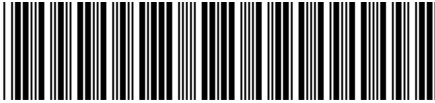




Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 4 3 0 3 2 5 9 6 9 *

Medellín, 15/07/2024

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

Respuesta a solicitud con radicado No. 202410203041

PROYECTO SERRANIA

CR 43A 40 05 CBML 10140330001

14 UNIDADES DE VIVIENDA

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Reglamentario del Sector Vivienda. Ciudad y Territorio, modificado por el artículo 3 del Decreto 1783 de 2021 y demás normas que la modifican o complementan; la Subsecretaría de Control Urbanístico certifica que se radicaron en debida forma los documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto SERRANIA, por parte de CECUATROTRES SAS, identificada con Nit. 900.983.285, registrados en esta dependencia como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con radicado No. 202430314733, representada legalmente por el señor Juan Carlos Villegas Cano identificado con C.C 70.554.065. Con esta diligencia se adquieren los siguientes compromisos:

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

Página 1 de 3



www.medellin.gov.co

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



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

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

NOTA FRENTE AL NUMERAL II Y III

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

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

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A No. 42-101 Edificio Plaza la Libertad. Proyecto SERRANIA. Con dirección de correspondencia: CR 35 01 31 Cel: 3235989109 CBML: 10140330001.

Proyectó: Nicolas Calderon Meza Contratista administrador Subsecretaría Control Urbanístico	Revisión jurídica: Diana Marcela Osorio Graciano Abogada Contratista Subsecretaría Control Urbanístico
--	---

SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL

Página 2 de 3



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0535 de 2023
(Agosto 14)
Trámite 05001-1-23-0191

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

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

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-23-0191 del 4 de Mayo de 2023, CECUATROTRES S.A.S, identificada con NIT 900.983.285-4, en calidad de propietaria, a través de su representante legal el señor JUAN CARLOS VILLEGAS CANO, identificado con cedula de ciudadanía 70.554.065, solicitó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 001-962736, ubicado en la Carrera 43A No. 40 - 44.
2. Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 4 de Mayo de 2023.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015.
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto JORGE MARIO MUNERA BUILES con matrícula profesional No. 05700-36946ANT.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por el ingeniero civil DANIEL OCHOA HENAO con matrícula profesional No. 05202-360602ANT.
7. Que presentó revisión estructural por el ingeniero civil SANTIAGO VERGARA SANCHEZ con matrícula profesional No. 05202-375400ANT.
8. Que presentó estudio de suelos firmado por el ingeniero civil DONALDO ALBERTO CARMONA LOPERA con matrícula profesional No. 05202-379288ANT.
9. Que el constructor responsable es el arquitecto constructor JUAN CARLOS VILLEGAS CANO con matrícula profesional No. 05702-36955ANT.
10. 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.
11. Que el predio se encuentra en el estrato socioeconómico 2.
12. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Carrera 43A	Variable	Variable	1,30	Variable	3,00

Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar del borde de calzada existente 6,20 metros por el sur y 5,60 metros por el norte respectivamente.

Proyecto Nro.: —

Radio de Ochave: 1-2005-2006

Observaciones: Total público variable mayor a 12,00 metros. Otros retiros según normas. Le informamos que existen diseños técnicos previstos para la ejecución del proyecto vial 1-2005-2006 que requerirá del predio parcialmente.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Medellín" y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z3_R6 y los Acuerdos 62 de 1999, 23 de 2000 y 38 de 1990, además del Decreto 0635 de 2010.

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 para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



13. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delineación urbana y sobretasa bomberil según cuenta de cobro No. 91096794, por un valor de \$ 1.990.200.
14. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en Suelo Urbano en el polígono de planeamiento Z3_R6, categoría de uso del Residencial, según Decreto 0608 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo en Suelo Urbano de la Ciudad de Medellín", cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad contemplada en los Acuerdos 62 de 1999, 23 de 2000 y 38 de 1990, además del Decreto 0635 de 2010, y demás reglamentaciones complementarias. Además, las normas de sismo resistencia.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, a CECUATROTRES S.A.S, identificada con NIT 900.983.285-4, a través de su representante legal el señor JUAN CARLOS VILLEGAS CANO, identificado con cedula de ciudadanía 70.554.065, en el predio ubicado en la Carrera 43A No. 40 - 44, identificado con matrícula inmobiliaria 001-962736.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: 7,88m

Fondo del lote: Variable

Área del lote: 161,56m²

Área de obra nueva (residencial): 602,45m²

Área de obra nueva (comercial): 28,13m²

Área total aprobada: 630,58m²

Uso de la edificación: Mixta

Tipología del proyecto: Multifamiliar-Comercial

Número de pisos generados: 5 pisos

Número de destinaciones generadas: 14 viviendas, 1 local y 3 cuartos útiles

Índice de ocupación: (norma; 60,00%:96,93m²) (proyecto; 59,06%:95,42m²)

Obligación por zonas verdes: (a razón de 4,00m² por cada 100,00m² de IC) **20,19m²**

Obligación por construcción de equipamientos: (a razón de 1,00m² por vivienda y 1,00% del IC de otros usos) **14,28m²**

CUADRO DE ÁREAS

Área construida primer piso: 95,42m²

Área libre primer piso: 66,14m²

Área construida sótano: 94,88m²

Área construida pisos superiores: 440,28m²

Área total construida: 630,58m²

No. total de pisos: 5 pisos y 1 sótano

Destinaciones totales: 14 viviendas, 1 local y 3 cuartos útiles

Nomenclatura específica según Oficio de la Subsecretaría de Catastro – Medellín

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

En todo caso y según los Decretos 883 de 2015 (artículo 345°, numeral 11 y artículo 346°, numeral 8), 0608 de 2003 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 Decreto 0608 de 2003 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación y Consolidación Parque San Lorenzo en Suelo Urbano de la Ciudad de



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
Marco Antonio Jaramillo Ospina



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 Catorce (14) días del mes de Agosto del año Dos mil veintitrés (2023).

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



NOTIFICACIÓN

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. **C1-0535**
 Fecha: **14-ago.-2023**
 Radicado No. **05001-1-23-0191**
 Fecha Notificación: **15-ago.-2023**
 Renuncia a Terminos: **SI**

[Handwritten signature]

NOTIFICADO: **DANIELA AGUDELO PINO**
 CC. 1020435030 *Mg Camila Muñoz t.*
 NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**



CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN
 Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. **C1-0535/2023**
 Fecha: **14-ago.-2023**
 Radicado No. **05001-1-23-0191**
 Fecha Notificación: **15-ago.-2023**
 Fecha en Firme: **16-ago.-2023**
 Vigente hasta: **15-ago.-2026**

Curador Urbano
 MCMT

[Handwritten signature]

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos **CECUATROTRES SAS, identificado con NIT # 900.983.285-4**, establecida en Medellín (Antioquia)., con representación del Sr. Juan Carlos Villegas Cano mayor de edad, vecino y residente en Medellín (Antioquia), identificado con cédula de ciudadanía No 70.554.065 de Envigado y quien para todos los efectos del presente documento se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, por una parte y por la otra los señores _____ y _____ mayores de edad, vecinos y residentes en _____, Antioquia identificados con la cédula de ciudadanía No. _____ y _____ respectivamente, quienes para todos los efectos del presente documento se denominarán **EL PROMITENTE COMPRADOR**, (compradores) con estado civil _____. (soltero, sin o con unión marital , casados), hábiles para contratar y obligarse, hemos acordado suscribir el presente contrato de promesa de compra-venta de bien inmueble el cual se regirá ante todo por el principio de la buena fe contractual y por las siguientes cláusulas y en lo no previsto, por las disposiciones del Código de Comercio y el Código Civil Colombiano que regulan la materia, el cual se regirá por las cláusulas que se indican a continuación:

PRIMERA.- OBJETO.- EL PROMITENTE VENDEDOR promete transferir a título de venta real y efectiva a nombre de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este promete comprar a aquel, el derecho de dominio y la posesión material que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles que se describen a continuación: APARTAESTUDIO que actualmente está EN CONTRUCCIÓN NÚMERO _____, EN EL LOTE CON MATRÍCULA NÚMERO 962736 , ubicado en la CARRERA 43 A NUMERO 40-05, según el radicado de la Alcaldía de Medellín número 01202300643137 y con radicado de Curaduría C1-0191/2023 DEL 28 DE AGOSTO DE 2023, el cual está DESTINADO A VIVIENDA con nomenclatura urbana de Medellín ubicado en la carrera 43 A # 40-05 Apartaestudio _____, según la licencia de construcción vigente NÚMERO C1-0535 del 14 de Agosto 2023 . Este inmueble objeto del presente contrato tiene un área arquitectónica de _____ (m2) Se aclara que las áreas se consideran como cuerpo cierto; que consta de un baño, cocina, zona de ropas, y espacio múltiple y/o habitación, con los siguientes acabados: cielo raso,

revoque en muros, pintura, iluminación, enchapes de piso, puerta principal, puerta vidriera en el balcón y mueble. En la cocina: enchape de cocina con mueble, grifería de lavaplatos, estufa a gas, mesón en acero inoxidable, mueble inferior y superior. En el baño: enchape solo en ducha, lavamanos, cabina, puerta, espejo y calentador de agua a gas. También a los derechos proporcionales según el reglamento de propiedad horizontal, sobre las zonas comunes del edificio La Serranía.

PARÁGRAFO UNO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer el estado actual, las áreas, los linderos y demás especificaciones descritas de los inmuebles en cuestión y que tiene conciencia clara y precisa de su situación actual, relevando a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de cualquier responsabilidad futura con respecto a la situación física o material del mismo y a la vez se compromete a cumplir y someterse al cumplimiento del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, correspondiente a la copropiedad.

SEGUNDA TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el inmueble (LOTE) integral de construcción en curso del presente contrato, mediante la escritura pública: Número CINCO MIL CINCO (5.005) de agosto 26 del 2.016, otorgada en la Notaría DIECINUEVE del círculo de Medellín escritura que se encuentra inscrita y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.

TERCERA-SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR declara que los inmuebles objeto de esta compraventa no han sido enajenados por acto anterior al presente, están libres de demandas civiles, embargos, contratos anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, no tiene limitaciones ni han sido desmembrados, ni constituidos en patrimonio de familia, afectación familiar y en general, están libres de gravámenes, se encuentran a paz y salvo por concepto de servicios públicos, valorizaciones y expensas comunes hasta la fecha de entrega y que en todo caso se obliga a salir al saneamiento de toda acción real que resulte en contra del derecho de dominio que se transferirá a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones lleguen a causar a estos últimos, conforme lo exige la ley.

CUARTA- PRECIO Y FORMA DE PAGO: las partes establecen de común acuerdo que el precio de venta de los inmuebles objeto del presente contrato es la suma de _____ MONEDA LEGAL COLOMBIANA

(\$ _____) los cuales se pagarán de la siguiente manera:

- A. El modo de pago será así: se comprometen a pagar (\$ _____) antes de hacer promesa de compraventa y firmarla y el resto al realizar la escritura de entrega del inmueble (apartaestudio) Pagos que se han hecho y se harán en la cuenta Bancolombia cuenta de Ahorros Numero: 267-913666-57 a nombre de CECUATROTRES SAS.

EL PROMINENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR garantizan que los recursos económicos con los cuales se realiza el presente negocio provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito y ellos. No han estado vinculados en actividades ilícitas especialmente referente a producción y tráfico de estupefacientes, tráfico ilegal de armas, pornografía infantil, trata de personas ni secuestro, ni las contempladas en el código penal colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione. **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que la parte del **PROMITENTE COMPRADOR** proporcione al **PROMITENTE VENDEDOR** para la celebración de este contrato.

QUINTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública que solemnice y perfeccione el presente contrato en la Notaría _____ del Círculo Notarial de Medellín, siendo los gastos de escrituración compartidos por partes iguales por las partes, boleta fiscal y gastos de registro a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**. La fecha propuesta de firma será el _____ de el año 2024. El valor del impuesto de Retención en la Fuente, producto de la Escritura Pública por medio de la cual se da cumplimiento al presente contrato, lo asumirá y será cancelado por el **PROMITENTE VENDEDOR**. No obstante, lo anterior la fecha prevista y/o la Notaría podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes y por escrito. Corresponde al **PROMITENTE VENDEDOR** entregar en la notaría señalada, al momento de la firma de la escritura de compraventa, los respectivos documentos fiscales y/o paz y salvos de los Inmuebles, requeridos para el otorgamiento y autorización de la mencionada escritura de compraventa. Para la firma de la escritura el **PROMITENTE COMPRADOR**. **Debe haber cancelado la totalidad del inmueble, antes de firma de la escritura.**

EL PROMITENTE COMPRADOR debe definir el titular de la escritura pública.

SEXTA- ENTREGA REAL Y MATERIAL: **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de los inmuebles aquí prometidos en venta a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el día que se haga efectivo el pago del valor total del valor convenido en la presente promesa de compraventa. Los Inmuebles serán entregados a paz y salvo por todo concepto, tales como tasas, contribuciones y/o, impuesto predial, costos de administración, gravámenes de valorización, servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y aseo y similares. **PARRAGRAFO:** se estima como fecha de entrega el 30 de abril de 2024, salvo que se presenten situaciones de fuerza mayor que afecten el desarrollo normal de la construcción, los cuales serán comunicados por escrito con mínimo 30 días de anticipación a esta fecha. **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a recibir el inmueble y en caso que se encuentre alguna inconformidad se dejara plasmada en el acta de entrega, con el **PROMITENTE VENDEDOR**. Deberá pactar dichas inconformidades y acatar la fecha de entrega de dichas inconformidades.

SÉPTIMA -las partes de común acuerdo aceptan este documento para que sirva como medio y hacer cumplir todas las obligaciones que el contiene, presta mérito ejecutivo al tenor de lo estimado en el art. 2488 del código civil.

OCTAVA - CONOCIMIENTO PREVIO, BUENA FE: Manifiestan las Partes que

conocieron con suficiente antelación este documento y estuvieron asesoradas en la presente negociación por personas idóneas, que el presente contrato es celebrado de buena fe, considerándose que ninguna de éstas cuenta con limitaciones, restricciones, impedimentos o prohibiciones para celebrarlo, por lo que su intención y voluntad está plasmada en este documento. Su interpretación y aplicación obligará no solamente a lo pactado expresamente por las partes, sino a todo lo que corresponda a su naturaleza y causa, con apoyo en la equidad y costumbre mercantil. **NOVENA- REQUERIMIENTOS.** - Las partes se permiten dejar registradas las siguientes direcciones de cada uno de ellos para las notificaciones de Ley a que allá lugar: EL **PROMITENTE VENDEDOR** recibirá las notificaciones en la carrera 35 número1-31 y con el numero de celular:

3053301535.Email:contabilidaddc43@gmail.com.

ELPROMITENTE.COMPRADOR.(compradores)_____,con
cedula de cédula de ciudadanía No. _____ y correo: _____ y
_____ con cédula de ciudadanía No. _____
correo:_____

DECIMA - CLÁUSULA PENAL: En el evento que cualquiera de las partes incumpliera una o algunas de las cláusulas y obligaciones contenidas en este contrato, pagará a la parte cumplida, la suma de **VEINTE MILLONES PESOS (\$20.000.000) M./cte.**, a título de cláusula penal por incumplimiento y se dará por terminado el presente contrato sin necesidad de declaración judicial ni privada. Las partes determinan la ciudad de Medellín como lugar de cumplimiento del presente contrato para efectos judiciales. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde podrá demandar además del pago de la pena el cumplimiento forzoso del contrato con indemnización de perjuicios tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y, 1546 y 1600 del Código Civil.

PARRAGRAFO: Las diferencias generadas en esta cláusula podrán ser aclaradas bajo el tribunal de arbitramento de la UNIVERSIDAD DE MEDELLIN.

Cabe aclarar: Que en caso de que el crédito no se le sea otorgado al PROMINENTE COMPRADOR se considera fuerza mayor.

DÉCIMA PRIMERA-CESIÓN: Las partes se comprometen a no ceder parcial ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien lo haya realizado sin la autorización de la otra parte.

DÉCIMA SEGUNDA - RIGOR FORMAL: Las Partes acuerdan expresamente el rigor formal del presente contrato por lo que cualquier modificación, alteración o adición del mismo, deberá constar en otro sí a la presente promesa que deberá ser firmado por todas las Partes que en el mismo intervienen. La no aplicación de cláusulas aquí

pactadas, o la ausencia de reclamaciones por eventuales incumplimientos, o el silencio por la no aplicación del contrato, en ningún caso implicará novación, condonación, remisión, de las obligaciones o derechos de cada una de las partes, por lo que el contrato tendrá plena vigencia y rigor.

DÉCIMA TERCERA - MODIFICACIONES Y VALIDEZ. Se podrán hacer modificaciones a la presente promesa de compraventa si las partes de común acuerdo lo convienen. Cualquier modificación a esta promesa deberá constar por escrito e ir firmada por las partes mediante otro, sí La presente promesa de compraventa requiere para su validez la firma de las partes y la autenticación con reconocimiento de firma y contenido ante Notario Público. Para constancia se firma el presente documento en dos ejemplares del mismo tenor con destino a cada una de las partes.

En constancia de aceptación de lo aquí estipulado se firma por las partes ante Notario, el _____ en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, cada uno de ellos con destino a cada uno de los contratantes.

PROMINENTES COMPRADORES

CC XXXXXXXXXXXXXXXX

CC XXXXXXXXXXXXXXXX

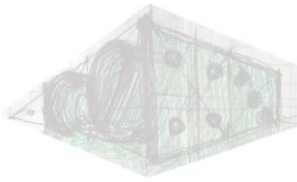
PROMINENTE VENDEDOR.

JUAN CARLOS VILLEGAS CANO

C.C 70.554.065 de Envigado

PROMITENTE VENDEDOR

CECUATROTRES SAS nit 900983285-4



ACTA DE ENTREGA DE INMUEBLES

EDIFICIO LA SERRANÍA P.H.

En la ciudad de _____, a los _____ (____) días del mes de _____ del año 2024, se reunieron en las instalaciones del PROYECTO denominado LA SERRANÍA P.H., ubicado en la **Carrera 43A No 40-05 de la** ciudad de Medellín, de una parte el señor **JUAN CARLOS VILLEGAS CANO**, mayor de edad, residente en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No 70.554.065, en calidad de VENDEDOR, en representación de la empresa **CECUATROTRES S.A.S.** con Nit No 900.983.285-4 y de otra el señor (a) _____, mayores de edad, residentes en Medellín, identificados con las cédulas de ciudadanía No _____ y _____, en calidad de COMPRADOR (ES) del inmueble _____, ubicado en la _____, folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, objeto de la presente entrega y manifiestan lo siguiente:

(INVENTARIO DEL INMUEBLE)

Que el (los) comprador (es), hace (n) constar que recibió el inmueble arriba descrito a entera satisfacción y perfecto estado de funcionamiento, de acuerdo con lo estipulado en la promesa de compraventa y que hace parte integral de la escritura pública de compraventa.

Así mismo declara(n) haber recibido las instrucciones de uso, copia del reglamento de propiedad horizontal y las llaves de acceso al inmueble.

Para constancia se firma a los _____ (____) días del mes de _____ del año 2024.

El (los) comprador (es) del inmueble:

C.C. _____

Vendedor del proyecto EDIFICIO LA SERRANÍA P.H.

JUAN CARLOS VILLEGAS CANO
CC NRO

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

INFORMACION GENERAL Y RELACION DE DOCUMENTOS A PRESENTAR PARA RADICACION

INFORMACION GENERAL

Nombre o razón social:	CECUATROMES SAS.				
Nombre representante legal:	JUAN CARLOS VILLEGAS CANO				
Identificación representante legal:	70554065				
Identificación o NIT:	NIT 900983285-4				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI		NO	☒	No. De Radicado:
Dirección de correspondencia:	CR 35 N 1-31				
Correo electrónico:	CONTABILIDADC43@gmail.com				
Teléfono y/o móvil:	323 5989109				

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	SERRANIA				
Dirección del proyecto:	CR 43A N 40-05				
Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:
No. de Torres de esta solicitud:	1	No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:	14	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	14
Tipo de viviendas:	VIP: ☒ SI NO ☐ VIS: ☐ SI NO ☐				
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	☒	NO		Fecha aproximada de entrega del
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	☒	Nombre Entidad Fiduciaria?
Escritura Nro.	5005	Fecha:	AB26-16	Notaría:	19
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	☒	Nombre Entidad Fiduciaria?
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:	

RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| SI | NO | |
| ☒ | ☐ | Folio de la matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de no sea mayor a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación. |
| ☒ | ☐ | Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes. |
| ☒ | ☐ | Resoluciones de Licencias de construcción y/o urbanísticas respectivas. |
| ☐ | ☒ | Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción. |

OBSERVACIONES:

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

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: CECUSTO TRES SAS Expediente Número: _____

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto SERRANIA.
Dirección CR 43A N40-05 Número de unidades 15
Ciudad MEDELLIN
Costo del proyecto \$ 800.000.000
Venta total del proyecto \$ 1.100.000.000

FINANCIACION		VALOR (\$)	PORCENTAJE TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$ 150.000.000	19
	Particulares	\$ 250.000.000	31
	Socios	\$ 400.000.000	50
Recursos propios		\$	
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 800.000.000	100

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 57.000.000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 70.000.000

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

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 90% Al mes de: MARZO 24
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 80% Al mes de: MARZO 24

Firma Contador Henry Thoanny Valencia Prieto Firma Arquitecto o Ingeniero responsable JUAN CARLOS VILLEGAS C.
Nombre del Contador: Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 104931-T

Matrícula Número: 05902-36955ANT

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

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: SERRANIA Dirección: Cr 43A # 40-05

	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	TOTAL
	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	Fecha	
1. BANCOS							
2. COOPERATIVAS							
3. CRÉDITOS PROVEEDORES	Dic/23 15000000	Marzo/24 15000000					15000000
4. CRÉDITOS PARTICULARES	Dic/23 100.000.000	Marzo/24 150.000.000					250.000.000
5. CRÉDITOS SOCIOS	Dic/23 200.000.000	Marzo/24 200.000.000					400.000.000
6. RECURSOS PROPIOS							
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO							
8. OTROS (Indicar)							
TOTAL	350.000.000	425.000.000					800.000.000

Contador Henry Jhoanny Valencia Prieto
NOMBRE Y APELLIDOS

Matrícula No 104931-T

Representante Legal Juan Carlos Villegas Cano
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.

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

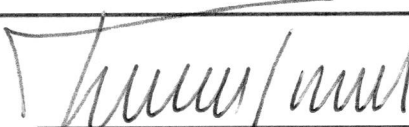
PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCIÓN E INFORME DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: CECUATROTRES S.A.S. Registro No: _____
Representante Legal: Juan Carlos Villegas Cano Licencia No: CL-0535
Nombre del Plan: SERRANIA Fecha: 31 Marzo de 2024
Localización: CR 43A #40-05

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	25.000.000	25.000.000	80	100
2	CIMENTACIÓN	61.000.000	61.000.000	80	100
3	INSTALACIONES SANITARIAS	30.000.000	30.000.000	80	100
4	ESTRUCTURA	200.000.000	200.000.000	80	100
5	MAMPOSTERÍA	70.000.000	70.000.000	80	100
6	ALISTADO PISOS	70.000.000	70.000.000	80	100
7	CUBIERTA	20.000.000	20.000.000	80	100
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	30.000.000	28.500.000	80	95
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	25.000.000	23.750.000	80	95
10	IMPERMEABILIZACIÓN	13.000.000	13.000.000	80	100
11	REVOQUES	18.000.000	18.000.000	80	100
12	ESTUCO				
13	PINTURA				
14	CIELOS RASOS				
15	ENCHAPADOS	17.000.000	15.300.000	80	90
16	ACABADO DE PISOS	50.000.000	45.000.000	80	90
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	21.000.000	19.950.000	80	95
18	VIDRIOS	9.000.000	8.100.000	80	90
19	CERRADURAS Y HERRAJES	7.000.000	6.300.000	80	90
20	APARATOS SANITARIOS	5.000.000	5.000.000	80	100
21	INSTALACIONES ESPECIALES	3.000.000	3.000.000	80	100
22	OBRAS EXTERIORES	2.000.000	1.900.000	80	95
23	OBRAS DE URBANISMO				
24	VARIOS (Aseo - Otros)	3.000.000	2.700.000	80	90
SUB -TOTAL		679.000.000	666.500.000	80	98
25	IMPREVISTOS	16.000.000	14.400.000	80	90
26	COSTOS INDIRECTOS	18.000.000	16.200.000	80	90
27	DERECHOS E IMPUESTOS	30.000.000	27.000.000	80	90
SUB -TOTAL		64.000.000	57.600.000	80	90
28	TERRENO URBANIZADO	57.000.000	57.000.000	80	100
TOTAL		800.000.000	724.100.000	80	91
OBSERVACIONES:					


FIRMA RESPONSABLE
MATRÍCULA No 05702-36955

[illegible]

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

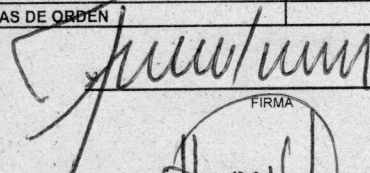
BALANCE GENERAL			
Nombre o Razón Social: CECUATROTRES S.A.S			
Balance General Al: 31 de Marzo		De: 2024	
Registro No.			
Elaborado Por: Henry Jhoanny Valencia Prieto		Día 31 Mes 03 Año 2024	
ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA	\$ 1.000.000	1 SOBREGIROS BANCARIOS	\$ -
2 BANCOS	\$ 2.567.398	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	\$ -
3 CORPORACIONES	\$ -	3 OBLIGACIONES EN U.V.R	\$ -
4 TITULOS VALORES	\$ -	4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	\$ -
5 VALORES MOBILIARIOS	\$ -	5 TOTAL (1 - 4)	\$ -
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	\$ -	CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	\$ -	6 PROVEEDORES	\$ 25.630.000
8 TOTAL (1 - 7)	\$ 3.567.398	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	\$ -
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	\$ 26.173.795
9 DEUDORES CLIENTES	\$ 4.886.000	9 GASTOS POR PAGAR	\$ 2.550.000
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	\$ -	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	\$ 16.098.000
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ -	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	\$ -
12 DEUDORES VARIOS	\$ 11.185.000	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	\$ 4.310.000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	\$ -	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	\$ -
14 TOTAL (9 - 13)	\$ 16.071.000	14 INTERESES POR PAGAR	\$ -
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	\$ 74.761.795
15 TITULOS VALORES	\$ -	LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS	\$ -	16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	\$ -
17 TOTAL (15 - 16)	\$ -	17 ANTICIPO A OBRAS	\$ 18.000.000
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	\$ -
18 INVENTARIO MATERIALES	\$ 22.957.858	19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	\$ -
19 TERRENOS PARA LA VENTA	\$ -	20 OBLIGACIONES EN U.V.R	\$ -
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	\$ -	21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	\$ -
21 TERRENOS URBANIZADOS	\$ 57.000.000	22 TOTAL (16 - 21)	\$ 18.000.000
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	\$ -	OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	\$ -	23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	\$ 454.200.000
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	\$ -	24 CESANTIAS CONSOLIDADAS	\$ 654.000
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	\$ 536.644.398	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	\$ -
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	\$ -	26 ACCONISTAS	\$ 372.267.200
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	\$ -	27 TOTAL (23 - 26)	\$ 827.121.200
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	\$ -	CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	\$ 616.602.256	28 CAPITAL AUTORIZADO	\$ 900.000.000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	\$ 898.000.000
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN-CURSO	\$ 7.931.785
1 EDIFICIOS	\$ 364.626.260	31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 74.159.134
2 MAQ. Y EQUIPO	\$ -	32 TOTAL (28 - 31)	\$ 84.090.919
3 MUEBLES Y ENSERES	\$ 4.607.000	RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHÍCULOS	\$ -	33 RESERVA LEGAL	\$ 1.500.000
5 TOTAL (1 - 4)	\$ 369.233.260	34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	\$ -
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	\$ -
1 BONOS Y CEDULAS	\$ -	36 TOTAL (33 - 35)	\$ 1.500.000
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	\$ -	SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	\$ 45.354.000	37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	\$ -
4 TOTAL (1 - 3)	\$ 45.354.000	38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	\$ 45.354.000
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	\$ 45.354.000
		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	
CUENTAS DE ORDEN			
		Cuentas de Orden	

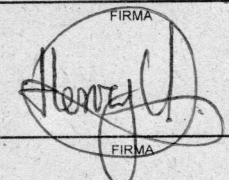
GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

NOMBRE Y APELLIDOS
Juan Carlos Villegas Cano

CONTADOR

NOMBRE Y APELLIDOS
Henry Jhoanny Valencia Prieto
MATRICULA No 104931-T


FIRMA


FIRMA

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

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CECUATROTRES S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Enero 1 y marzo 31 de 2024

VENTAS BRUTAS:	\$	35.260.958
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	-
(1) VENTAS NETAS	\$	35.260.958
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	12.270.922
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	22.990.036
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	5.625.230
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	17.364.806
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	8.789.251
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	8.575.555
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	1.134.521
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	9.710.076
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	678.291
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	9.031.785
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$	1.100.000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$	7.931.785

GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL

Juan Carlos Villegas Cano

FIRMA

MATRICULA PROFESIONAL

104931-T

CONTADOR

Henry Jhoanny Valencia Prieto

FIRMA

[Handwritten signature of Juan Carlos Villegas Cano]

[Handwritten signature of Henry Jhoanny Valencia Prieto]



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

Certificado generado con el Pin No: 240605438195410591

Nro Matrícula: 001-962736

Pagina 1 TURNO: 2024-227523

Impreso el 5 de Junio de 2024 a las 05:53:49 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: 10-09-2007 RADICACIÓN: 2007-63907 CON: SENTENCIA DE: 06-09-2007

CODIGO CATASTRAL: AAB0052FUMCCOD CATASTRAL ANT: 050010103102000330044000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en SENTENCIA Nro 33 de fecha 13-07-2007 en JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO de MEDELLIN LOTE DE TERRENO CON EDIFICACION-B.LA ASOMADERA (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CARRERA 43A # 40 - 05 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 43 A # 40 - 44 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE CON EDIFICACION B. LA ASOMADERA #

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

001 - 765340

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-09-2007 Radicación: 2007-63907

Doc: SENTENCIA 33 del 13-07-2007 JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA SOBRE PARTE

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

DE: MADRID ARANGO SOFIA

CC# 21263274 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-09-2007 Radicación: 2007-63908

Doc: OFICIO 756 del 04-09-2007 JUZGADO 17 CIVIL DEL CIRCUITO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ANOTACION ANTEROR EN CUANTO A LO REALMENTE ADJUDICADO

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

A: MADRID ARANGO SOFIA

CC# 21263274 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240605438195410591

Nro Matrícula: 001-962736

Pagina 2 TURNO: 2024-227523

Impreso el 5 de Junio de 2024 a las 05:53:49 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-10-2007 Radicación: 2007-77605

Doc: ESCRITURA 1940 del 24-10-2007 NOTARIA 13 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$26,246,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MADRID ARANGO SOFIA

CC# 21263274

A: NARANJO TRIVI/O NESTOR DARIO

CC# 71629281 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 13-09-2016 Radicación: 2016-71200

Doc: ESCRITURA 5005 del 26-08-2016 NOTARIA DIECINUEVE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$80,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NARANJO TRIVI/O NESTOR DARIO

CC# 71629281

A: "CECUATROTRES S.A.S."

X NIT.900.983.285-4

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 25-01-2024 Radicación: 2024-3677

Doc: RESOLUCION 2830 del 21-03-2018 SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL SUBSECRETARIA DE CATASTRO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS QUEDA EL INMUEBLE CON 161.56 M2 DE AREA

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN

NIT# 8909052111

A: CECUATROTRES S.A.S.

NIT# 900983285 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-4114

Fecha: 10-10-2011

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-315

Fecha: 29-01-2014

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 3

Radicación:

Fecha: 11-06-2022

SE INCLUYE/ACTUALIZA CHIP/FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202250071893-26/05/2022 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 240605438195410591

Nro Matrícula: 001-962736

Pagina 3 TURNO: 2024-227523

Impreso el 5 de Junio de 2024 a las 05:53:49 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

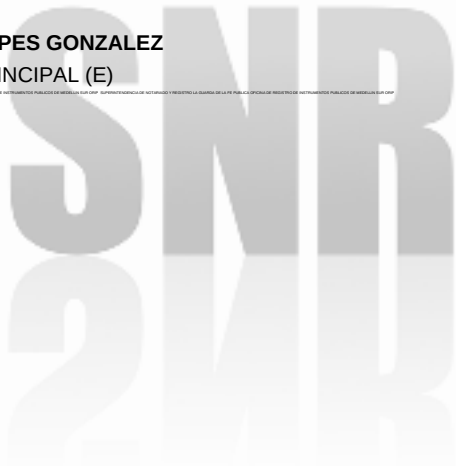
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-227523

FECHA: 05-06-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS ALFONSO YEPES GONZALEZ
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)



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

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

Medellín, 10 de Julio de 2024

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “SERRANIA”

SUBSANACIÓN

Observado No 1: -Los actuales titulares del inmueble son LUZ PATRICIA SANTAMARIA NARANJO y JUAN CARLOS VILLEGAS CANO , y el solicitante del trámite es JUAN CARLOS VILLEGAS CANO Representante legal de CECUATROTRES S.A.S Nit 900983285-4, por lo que de conformidad con el artículo 9 de la ley 66 de 1968, cuando los terrenos en los cuales se va a adelantar la construcción no pertenezcan o pertenezcan a varias personas diferente al solicitante del permiso, el propietario del mismo, deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable de las obligaciones contraídas por en la entidad; en este caso, la señora LUZ PATRICIA SANTAMARIA NARANJO, deberá presentar carta de coadyuvancia ante la Subsecretaría de Control Urbanístico de la solicitud presentada por JUAN CARLOS VILLEGAS CANO.

-El inmueble presenta una Hipoteca con cuantía indeterminada a favor del Banco BBVA COLOMBIA Nit 8600030201 de fecha 17 de Julio 2006, por lo tanto se solicita que el acreedor hipotecario envíe carta, debidamente firmada, donde se obligue a liberar los lotes que se vayan enajenando, de acuerdo con el pago a prorrata de las obligaciones (Conforme al numeral 5 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Respuesta: Se subsana observación, presentando certificado de libertad y tradición Nro 001-962736 en el cual aclara el propietario titular del Inmueble y que se encuentra libre de gravámenes.

Observado No 2: • Modelo de escritura pública: En el modelo de contrato de escritura pública no concuerdan la Dirección y el número de matrícula Inmobiliaria Nro 001-962736 con el certificado de libertad y tradición presentado Nro 001-461495, por tanto se debe dar claridad en este punto.

- Modelo de acta de entrega: Además no es clara la fecha y hora de entrega material de los Inmuebles y otorgamiento de escritura en la Notaría, por tanto debe hacerse claridad en este punto

- Modelo de promesa de compraventa: No presenta.

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

Respuesta: Se subsanan Observaciones.

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

Atentamente,



PAOLA RESTREPO MEJIA
 Abogada/ Contratista
 Subsecretaría de Control Urbanístico

ANÁLISIS CONTABLE DE CECUATROTRES S.A.S.

**REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA DE CECUATROTRES S.A.S.
NIT 900.983.285-4**

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se procede a hacer la revisión de los documentos presentados por el responsable del proyecto SERRANIA ubicado en la Cr 43 A 40 05.

- 1. Balance General, Presentaron información:** Cumple
- 2. Estado de Pérdidas y Ganancias: Presentaron información:** Cumple
- 3. Información para estudio económico:** Cumple.
- 4. Financiación:** Cumple
- 5. Flujo de Aplicación de fondos o información para estudio financiero:** Cumple
- 6. Presupuesto del proyecto a solicitar enajenación de inmueble:** Cumple

Conclusión: Desde el punto de visto contable, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto SERRANIA.

Atentamente,



ANA CRISTINA ESCOBAR URREA
TP132935-T
Contadora/Contratista
Subsecretaria de Control Urbanístico

Radicado No 202410203041 Fecha expedición 2 de julio de 2024