medellín quien obra en nombre y representación, en su calidad de Gerente de la firma **CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S**, entidad constituida legalmente por medio de la Escritura Pública No. 5.713 otorgada el 17 de Julio de 1998, ante la Notaría Quince (15) de la ciudad de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de ésta jurisdicción el 31 de Julio de 1998, en el libro 9º, folio 916, bajo el No. 6408, y reformada bajo la escrituras No. 1484 del 25 de Junio de 2003 de la Notaría Novena (9ª) de Medellín, 2825 de Diciembre 11 de 2003 de la Notaria (13ª) de Medellín, 2402 del 29 de febrero de 2008 de la Notaria (15ª) de Medellín, Acta No.13 del 30 de Junio de 2011 registrada en esta Cámara de Comercio el 14 de Diciembre de 2011; Sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la PROMITENTE VENDEDORA de una parte; y de la otra (**.....CLIENTES.....**), mayor (es) de edad, vecino (a) (os) de la ciudad de Medellín, identificado (a) (os) con la (s) cédula (s) de ciudadanía cuyo (s) número (s) aparece (n) al pie de su (s) respectiva firma (s), quien (es) obra (n) en sus propios nombres y representación, que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará (n) EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES): Se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:---

PRIMERA.- OBJETO DE DESCRIPCIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a transmitir a título de compraventa a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) quien (es) a su vez se obliga (n) a adquirir al mismo título y con arreglo en los términos y condiciones que a continuación se expresan, en pleno derecho de dominio y la posesión que ejerce sobre los siguientes inmuebles:-----

APARTAMENTO NÚMERO: XXX; AREA FISICA: XXX MT2; PARQUEADERO SENCILLO NÚMERO: XXX; CUARTO ÚTIL NÚMERO: XXX; El Área Física incluye Muros, Buitrones y Columnas, que hará parte integrante del denominado "**EDIFICIO QUBIC**", el cual la PROMITENTE VENDEDORA construirá en un inmueble resultado del Lote siguiente: Lote de terreno, situado en la fracción américa, de la ciudad de Medellín, con área de 666.7188 m2. Sus linderos son: por el oriente: con lote # 3, denominado hoy como Edificio Torre Fuerte; por el occidente: con el lote # 6 y 7, denominados Edificio Palmares II y Edificio H-23; por el norte: con el lote 10 y 11 de la misma manzana, denominado este último como Edificio Laureles Del en 13.42mts, por el sur con la transversal 38.-----

El lote así tiene un área Aproximado de 666.7188 Mts2. -----
Este inmueble está identificado con un englobe con Matricula Inmobiliaria No: **001-1491652**. -----

PARAGRAFO PRIMERO: Adquirió la PROMITENTE VENDEDORA los inmuebles de la siguiente manera: El distinguido a) con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-108309 por compra hecha a la Familia Pineda Gómez y Kamelot Consulting S.A.S, Protocolizada a través de la Escritura Pública No. 9778 del 13 de Septiembre de 2023 de la Notaria 15 de Medellín y b) con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-5349 por compra hecha a la Familia Saldarriaga Londoño, Protocolizada a través de la Escritura Pública No. 1597 del 5 de Septiembre de 2023 de la Notaria 13 de Medellín. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA deja expresa constancia de que las especificaciones de construcción, son las que se transcriben a continuación, así: -----

- **ESTRUCTURA:** El estudio de suelos fue realizado por VEZA INGENIERIA S.A.S. identificada con Nit. 900.806.710-6 y el diseño estructural por el Ingeniero Mario León Jaramillo de la firma PLANICALCULOS LTDA identificada con Nit. 890.928.156-3, ambos especialistas en su ramo. -----

El sistema estructural del Edificio es en sistema de pórticos y losa aligerada con casetón de Icopor recuperable. El diseño estructural cumple con el código sobre normas sismo-resistentes que rigen en el país. -----

- **MUROS:** Los muros interiores son de ladrillo coco. -----
- **CUBIERTA:** La cubierta de remate de la edificación en la Terraza de evacuación es en losa de concreto. Las aguas lluvias se canalizan por tuberías de P.V.C.. -----
- **INSTALACIONES ELECTRICAS:** El diseño y la construcción de la parte eléctrica es ejecutada por firma especializada en su Ramo. Las conducciones son en tubería tipo P.V.C. Apliques en muros, línea UNIFER de LEGRAN ó similar. Los conductores son en cobre revestidos y colocados de acuerdo a las normas existentes. Los accesorios son de fabricación Nacional. -----
- **INSTALACION HIDRAULICA:** Al interior de los Apartamentos, son construidas tanto para agua fría PVC y caliente en tubería y accesorios CPVC con llaves terminales, contenciones y demás accesorios de fabricación nacional. El árbol vertical es alimentado por tubería PVC – Presión, según diseño. -----
- **INSTALACION DE GAS:** El edificio dispondrá de red de gas domiciliario para los Apartamentos de acuerdo a las normas exigidas por las EE PP de Medellín. -----
- **INSTALACION SANITARIA:** Los desagües son en tubería y accesorios P.V.C. sanitaria en diámetros variables entre dos (2) y seis (6) pulgadas según diseño. Las ventilaciones son en tubería P.V.C. Según diseño. -----
- **CARPINTERIA DE MADERA:** Portón de acceso sólido, y marco en aglomerado melaminico de 25 mm y ala acabado de 36 mm maciza. de espesor color por definir. Los Marcos de puerta con marco con tablón de madera en aglomerado melaminico de 25 mm y las alas de puertas de 36 mm. de espesor con acabado en color por definir. Closet: las alas con acabado en color por definir en madecor de 25 mm de espesor, con marco tabla de madera en aglomerado melaminico de 25 mm, bisagras ocultas, batientes, con sus entrepaños en madecor de 12 mm. de espesor, color por definir con reengruese frontal de 30 mm y los colgaderos. Los muebles de los baños llevan alas en madecor de 18 mm. de espesor y su estructura interior es en madecor muff de 15 mm. de espesor, todas las medidas mm son Aproximadas. -----
- **CIELOS FALSOS:** Los cielos son en placas de yeso tipo Drywall. -----
- **CARPINTERIA METALICA:** Ventanería: En aluminio anodizado color por definir con vidrio de 4.0 mm. para la fachada frontal y para la fachada posterior; con celosías o alas corredizas según planos. Puertas vidrieras en Vidrio de 5.0 mm. Templado color por definir. Marcos de Puerta en cuartos útiles: Metálicos en lámina. ----
- **ACABADOS:** Los muros interiores son revocados, estucados y con pintura de vinilo. Los Cielos en placas tipo Drywall, los muros de la zona de garajes, son encalados, los parqueaderos demarcados con pintura para tráfico. -----
- **PISOS:** La zona social es en mármol crema marfil importado, las alcobas y el estudio en madera laminada, con zócalo. La zona de cocina, zona de oficios son en porcelanato o cerámica nacional y la zona de alcoba de servicio en cerámica nacional. El piso del baño principal de alcobas y social son en cerámica de color por definir. Los pisos de balcones en porcelanato o cerámica nacional. Las zonas de puntos fijos y hall de ascensor en porcelanato o cerámica nacional. El lobby y Salón de reuniones en mármol crema marfil importado o porcelanato. Las zonas de terrazas comunales cerámica o similar. -----
La zona de garajes en semisótano es en concreto sobre entresuelo de piedra, con los sumideros necesarios para desaguar flujos normales. -----
El mármol por ser natural, puede presentar betas con cambio de tonalidades. -----
- **COCINA:** Integral con mesón en Cuarzo Blanco o similar. Mueble inferior con cajones, superior y torre de hornos si lo tuviese, con alas en madecor de 18 mm. de espesor y los interiores en madecor de 15 mm. de espesor y madecor muff en la parte húmeda, el mueble superior con alas en madecor de 18 mm. de espesor y sistema de apertura aventus marca blum o similar. Enchape en Cuarzo entre el mueble superior e inferior, si lo tuviese, todas las medidas mm son Aproximadas.. -----
Es dotación de la cocina: cubierta con cuatro hornillas, campana extractora de olores y Horno de empotrar. El mueble en torre de hornos si lo tuviese, se entrega dotado con horno eléctrico. No incluye horno microondas. El lavadero es fabricado en obra o

cerámica, con acabado por definir. Calentador a Gas de paso o acumulación. El material utilizado en mesón de la cocina o el enchape entre el mueble superior e inferior es natural, por lo tanto puede presentar vetas. -----

- **APARATOS SANITARIOS:** El baño social y el de la alcoba principal, son enchapados en la zona de la ducha en cerámica nacional. El equipo sanitario para estos baños es nacional de color por definir. Las duchas del baño principal, social y de alcobas tienen cabina en vidrio templado. Los baños de las alcobas están dotados con aparatos sanitarios y lavamanos, mesón de mármol crema marfil, con sus respectivos espejos. El baño social y de alcobas está dotado con aparatos sanitarios y lavamanos. -----

- **FACHADA:** Acabado en ladrillo rebitado tipo Catalán a la vista, y ladrillo chocolate y pálido, con algunas áreas en revoque, según diseño de fachada. -----

- **EQUIPOS ESPECIALES Y COMPLEMENTARIOS:** El Edificio estará dotado de Ascensor Mitsubishi, con capacidad para 8 o 10 personas, con paradas para todos los pisos incluida parada en semisótano.-----

Puerta principal del Edificio, dos Puertas de garajes metálicas con acabados en madera, con motor eléctrico para parqueaderos en Semisótano y Primer piso. -----

En la entrada del Edificio, se dispondrá de un Área de portería, baño para el Portero, Lobby de recepción; Sala de Espera y escala para acceder al segundo nivel. El Edificio dispondrá en el Segundo Nivel de: Salón Comunal dotado de cocineta y baños, un Turco, Zona de Juegos Infantiles, Jacuzzi y Gimnasio. -----

Igualmente estará dotado de: Shute de basuras con ducto en fibra de vidrio para transportar las basuras a las canecas ubicadas en el cuarto de basuras con área de reciclaje en el sótano del edificio. -----

Citófono en la cocina de cada apartamento comunicado con la portería del edificio. -----

El Sistema de suministro de agua es indirecto; es decir, de la red de EPM se abastece un tanque de agua, localizado en el sótano y mediante un sistema de bombeo se abastecen los tanques superiores de los que se abastece la red para los Apartamentos. La capacidad total de almacenamiento incluye la demanda requerida para la Red de Incendio. -----

PARAGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a hacer entrega de las Obras de Urbanismo y Servicios Públicos correspondientes al “**EDIFICIO QUBIC**”, en adecuado estado de funcionamiento y conforme a las especificaciones exigidas por la oficina de Planeación Metropolitana, Secretaria de Obras Públicas y las Empresas Públicas de Medellín.-----

PARAGRAFO CUARTO: No obstante indicarse la cabida aproximada, se advierte que la transferencia se hará como cuerpo cierto, tanto en lo que se refiere al área construida como al área de terreno. Se aclara que el área de los inmuebles prometidos en venta, dado que la misma incluye Muros, Buitrones y Columnas, será la indicada expresamente en la cláusula PRIMERA.-----

Los inmuebles objeto del presente contrato de promesa de compraventa, fueron proyectados y serán construidos conforme a los planos que se están aprobado por las distintas autoridades, en especial la Curaduría Primera de la ciudad de Medellín, entidades del servicio público; los cuales han sido conocidos y aceptados de antemano por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). -----

SEGUNDA. TITULO Y MODO: LA PROMITENTE VENDEDORA es propietaria del Edificio denominado “**EDIFICIO QUBIC**” por: -----

1) Un lote de terreno en la urbanización a) con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-108309 por compra hecha a la Familia Pineda Gómez y Kamelot Consulting S.A.S, Protocolizada a través de la Escritura Pública No. 9778 del 13 de Septiembre de 2023 de la Notaria 15 de Medellín y b) con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-5349 por compra hecha a la Familia Saldarriaga Londoño, Protocolizada a través de la Escritura Pública No. 1597 del 5 de Septiembre de 2023 de la Notaria 13 de Medellín, los lotes son englobados así: Lote de terreno, situado en la fracción américa, de la ciudad de Medellín, con área de 666.7188 m2. Sus linderos son: por el oriente: con lote # 3, denominado hoy como Edificio Torre Fuerte; por el occidente: con el lote # 6 y 7, denominados Edificio Palmares II y Edificio H-23; por el norte: con el lote 10 y 11 de la misma manzana, denominado este último como Edificio Laureles Del en 13.42mts, por el sur con la transversal 38

El lote así tiene un área Aproximado de 666.7188 Mts2. -----
 Este inmueble está identificado con la Matricula Inmobiliaria No: **001-1491652**
 respectivamente. -----

2) Y la construcción por adelantarla a sus propias expensas y con recursos de créditos a Constructor que la Sociedad tramita ante Entidades Bancarias. Construcción aprobada por Planeación Metropolitana a través de la Curaduría Urbana de Medellín, según Licencia de Construcción indicada en el Parágrafo Cuarto de la Cláusula Primera. -----

TERCERA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que el Edificio denominado "**EDIFICIO QUBIC**" estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con las disposiciones contenidas en la ley 675 del 3 de Agosto del 2001.-----

CUARTA.- PERMISO DE VENTAS: La SOCIEDAD VENDEDORA se encuentra inscrita, de acuerdo a los dispuesto por las leyes 66 de 1.968 y 2.610 de 1979, ante el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana de Medellín, Departamento de control de vivienda bajo el Nro. 811.014.812-7. con Permiso de Ventas por Radicar ante Planeación Municipal de Medellín. -----

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total de los inmuebles que se prometen vender, lo constituye la suma de (**XXXXXXXXXXXX**) **DE PESOS CON 00 CTVS. (\$XXXXXX)**, que (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES) cancelará (n) en la ciudad de Medellín, de la siguiente forma y los pagos se realizarán directamente a la PROMITENTE VENDEDORA, ya sea mediante consignación efectuada o cheques entregados directamente al personal autorizado para recibirlos. En caso tal de que los pagos se realicen desde otra ciudad, (EL) (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES) asumirá los costos que se generen por la transacción. : -----

a) La suma de (**XXXXXXX**) **DE PESOS CON 00 CTVS. (\$ XXXXXXX)** en **(XXXXXX) de 2022.** -----

b) La suma de (**XXXXXXX**) **DE PESOS CON 00 CTVS. (\$ XXXXXXX)** en **XXXXXX de 2022.**-----

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de presentarse mora en una cualquiera de las cuotas, se cobrarán intereses moratorios compensatorios por mes o fracción de mes a la tasa del **1.5%**, los cuales se cancelarán al momento de pago de la respectiva cuota. -----

En todo caso, en el evento de presentarse mora en el pago de una cualquiera de las cuotas por más de 60 días se aplicará una tasa equivalente a la máxima tasa bancaria aprobada por la Superintendencia Financiera. -----

SEXTA - ARRAS: La suma de ochenta millones de pesos (\$80.000.000,00) que la PROMITENTE VENDEDORA recibe como parte de las cuotas iniciales de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), según lo expresado en la cláusula quinta del presente contrato de compraventa, tendrá el carácter de ARRAS CONFIRMATORIAS y se sujetarán a lo dispuesto por el artículo número 1.861 del código civil colombiano; en consecuencia, las partes no pueden retractarse; y si hay incumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, la parte que cumpla o se allane a cumplir puede elegir como en la cláusula penal, entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, caso en el cual las arras tendrán el carácter de resarcimiento de perjuicios de tal forma que si quien incumpliere fuere LA PROMITENTE VENDEDORA, esta quedará obligada a entregarle a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) el valor de las arras más otro tanto como indemnización por el incumplimiento; y si quien (es) incumpliere (n) es (son) EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) perderá (n) el valor de las arras en favor de la PROMITENTE VENDEDORA también como indemnización. -----

SEPTIMA.- POSESIÓN Y LIBERTAD: Los inmuebles objeto de la presente promesa, los posee la PROMITENTE VENDEDORA de manera regular, pacífica y pública; no los ha prometido en venta por acto anterior al presente, ni los ha enajenado y se encuentran libres de medidas cautelares, tenencia y limitaciones al dominio distintas a las inherentes o connaturales al régimen de propiedad por pisos a que fue sometido el edificio denominado "**EDIFICIO QUBIC**" del que hace parte.-----

OCTAVA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública que servirá para dar cumplimiento al presente contrato, se otorgará el día (**XXXXXXX**) en la Notaría Trece (13) de la ciudad de Medellín, a las 4 p.m., obligándose cada una de las

partes a presentar todos los certificados de paz y salvo y demás documentación requerida al efecto. Se entiende que para proceder a otorgar la escritura pública, el inmueble debe estar cancelado en su totalidad. No obstante, el señalamiento de este plazo, las partes podrán adelantar o posponer la fecha del otorgamiento de la escritura, mediante mutuo acuerdo manifiesto por escrito. -----

NOVENA.- ENTREGA MATERIAL: La entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta la hará LA PROMITENTE VENDEDORA a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) (ES) COMPRADOR (A) (ES) el día (**XXXXXXXX**) y se hará constar en Acta suscrita por ambas partes. No obstante el señalamiento de este plazo, LA PROMITENTE VENDEDORA contará con un plazo de gracia adicional de Ciento Ochenta (180) días calendario contados a partir del vencimiento inicial del mismo.-----
Si la entrega se realiza antes de otorgar la Escritura Pública de compraventa de los mismos, la entrega se hará a título de COMODATO PRECARIO, en documento que firmará al efecto, quedando obligado (a) (s) EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) a restituirlos cuando se lo (s) solicite LA PROMITENTE VENDEDORA, si a ello hubiera lugar.-----

DÉCIMA.- GASTOS: Los gastos que se causen en el otorgamiento de la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta prometida, incluyendo los derechos notariales, Impuesto de Timbre (si aplicara), el Impuesto de anotación (Boleta de Rentas Departamentales) serán cancelados por iguales partes entre los contratantes y la inscripción en la oficina de Registro e Instrumentos Públicos, serán por cuenta exclusiva de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). -----

Se hace constar de manera expresa, que serán de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) los gravámenes de Valorización que se derramen en cualquier momento a partir de la fecha de la firma del presente contrato de promesa de compraventa ya que trata de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad asignado a cada inmueble en el estatuto de propiedad horizontal. -----

El impuesto predial será de cuenta de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), a partir de la fecha en que se le (s) haga entrega material de los inmuebles, realizada a cualquier título, al igual las cuotas por el sostenimiento de la copropiedad.-

DÉCIMA PRIMERA.- VALIDEZ: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales 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. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN DEL CONTRATO: Este contrato de promesa de compraventa no es negociable ni endosable por parte del EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), sin el previo consentimiento, manifestado por escrito, de LA PROMITENTE VENDEDORA. -----

DÉCIMA TERCERA.- ARBITRAMIENTO: Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un (1) árbitro nombrado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín. -----

El árbitro decidirá en derecho; por consiguiente, deberá ser ciudadano Colombiano en ejercicio de sus derechos civiles y Abogado Titulado. -----

Para efectos de esta cláusula compromisoria, se entiende por parte, la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión. -----

En lo no previsto en la presente cláusula, se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. -----

DÉCIMA CUARTA -ORIGEN DE RECURSOS: Las partes declaran que sus ingresos no provienen de ningún actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier forma que lo modifique o adicione, y que no se encuentran con registros negativos en listados en prevención de lavados de activos nacionales e internacionales o en un listado de financiación de terrorismo, narcotráfico, captación ilegal de dinero o, en general, en cualquier actividad ilícita. EL PROMITENTE COMPRADOR declara que no permitirá que terceros efectúen depósitos a las cuentas de EL PROMITENTE VENDEDOR en su nombre, con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el código penal colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuaré

transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. En consecuencia, será justa causa de terminación del presente contrato la inclusión en los listados de Office Of Foreign Asst control (OFAC) del departamento del tesoro de los Estados Unidos, o los listados de cualquier autoridad local y/o extranjera sobre personas sospechosas de incurrir en cualquier de las actividades descritas en el inciso anterior. En caso que la información declarada en esta cláusula sea incorrecta o inexacta, se obligan a responder a la contraparte por toso los daños y/o perjuicios que llegare a causar. -----

DÉCIMA QUINTA: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) declara (n) que conoció (eron), con tres días de antelación, el presente contrato y los planos del Edificio denominado "**EDIFICIO QUBIC**" los cuales acepta (n) en todas sus partes. -----

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los **XX** días del mes de **XXX** de **Dos Mil Veincuatro**.-----

- LA PROMITENTE VENDEDORA
CONSTRUCTORA BORINQUEN S.A.S.

EL (LA) (LOS) PROMITENTES
COMPRADOR (A) (ES)

JUAN ANDRES ARANGO VELASQUEZ
C.C. # 71.779.470 de Medellín.

(XXXXXXXXXX)
C.C. # XXXXX de XXX.

(XXXXXXXXXX)
C.C. # XXXXX de XXX.