



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



Medellín, 25/10/2024

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

Respuesta a solicitudes con radicado 202410306432

TOSCANA REAL

CR 78 33 A 72

13 Unidades de vivienda CBML 1108005007

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 **TOSCANA REAL** de la constructora **CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S** con **NIT 901207587-7**, registrada en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda radicado No. **202030223110**, representada legalmente por el señor ALEJANDRO ALVAREZ URIBE Identificado con CC 32531534. 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



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





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Autorización de Ocupación de Inmuebles, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, cumpliendo todos los requisitos para ello, entre otros acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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



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





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

Proyectó: Maria Fernanda Correa Zuluaga Administradora- Contratista Subsecretaria Control Urbanístico	Apoyo Juridico: Harlington Araque Abogado -. Contratista Subsecretaria Control Urbanístico	Apoyo contable: Jorge Hernan Suaza Contador - Contratista Subsecretaria Control Urbanístico	Revisó: Diana Marcela Osorio Abogado - Contratista Subsecretaria Control Urbanístico
--	--	---	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL

Medellín, 30 de enero de 2024

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

Asunto: Autorización.

Adjunto Poder otorgado por el Señor **ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE**, Representante Legal de **Constructora Álvarez Escobar S.A.S** con NIT: **901.207.587-1** autorizo a la Señora **MARÍA VICTORIA DÍAZ ÁLVAREZ**, con cédula No. 32. 531.234, para consultar, reclamar la respuesta concerniente y contestar los requerimientos derivados de la solicitud de Radicado de Ventas del predio ubicado en la Carrera 78 No. 33^a-72, Edificio **TOSCANA REAL**.

Esperando su valiosa colaboración.

Atentamente,



ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE
C.C. No. 71.736.314
Representante Legal
CONSTRUCTORA ÁLVAREZ ESCOBAR S.A.S.

ACEPTO:

MARIA VICTORIA DÍAZ ÁLVAREZ
C.C. No. 32.531.234

Dirección: Calle 37B Sur No. 27E-90 Apto. 9811 Envigado
Teléfono: 315 569 87 32
Correo Electrónico: mariave120@hotmail.com

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:	CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S.					
Nombre representante legal:	ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE					
Identificación representante legal:	71.736.314					
Identificación o NIT:	901.207.587-1					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	☒	NO		No. De Radicado:	202030223110
Dirección de correspondencia:	CARRERA 78 No. 33A-72					
Correo electrónico:	constructoraalvarezescobar@hotmail.com					
Teléfono y/o móvil:	311 665 50 89/317 425 47 73					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	EDIFICIO TOSCANA REAL					
Dirección del proyecto:	CRA 78 33 A 72					
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:	13	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	13	
Tipo de viviendas:	VIP: ☐ SI ☐ NO ☒ X VIS: SI ☐ NO ☐ X					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	☒	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	1/10/2024
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	☒	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	☒	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiducario 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:



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 1 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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: 18-12-1986 RADICACIÓN: 86-84971 CON: DOCUMENTO DE: 18-12-1986

CODIGO CATASTRAL: AAB0023JFWDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 5646 DE 11-09-57 NOTARIA 4. DE MEDELLIN. LOTE # 7 MZ. 60 AREA 573 VARAS.2, SITUADO EN LA FRACCION AMERICA, URBANIZACION LAURELES DE MEDELLIN.

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

2) CARRERA 78 33-A-74

1) CARRERA 78 33-A-72

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-10-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5646 del 11-09-1957 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: OCHOA URIBE CARLOS

A: ACOSTA R., MARCO TULIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-05-1958 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2399 del 06-05-1958 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA. LIMITAC.DOMINIO

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

DE: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

X

A: PEREZ DE ACOSTA BLANCA



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 2 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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: 11-12-1986 Radicación: 86-84971

Doc: RESOLUCION 294 del 24-06-1986 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$635,878.38

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION PLAN DE OBRAS # 362

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

DE: DEPTO. ADMVO. DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-08-2019 Radicación: 2019-64107

Doc: OFICIO 1262 del 23-08-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN

A: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

CC# 3301461 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-33632

Doc: ESCRITURA 669 del 31-03-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

CC# 3301461 X

DE: PEREZ DE ACOSTA BLANCA ALICIA

CC# 21333521 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-33632

Doc: ESCRITURA 669 del 31-03-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,031,225,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

CC# 3301461

DE: PEREZ DE ACOSTA BLANCA ALICIA

CC# 21333521

A: ACOSTA PEREZ ADRIANA MARIA

CC# 42987222 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ AMPARO

CC# 32447228 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ BLANCA GLORIA

CC# 32433509 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ CARMEN STELLA

CC# 32395369 X EL 12.5% POR



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 3 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ JUAN ANDRES

CC# 71651438 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ MARCO TULIA

CC# 70038193 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ, MARIA CLAUDIA

CC# 32530559 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: BOTTAZZI ACOSTA EMANUELA

CC# 1037603659 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-04-2023 Radicación: 2023-25480

Doc: ESCRITURA 140 del 06-03-2023 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,629,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ACOSTA PEREZ ADRIANA MARIA

CC# 42987222

DE: ACOSTA PEREZ AMPARO

CC# 32447228

DE: ACOSTA PEREZ BLANCA GLORIA

CC# 32433509

DE: ACOSTA PEREZ CARMEN STELLA

CC# 32395369

DE: ACOSTA PEREZ JUAN ANDRES

CC# 71651438

DE: ACOSTA PEREZ MARCO TULIA

CC# 70038193

DE: ACOSTA PEREZ, MARIA CLAUDIA

CC# 32530559

DE: BOTTAZZI ACOSTA EMANUELA

CC# 1037603659

A: CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S

NIT# 9012075871 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2020-2307

Fecha: 20-08-2020

SE CORRIGE NOTARIA DE ORIGEN. VALE FJLG



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 4 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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

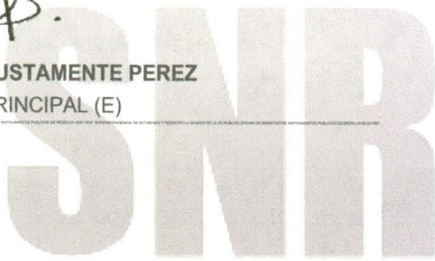
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-31525

FECHA: 29-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PAULA ANDREA BUSTAMENTE PEREZ
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**

Entre los suscritos de una parte, **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.736.314**, actuando como Representante Legal de la Empresa **CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S.**, identificada con **NIT No. 901.207.587-1**: quien adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL VENDEDOR** y de la otra parte, -----, obrando en nombre propio, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad de Medellín, portador de la cédula de ciudadanía número -----, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato de promesa de compraventa se denominará **EL COMPRADOR**, hemos celebrado un contrato de promesa de compraventa.-----

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

APARTAMENTO No. ----- DE ----- METROS CUADRADOS, del citado proyecto **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.** ubicado en la **Carrera 78 No. 33A-72**, Barrio **LAS CACIAS** en la ciudad de Medellín, mismo que será construido sobre lote de terreno propiedad del promitente vendedor, ubicado y alinderado como se indica en el parágrafo sexto de esta cláusula. -----

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

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

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

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

PARAGRAFO QUNTO. - El inmueble antes descrito hará parte de **PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

1. El inmueble antes descrito hará parte del **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**, el cual fue construido Lote de terreno # 7 MZ 60, área 573 varas², equivalente a 336,72 mts², situado en la fracción de la América Carrera 78 No. 33A – 74, linderos que se encuentra plasmados en la escritura pública No. 5646 del 11 de septiembre de 1957 de la Notaria Cuarta del círculo de Medellín así: por el frente en 12 metros con la

Carrera 78; por el sur 30.40 metros con el lote No. 8 de Carlos Ochoa; Por el Oriente, en 12 metros con el lote No. 1 de Carlos Ochoa y por el norte en 30.40 metros con los lotes No. 4,5 y 6 de Carlos Gómez U. María y Rosio Jaramillo de A, respectivamente. -----

CLAUSULA SEGUNDA. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL P.H., estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal, mediante Reglamento previsto en la Ley 675 de 2001, protocolizado mediante Escritura Pública No. XXXX de XX de XXXX de 20XX, otorgado por la Notaría XX del Círculo Notarial de Medellín. Por lo tanto, en la Compraventa prometida, se comprenderán los derechos sobre los bienes y zonas comunes del **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**, derechos que se ejercerán conforme a dicho reglamento, el cual será de obligatorio cumplimiento para **PROMITENTE COMPRADOR** y para su causa habiente a cualquier título. -----

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

1. Adquirió el inmueble que enajena por adjudicación en sucesión realizada por medio de escritura pública No. 140 del 6 de marzo de 2023 de la Notaría 30 de Medellín, registrada el 19 de abril de 2023. -----

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

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

A. La suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L.C. (\$XXXXXXXXXXXX) pagaderos el día XXX de XXXXXXXX de 202X. -----

La suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L.C. (\$XXXXXXXXXXXX) pagaderos el día XXX (XXX) de XXXXXXXX de 202X. -----

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

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

CLAUSULA SEXTA. ENTREGA MATERIAL, LOS PROMITENTES VENDEDORES, Hará la entrega material del inmueble objeto de este Escritura de Compraventa el día XXX de XXX de XXXXXX, y gozará de un plazo adicional de noventa (90) días como período de gracia para efectuar la entrega de los bienes, sin que ello implique incumplimiento a lo pactado.

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

CLAUSULA SEPTIMA. - EL PROMITENTE VENDERDOR. Dará garantía de Un (1) año para el buen funcionamiento de estos, obligándose en este término a efectuar las reparaciones que se presenten y que sean responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá tener una póliza de garantía legal para la estabilidad de la obra por diez (10) años. -----

CLAUSULA OCTAVO. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública mediante la cual se solemnice la transferencia del derecho de propiedad de los inmuebles referidos se otorgará en mes de XXXXXXXX día (XXX) de 202X, en la Notaría XXXXXXXX (XXX) del Circuito de Medellín, a las XXXXXX; entendiéndose obligadas las partes a la presentación de los documentos necesarios, para los correspondientes efectos de validez de lo acordado. -----

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

CLAUSULA NOVENA. - GASTOS DE LA ESCRITURA: Las partes han acordado que los gastos notariales para el otorgamiento de la presente Escritura de Compraventa, incluyendo el valor del Impuesto Departamental de Rentas serán cubiertos por parte iguales por **Los PROMITENTES VENDEDORES Y EL PROMITENTE COMPRADOR**, correrá de cargo exclusivo del **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor del registro de la Compraventa de los inmuebles que adquiere. -----

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

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

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL. La parte que no cumpliera alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena a la que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al 20% del precio total del inmueble prometido; cantidad la cual podrá

demandarse en proceso ejecutivo, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales las partes han renunciado en su recíproco beneficio. El pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente; para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de este, con indemnizaciones de perjuicios, en conformidad por lo prescrito por los Artículos 1546 y 1600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. En caso de optar por la resolución del pacto, por incumplimiento o mora de **EL COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de la estipulada como cláusula penal. -----

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

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

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL. La parte que no cumpliera alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena a la que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al 20% del precio total del inmueble prometido; cantidad la cual podrá demandarse en proceso ejecutivo, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales las partes han renunciado en su recíproco beneficio. El pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente; para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de este, con indemnizaciones de perjuicios, en conformidad por lo prescrito por los Artículos 1546 y 1600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. En caso de optar por la resolución del pacto, por incumplimiento o mora de **EL COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de la estipulada como cláusula penal. -----

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

PARAGAFOS PRIMERO. – Se advirtió a las partes de la obligación que tienen de leer la totalidad de este texto, con el fin de verificar la exactitud de todos los datos en el

consignados, y con el fin de aclarar, modificar, corregir, adicionar o suprimir sus cláusulas; por lo tanto, cualquier **falencia** o **inexactitud** que se presente en el mismo, será de completa responsabilidad de las partes. -----

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión de la presente Escritura de Compraventa serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por la Sala Regional de Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable composición y Arbitraje de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. -----

CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA. - NOTIFICACIONES. Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente Escritura de Compraventa deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en las direcciones siguientes:

EL PROMITENTE VENDEDOR: _____ Medellín

EL PROMITENTE COMPRADOR: _____ Medellín

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

ALEJANDRO ALVAREZ URIBE
C.C No. 71.736.314
Representante Legal
Vendedor

C.C. No.
EL PROMITENTE COMPRADOR

**MODELO DE ESCRITURA PUBLICA
TOSCANA REAL APARAMENTOS P.H.**

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXX)--

----- Fecha: XXXXXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXX)-

----- **ACTO: ESCRITURA.** -----

----- **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE** -----

C.C. **71.736.314:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

C.C. XXXXXXXXX VALOR DEL ACTAO DE COMPRAVENTA \$XXXXXXX

***** en la ciudad de

Medellín, Departamento de **Antioquia**, Republica de Colombia, a los XXXXXXXXXX (XX) Días del (mes de XXXXXXXXXX del año XXXXXX (XXXXX), al despacho de la Notaría XXXXXXXX (XX) del Círculo de **Medellín**, cuyo Notario Titular es el doctor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Compareció (eron) El (la) (los) (las) señor (a) **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, mayor de edad, vecino (a) de **Medellín (Antioquia)**, identificado con cedula No. **71.736.314**, de estado civil Casado, actuando como Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S. A.S.**, identificada con NIT **No. 901.207.587-1**, quien(es) en adelante se denominarán el (la)(los)(las) vendedor(a)(es)(as) o parte Compradora, y manifestó(aron)-----

CLAUSULA PRIMERA. - Qué, en el otorgamiento del presente acto escriturado, obra(n) en las calidades indicadas. ----- **CLASULA SEGUNDA.**

- Que obrando en la condición que dejan(n) expresadas, la parte vendedora transfiere a título de venta en favor de la **parte compradora**, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente(s) bien(es) inmueble(s) de la siguiente manera:

Adquirió el inmueble que enajena por adjudicación en sucesión realizada por medio de escritura pública No. 669 del 31 de marzo de 2022 de la notaria28 de Medellín, registrada el 17 de mayo de 2022

CLAUSULA TERCERA. - Que sobre el(los) inmueble(s) que se vende(n), LA PARTE VENDEDORA, no tiene(n) constituidas enajenaciones de ninguna naturaleza y por consiguiente está libre de gravámenes, tenencias censo, hipotecas, anticresis, arrendamientos por escritura pública y condiciones resolutorias o limitaciones al dominio. -

CLAUSULA CUARTO. - El inmueble antes descrito hará parte del **TOSCANA REAL APARTAMENTOS P.H – PROPIEDAD HORIZONTAL**. El inmueble antes descrito hará pate del Edificio **TOSCANA REAL P.H.**, el cual fue construido Lote de terreno # 7 MZ 60, área 573 varas2, equivalente a 336,72 mts2, situado en la fracción de la América Carrera 78 No. 33A – 74, linderos que se encuentra plasmados en la escritura pública No. 5646 del 11 de septiembre de 1957 de la Notaria Cuarta del círculo de Medellín así: por el frente en 12 metros con la Carrera 78; por el sur 30.40 metros con el lote No. 8 de Carlos Ochoa; Por el Oriente, en 12 metros con el lote No. 1 de Carlos Ochoa y por el norte en 30.40 metros con los lotes No. 4,5 y 6 de Carlos Gómez U. María y Rosio Jaramillo de A, respectivamente.-----

CLAUSULA QUINTA. - La nomenclatura es la asignada por la Oficina de Catastro Municipal según su oficio No. **NC-XXXXX del XX de XXXX de 202X**, no obstante, los bienes prometidos en venta serán siempre los mismos y en ningún caso serán cambiados. La nomenclatura quedará consagrada en la escritura pública de compraventa. -----

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-451991, DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN – ZONA SUR.

CLAUSULA SEXTA. - Que el precio de venta promedio asciende a la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), que el **COMPRADOR**, se compromete a pagar así: -----.

A. La suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L.C. (\$) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pagaderos el día XXXXXXXX, (XXX) de XXXXXXXXXXXX de 202X. -----

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

CLAUSULA SEPTIMA. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. TOSCANA REAL APARTAMENTOS P.H., estará sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante reglamento previsto en la Ley 675 de 2001, protocolizado mediante Escritura Pública No. XXX de XX de XXXX de 202X, otorgada por la Notaría XX del Circulo Notarial de Medellín. Por lo tanto, en la Compraventa prometida, se comprenderán los derechos sobre los bienes y zonas comunes de **TOSCANA REAL APARTAMENTOS P.H.**, derechos que se ejercerán conforme a dicho reglamento, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte del **COMPRADOR** y para su causa habiente a cualquier título. -----

CLAUSULA OCTAVA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL VENDEDORES garantizará que los inmuebles objeto de esta promesa serán de su exclusiva propiedad, que los ha poseído en forma regular y pacífica, que no los ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona y que los transferirá libres de todo de familia, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, desmembraciones o limitaciones del dominio. Se comprometerán además a verificar la tradición en las mismas condiciones, obligándose además al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, en los casos de la ley. -----

CLAUSULA NOVENA. - ENTREGA MATERIAL, EL VENDEDORES, Hará la entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de instrumento público se vende(n), junto con todas sus mejoras y anexidades, usos y servidumbres activas y pasivas, legalmente constituidas o que conste en títulos anteriores. Las partes se reservan el derecho a las servidumbres legales a que haya lugar, - El (la) (los) (las) **VENDEDOR(A)(ES)(AS)**, se obligan a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios Redhibitorio, -----

Presente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles anotadas, y obrando en su(s) propios(s) e interés, manifestó(aron): -----

A) Que acepta(n) para **Sí**, la presente escritura pública en toda su redacción y por consiguiente la venta en ella contenida, por cuanto está en todo de conformidad con el contrato celebrado, **B)** Que tiene(n) real y materialmente recibido(s) para Si a entera satisfacción, el(los) mencionado(s) inmueble(s) que por esta escritura adquiere(n).-----

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL VENDEDORES. Entregarán los a paz y salvo por todo concepto, como Impuesto Predial, Servicios Públicos Municipales, Valorización, Administración del Edificio, pero los que se causaren por estos mismos conceptos a partir del día de la entrega, serán asumidos por cuenta de **LOS COMPRADORES**, así mismo será por cuenta de éstos cualquier gravamen por obras de valorización que se derramen sobre los inmuebles, obligándose además al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, en los casos de ley a partir de la firma de la Escritura.-----

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

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

CLAUSULA DÉCIMA. - CESIÓN DEL CONTRATO. EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder los derechos, originados en esta escritura de compraventa, con la aquiescencia escrita, de los **PROMITENTES VENEDORES**, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto. -----

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

C.C. No.
COMPRADOR

ALEJANDRO ALVAREZ URIBE
C.C. No. 71.736.314
VENDEDOR

ACTA DE ENTREGA TOSCANA REAL APARTAMENTOS

ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado (a) con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su respectiva firma, actuando como Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ÁLVAREZ ESCOBAR S.A.S.**, con **NIT No. 901.207.587-1**, en cumplimiento del contrato de Promesa de Compraventa suscrito con _____. A los _____ días del mes de _____ de 202X, siendo las _____ horas, se efectuó la entrega material de los siguientes inmuebles que hacen parte de **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**

APARTAMENTO No _____

GARAJE No _____

Con la presente entrega se da cumplimiento a la cláusula **SEXTA** del Contrato de Promesa de Compraventa y a partir de la fecha son de cargo del (los) **COMPRADORE(S)** todas las obligaciones establecidas en la Cláusula **NOVENA** de este mismo contrato, así como los riesgos que se generen con la tenencia de los inmuebles, quedando desde la fecha de entrega por cuenta del **COMPRADOR** todos los gastos tales como cuotas de administración, servicios públicos, impuesto predial y obras de valorización así mismo reconocerán los **VENEDORES** los intereses de acuerdo a lo pactado. Será de responsabilidad directa del **COMPRADOR** al momento de la entrega la revisión de pisos, vidrios y muros especialmente; ya que a excepción de que consignan en el acta para su reparación no tienen garantía posterior (si llegasen a quebrarse, etc.).

Presente _____, igualmente mayor de edad, vecino(a) de Medellín, identificado(a) con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su correspondiente firma, obrando en el presente acto en su calidad de **COMPRADOR(A)**, manifieste que recibe los inmuebles referidos a su entera satisfacción, siendo los que se le prometieron en venta y presentando los acabados acordados y las especificaciones establecidas contractualmente.

Los siguientes son los detalles que deberán ser arreglados por los **VENEDORES (A)**, de acuerdo con el contrato de Promesa de Compraventa y que fueron observados al momento de la entrega material, los que gestionará en un plazo prudencial de quince (15) días corrientes:

La sociedad **VENEDORES** garantiza por **UN AÑO** a partir de la entrega material del inmueble, el buen funcionamiento de éstos, obligándose en este término a efectuar las reparaciones que se presenten y que sean responsabilidad de los **VENEDORES**, así mismo responderá por la estabilidad de la construcción en los términos establecidos en el Artículo 2060 del Código Civil.

Declaran así mismo haber recibido las llaves correspondientes y todos los equipos que figuren en el respectivo inventario, el cual, debidamente firmado por el (los) **COMPRADOR(ES)** en señal reaceptación es incorporado a esta acta y hace parte integrante de la misma.

En constancia de lo anterior, se firma a los _____ () días del mes de _____ de 202X

ALEJANDRO ALVAREZ URIBE
C.C. No. 71.736.314
REPRESANTE LEGAL
PROMITENTE VENDEDOR

C.C. No.
PROMITENTE COMPRADOR(A)

INVENTARIO DEL INMUEBLE
EDIFICIO TOSCANA REAL P.H

FECHA:
VENDEDOR:
COMPRADOR:
DIRECCIÓN:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	OBSERVACIONES
APARTAMENTO No.		
PUERTAS		
CERRADURIA		
VENTANAS		
VIDRIOS		
GUARDA ESCOBAS		
INTERRUPTORES		
VIDRIOS		
TOMAS		
PISOS		
TECHO		
PAREDES		
ALCOBAS		
CLOSET		
BAÑOS		
GABINETES		
LAVAMANOS		
TOALLEROS		
ESPEJOS		
REJILLAS DE DESAGUES		
COCINA		
INSTALACIÓN DE GAS		
LAVAPLATOS		

GRIFERIA		
ESTUFA		
HORNO		
MUEBLE		
CALENTADOR		
CAMPANA EXTRATOCTORA		
PARQUEADERO No.		

OBSERVACIONES GENERALES:

En constancia de lo anterior, se firma a los () días del mes de

VENDEDOR
 C.C. No. 71.736.314

COMPRADOR
 C.C. No.

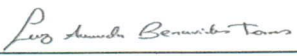
Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

BALANCE GENERAL	
Nombre o Razón Social: Constructora Alvarez Escobar S.A.S	
Balance General Al: 31 de diciembre	De: 2023
Registro No.	
Elaborado Por: Luz Amanda Benavides Torres	Día 10 Mes enero Año 2024

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA		1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS	65.659.000	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 CORPORACIONES		3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TITULOS VALORES		4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	1.564.000.000
5 VALORES MOBILIARIOS		5 TOTAL (1 - 4)	1.564.000.000
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS		CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES		6 PROVEEDORES	317.973.000
8 TOTAL (1 - 7)	65.659.000	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	90.615.000
9 DEUDORES CLIENTES	856.159.000	9 GASTOS POR PAGAR	5.000.000
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	140.123.000	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	53.559.000
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	346.142.000	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	37.875.000
12 DEUDORES VARIOS	88.325.000	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	28.258.000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	118.554.000	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 TOTAL (9 - 13)	1.549.303.000	14 INTERESES POR PAGAR	
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	533.280.000
15 TITULOS VALORES		LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 TOTAL (15 - 16)		17 ANTICIPO A OBRAS	2.243.000.000
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	
18 INVENTARIO MATERIALES		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		22 TOTAL (16 - 21)	2.243.000.000
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	6.110.000
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	3.925.341.000	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		26 SOCIOS	955.000.000
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		27 TOTAL (23 - 26)	961.110.000
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	3.925.341.000	28 CAPITAL AUTORIZADO	10.000.000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	99.467.000
1 EDIFICIOS		31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	124.446.000
2 MAQ. Y EQUIPO		32 TOTAL (28 - 31)	233.913.000
3 MUEBLES Y ENSERES		RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHICULOS		33 RESERVA LEGAL	5.000.000
5 TOTAL (1 - 4)		34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	
1 BONOS Y CEDULAS		36 TOTAL (33 - 35)	5.000.000
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
4 TOTAL (1 - 3)		38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	
		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	5.540.303.000
CUENTAS DE ORDEN		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE	Alejandro Alvarez Uribe
LEGAL	
REVISOR FISCAL	Luz Amanda Benavides Torres
	244281-T

CONTADOR	

	FIRMA
	FIRMA

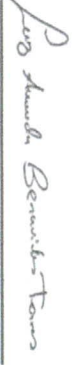
			Formato	 Alcalde de Medellín
Cód. FO-CONU-003				
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas			

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S

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

VENTAS BRUTAS:	\$	7.575.000.000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	-
(1) VENTAS NETAS	\$	7.575.000.000
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	7.156.901.000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	7.156.901.000
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	7.156.901.000
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	418.099.000
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	418.099.000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	\$	246.273.000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	\$	171.826.000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	\$	-
MAS: OTROS INGRESOS	\$	-
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$	171.826.000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	\$	18.800.000
MENOS: OTROS EGRESOS	\$	-
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	\$	153.026.000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA		53.559.100
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$	99.466.900

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	Alejandro Alvarez Uribe	FIRMA	
	Nombre		
REVISOR FISCAL	Luz Amanda Benavides Torres	FIRMA	
	Nombre		
MATRICULA PROFESIONAL	244281-T		
	Nombre		
CONTADOR		FIRMA	
	Nombre		

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: Constructora Alvarez Escobar S.A.S Expediente Número: _____

Proyecto ☐ Unifamiliar ☒ Multifamiliar ☐ Lotes
☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto EDIFICIO TOSCANA REAL
Dirección CRA 78 33 A 72 Número de unidades 13
Ciudad MEDELLIN
Costo del proyecto \$ 7.793.865.186
Venta total del proyecto \$ 10.000.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$ 7.793.865.186	100%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 7.793.865.186	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.700.000.000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.700.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ 3.806.258.783	Al mes de:	DICIEMBRE
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 40% Al mes de: DICIEMBRE
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 40% Al mes de: DICIEMBRE


Firma Contador


Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Luz Amanda Benavides Torres
Nombre del Contador:

Alejandro Alvarez Uribe
Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 244281-T

Matrícula Número: 08700-54577

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: Constructora Alavrez Escobar SAS Registro No: _____
 Representante Legal: Alejandro Alvarez Uribe Licencia No: C4-1182
 Nombre del Plan: Edificio Toscana Real Fecha: _____
 Localización: CRA 78 33 A 72

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 57.255.125,00	\$ 57.255.125	100%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 747.015.027,00	\$ 747.015.027	100%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 35.000.000,00	\$ -	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 1.173.286.885,00	\$ 703.972.131	60%	9%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 513.252.395,00	\$ -	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 273.340.573,00	\$ -	0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 28.215.000,00	\$ -	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 141.000.000,00	\$ 14.100.000	10%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 69.500.000,00	\$ 6.950.000	10%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 27.458.440,00	\$ -	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 84.312.359,00	\$ -	0%	0%
12	ESTUCO	\$ 34.457.934,00	\$ -	0%	0%
13	PINTURA	\$ 142.743.500,00	\$ -	0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 83.769.610,00	\$ -	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 95.000.000,00	\$ -	0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 178.000.000,00	\$ -	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 227.617.153,00	\$ -	0%	0%
18	VIDRIOS	\$ 194.335.208,00	\$ -	0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 72.605.000,00	\$ -	0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 72.324.744,00	\$ -	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 30.796.658,00	\$ -	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 34.353.075,00	\$ -	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 80.000.000,00	\$ -	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 188.747.000,00	\$ 18.874.700	10%	0%
SUB - TOTAL		\$ 4.584.385.686,00	\$ 1.548.166.983	34%	34%
25	IMPREVISTOS	\$ 200.000.000,00	\$ 80.000.000	40,0%	1%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 457.000.000,00	\$ 137.100.000	30%	2%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 852.479.500,00	\$ 340.991.800	40%	4%
SUB - TOTAL		\$ 1.509.479.500,00	\$ 558.091.800	37%	7%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.700.000.000	100%	22%
TOTAL		\$ 7.793.865.186,00	\$ 3.806.258.783	49%	63%
OBSERVACIONES:					



FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 08700-54577

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:EDIFICIO TOSCANA REAL

Dirección:CRA 78 33 A 72

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS	30/06/2023	\$ 2.025.000.000	30/09/2023	995.800.000	30/12/2023	785.458.783	30/03/2024	1.196.281.921	30/06/2024	697.831.120	30/09/2024	2.093.493.362	\$ 7.793.865.186
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO													
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL		\$ 2.025.000.000		995.800.000		785.458.783		\$ 1.196.281.921		\$ 697.831.120		\$ 2.093.493.362	\$ 7.793.865.186

Contador

Luz Amanda Benavides Torres

NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No

244281-T

Representante Legal

Alejandro Alvarez Uribe

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA



FIRMA

OBSERVACIONES

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

Recopilación de Cuentas
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

244281-T

LUZ AMANDA
BENAVIDES TORRES
C.C. 1098621787
RES. INSCRIPCION 565 DEL 06/07/2018
CORPORACION UNIVERSIDAD DE LA COSTA

251472 OSCAR EDUARDO FUENTES PEÑA DIRECTOR GENERAL 270865





RESOLUCIÓN No.C4-0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Radicado. 05001-4-22-0940

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

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-22-0940, del 8 de Septiembre de 2022, MARIA CLAUDIA ACOSTA PEREZ identificada con C.C. No. 3250559 actuando como apoderada y propietaria del predio localizado en la CR 78 NRO 33A -72, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-451991, solicitó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 21 de Octubre de 2022.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, con matrícula profesional No.08700-54577.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **GONZALO ANDRÉS JARAMILLO POSADA** con matrícula profesional No.05202089165 ANT.
- 7) Que presenta revisión estructural firmada por el ingeniero civil **CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA** con matrícula profesional No.05202-281875 ANT, según la cual los diseños cumplen con lo estipulado en la NSR-10.
- 8) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **VICTORIA EUGENIA BEDOYA ORREGO** con matrícula profesional No. 05202086807 ANT.
- 9) Que el constructor responsable de las obras es el arquitecto **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, con matrícula profesional No.08700-54577.

RESOLUCIÓN No.C4-0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



- 10) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos.
- 11) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono Z4_CN4_12, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos y el uso Baja Mixtura, cumpliendo con las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 12) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana y según recibo No. 91018155 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 13) Que presenta compra de derechos adicionales de construcción según documento de cobro N° 91021211 con un valor de \$113.444.419, el cual avala los siguientes aprovechamientos urbanos: densidad habitacional de 350 viv/hac y 12 niveles.
- 14) Que presenta concepto positivo de la Aeronáutica Civil mediante oficio 2022251060042912 del 16 de diciembre de 2022 se aprueba altura máxima para la edificación de 27.48 m. sobre la elevación del sitio 1508.90 m.s.n.m.
- 15) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CR 78	9.00	1.50	1.50	15.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 metros del borde interior de andén existente					
Proyecto Nro.: -----			Radio de Ochave: -----		
Observaciones: Otros retiros según normas					

- 16) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 17) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

En mérito de lo expuesto,

RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a MARIA CLAUDIA ACOSTA PEREZ identificada con C.C. No. 3250559 Y OTROS, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** para el predio localizado en la Carrera 78 NRO 33A -72, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-451991.

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

Estrato:	Vivienda estrato 5
Área de Demolición total en Vivienda	306 m ²
Área de Obra nueva en Vivienda	2223.47 m ²
Área total de construcción aprobada:	2529.47 m ²
Número de pisos generados:	semisótano y nueve (9) niveles
Número de destinaciones generadas:	Trece (13) Viviendas
Número de estacionamientos generados:	Trece (13) Celdas de parqueo privado
Uso de la edificación:	Residencial
Tipología del proyecto:	Multifamiliar

AREAS PRIVADAS					
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m ²)	ÁREA LIBRE (m ²)	ÁREA TOTAL (m ²)
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.5	0	11.5
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.35	0	11.35
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	22.33	0	22.33
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	22.46	0	22.46
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	22	0	22
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	21.89	0	21.89
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	21.91	0	21.91
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.4	0	11.4
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.18	11.18	22.36
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.23	11.23	22.46
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.03	11.03	22.06
1	Celda de carro	La asignada por catastro	0	21.95	21.95
1	Celda de carro	La asignada por catastro	0	21.99	21.99
2	Residencial	La asignada por catastro	116.65	0	116.65
2	Residencial	La asignada por catastro	83.22	0	83.22
3	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
3	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
4	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
4	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
5	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79

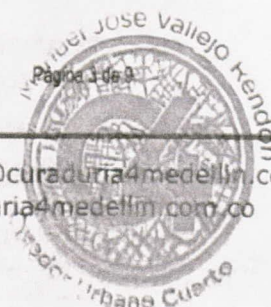
RESOLUCIÓN No. C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



5	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
6	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
6	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
7	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
7	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
8	Residencial	La asignada por catastro	168.03	19.66	187.69

ÁREAS COMUNES

LOTE (M.I. 001-451991)

FRENTE	12.00 m	FONDO	Vble m	ÁREA	366.72 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Cuarto de basuras y shut de basuras	7.82 m ²	Área Separación Sísmica		17.19 m ²	
Cuarto Técnico	10.79 m ²	Antejardín		39.24 m ²	
Escalas y circulación primer piso	136.35 m ²	--		--	
Escalas y circulación pisos superiores	345.00 m ²	--		--	
Portería	2.61 m ²	--		--	
Lobby	4.07 m ²	--		--	

ÁREAS GENERALES

Área construida 1º piso	187.87 m ²
Área construida pisos superiores	1738.02 m ²
Área construida sótanos y semisótanos	297.58 m ²
Área construida total	2223.47 m ²
Área libre Primer Piso	178.85 m ²
Número de destinaciones Actualizadas	13 Viviendas, 13 Celdas de parqueo privado

PARÁGRAFO 1: Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

Obligación y cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento - Residencial	162.50m ² (5.00*3.25*10 viv)
Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario público - Residencial	10.00m ² (1.00* 10 viv)

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

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes en

RESOLUCIÓN No C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

Email: info@curaduria-medellin.com.co
www.curaduria-medellin.com.co





especial las de polígono Z4_CN4_12, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

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

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

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

ARTÍCULO CUARTO De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra.

RESOLUCIÓN No C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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

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

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica

RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

Email: info@curaduria.medellin.com.co
www.curaduria.medellin.com.co





Independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.

3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.

5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de la licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

RESOLUCIÓN No C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

Email: info@curaduria-medellin.com.co
www.curaduria-medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1

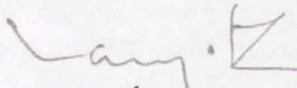


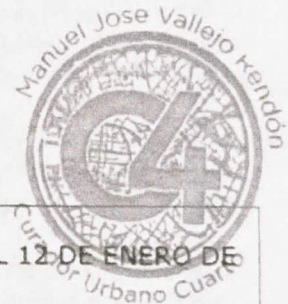
ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los doce (12) días del mes de enero de dos mil veintitres (2023).


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: MOR

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

El día de hoy 12/01/23, a las 4:00 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO

C.C. 1032545224

Nombre: Santiago Gudeño D

Dirección: C/37 BSM #27E-90 Teléfono: 563515026

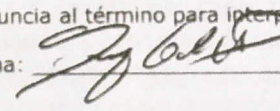
EL NOTIFICADOR

C.C. 1037587807

Nombre: Martha Ospina

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

Renuncia al término para interponer recursos: SI ☒ NO ☐

Firma: 

Fecha: 12/01/23

RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Página 8 de 9

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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



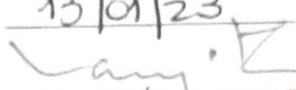
CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 13/01/23

Fecha certificación 13/01/23


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Página 9 de 9

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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



RESOLUCIÓN No. C4-1182 DEL 19 DE JULIO DE 2023

Oficio No. 0347-2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE ACTUALIZA EL TITULAR DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA.

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0509 del 8 de junio de 2023, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, el Curador Urbano Cuarto de Medellín, Arquitecto Manuel José Vallejo Rendón, otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio ubicado en la Carrera 78 No. 33A-72, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-451991.
2. Que posteriormente mediante Oficio 0347 del 30 de junio de 2023, el señor ALEJANDRO ALVAREZ URIBE, con C.C. 71.736.314, actuando como representante legal de la CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S, con NIT 901207587-1, solicitó a este Despacho actualizar el titular de la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, teniendo en cuenta que actualmente el predio es de propiedad de dicha sociedad.
3. Que según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble.
4. Que el solicitante aporta el certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-451991, en el cual se puede constatar que el actual propietario del predio, para el cual se expidió la licencia urbanística mencionada, es CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S, con NIT 901207587-1, por lo cual este Despacho encuentra procedente la actualización del titular solicitada.

En mérito de lo anterior,

RESOLUCIÓN No. C4-1182 DEL 19 DE JULIO DE 2023

Página 1 de 2

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria Email: Info@curaduria4medellin.com.co
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9 www.curaduria4medellin.com.co



RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Actualizar el titular de licencia de construcción otorgada mediante la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, toda vez que según el certificado de libertad y tradición No. 001-485651, el propietario actual del predio es CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S, con NIT 901207587-1.

ARTICULO SEGUNDO: En todo lo demás la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, conserva su contenido y vigencia.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023).


JANETH ARANGO CASTAÑO
Curadora Urbana Cuarta de Medellín

Proyectó: CML.

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO	
El día de hoy <u>21/07/23</u> , a las <u>11:18</u> se notifica el contenido de la presente Resolución a <u>Alejandro Alvarez Unbe</u> , con Cédula de Ciudadanía número <u>71286314</u> .	
EL NOTIFICADO <u>Resolución notificada</u>	EL NOTIFICADOR <u>Paula</u>
C.C. <u>al correo:</u>	C.C. <u>1012242016</u>
Nombre: <u>chdt23@hotmail.com</u>	Nombre: _____
Dirección: _____	
Teléfono: _____	



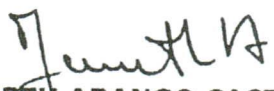
CONSTANCIA DE EJECUTORIA

RADICADO: 05001-4-22-0940
RESOLUCION: 1182-23

Se deja constancia que el acto administrativo correspondiente a la Resolución No. 1182-23 del 19 de Julio de 2023, según la cual se actualiza el titular de una licencia urbanística, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-451991 quedó ejecutoriada el veinticuatro (24) de julio de 2023, conforme lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

En el mencionado proceso se hicieron todas las notificaciones pertinentes y no se presentó recurso alguno.

Dada en Medellín, a los veinticuatro (24) días del mes de julio de 2023.


JANETH ARANGO CASTAÑO
Curadora Urbana Cuarta de Medellín

Elaboró: PaulGuir

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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



Alcaldía de Medellín



Medellín, 27/07/2020

INSCRIPCION

Respuesta a solicitud 202010170166 de 25 de junio de 2020, Inscripción como enajenador de inmuebles destinados a vivienda

CONSTRUCTORA ÁLVAREZ ESCOBAR S.A.S.

Registro: 901.207.587-1

Representante Legal: Alejandro Álvarez Uribe

C.C. No. 71.736.314

Calle 34 No. 81 A – 84 / Teléfonos: 311 665 50 89 / 313 588 80 93

Email: constructoraalvarezescobar@hotmail.com

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Control Urbanístico, le comunica que, se acepta su registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda en los términos del artículo 2°, numeral 1° de la Ley 078 de 1987. El número 901207587-1, le identificará ante este despacho para los trámites pertinentes.

Este registro implica el sometimiento a nuestra inspección y vigilancia y las obligaciones de llevar la contabilidad de acuerdo con las normas que se prescriban, presentar anualmente el balance, pagar la contribución que se liquida, obtener licencia para construir, radicar la documentación para enajenar las unidades de vivienda resultantes y atender las órdenes y requerimientos de esta Secretaría.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



Medellín, 30 de enero de 2024

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

Asunto: Autorización.

Adjunto Poder otorgado por el Señor **ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE**, Representante Legal de **Constructora Álvarez Escobar S.A.S** con NIT: **901.207.587-1** autorizo a la Señora **MARÍA VICTORIA DÍAZ ÁLVAREZ**, con cédula No. 32. 531.234, para consultar, reclamar la respuesta concerniente y contestar los requerimientos derivados de la solicitud de Radicado de Ventas del predio ubicado en la Carrera 78 No. 33^a-72, Edificio **TOSCANA REAL**.

Esperando su valiosa colaboración.

Atentamente,



ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE
C.C. No. 71.736.314
Representante Legal
CONSTRUCTORA ÁLVAREZ ESCOBAR S.A.S.

ACEPTO:

MARIA VICTORIA DÍAZ ÁLVAREZ
C.C. No. 32.531.234

Dirección: Calle 37B Sur No. 27E-90 Apto. 9811 Envigado
Teléfono: 315 569 87 32
Correo Electrónico: mariave120@hotmail.com

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:	CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S.					
Nombre representante legal:	ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE					
Identificación representante legal:	71.736.314					
Identificación o NIT:	901.207.587-1					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	☒	NO		No. De Radicado:	202030223110
Dirección de correspondencia:	CARRERA 78 No. 33A-72					
Correo electrónico:	constructoraalvarezescobar@hotmail.com					
Teléfono y/o móvil:	311 665 50 89/317 425 47 73					

INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	EDIFICIO TOSCANA REAL					
Dirección del proyecto:	CRA 78 33 A 72					
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:	13	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	13	
Tipo de viviendas:	VIP: ☐ SI ☐ NO ☒ X VIS: SI ☐ NO ☐					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	☒	NO		Fecha aproximada de entrega del proyecto:	1/10/2024
¿Existe patrimonio autónomo?	SI		NO	☒	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI		NO	☒	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiducario 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:



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 1 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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: 18-12-1986 RADICACIÓN: 86-84971 CON: DOCUMENTO DE: 18-12-1986

CODIGO CATASTRAL: AAB0023JFWDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EN LA ESCRITURA 5646 DE 11-09-57 NOTARIA 4. DE MEDELLIN. LOTE # 7 MZ. 60 AREA 573 VARAS.2, SITUADO EN LA FRACCION AMERICA, URBANIZACION LAURELES DE MEDELLIN.

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

2) CARRERA 78 33-A-74

1) CARRERA 78 33-A-72

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-10-1957 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5646 del 11-09-1957 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: OCHOA URIBE CARLOS

A: ACOSTA R., MARCO TULIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-05-1958 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2399 del 06-05-1958 NOTARIA 5 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 PATRIMONIO DE FAMILIA. LIMITAC.DOMINIO

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

DE: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

A: PEREZ DE ACOSTA BLANCA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 2 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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: 11-12-1986 Radicación: 86-84971

Doc: RESOLUCION 294 del 24-06-1986 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$635,878.38

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION PLAN DE OBRAS # 362

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

DE: DEPTO. ADMVO. DE VALORIZACION DE MEDELLIN

A: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-08-2019 Radicación: 2019-64107

Doc: OFICIO 1262 del 23-08-2019 ALCALDIA MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE VALORIZACION

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

DE: ALCALDIA DE MEDELLIN

A: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

CC# 3301461 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-33632

Doc: ESCRITURA 669 del 31-03-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

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

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

DE: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

CC# 3301461 X

DE: PEREZ DE ACOSTA BLANCA ALICIA

CC# 21333521 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-05-2022 Radicación: 2022-33632

Doc: ESCRITURA 669 del 31-03-2022 NOTARIA VEINTIOCHO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,031,225,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: ACOSTA RAVE MARCO TULIO

CC# 3301461

DE: PEREZ DE ACOSTA BLANCA ALICIA

CC# 21333521

A: ACOSTA PEREZ ADRIANA MARIA

CC# 42987222 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ AMPARO

CC# 32447228 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ BLANCA GLORIA

CC# 32433509 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ CARMEN STELLA

CC# 32395369 X EL 12.5% POR



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 3 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ JUAN ANDRES

CC# 71651438 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ MARCO TULIA

CC# 70038193 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: ACOSTA PEREZ, MARIA CLAUDIA

CC# 32530559 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

A: BOTTAZZI ACOSTA EMANUELA

CC# 1037603659 X EL 12.5% POR

\$128.903.125

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-04-2023 Radicación: 2023-25480

Doc: ESCRITURA 140 del 06-03-2023 NOTARIA TREINTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,629,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ACOSTA PEREZ ADRIANA MARIA

CC# 42987222

DE: ACOSTA PEREZ AMPARO

CC# 32447228

DE: ACOSTA PEREZ BLANCA GLORIA

CC# 32433509

DE: ACOSTA PEREZ CARMEN STELLA

CC# 32395369

DE: ACOSTA PEREZ JUAN ANDRES

CC# 71651438

DE: ACOSTA PEREZ MARCO TULIA

CC# 70038193

DE: ACOSTA PEREZ, MARIA CLAUDIA

CC# 32530559

DE: BOTTAZZI ACOSTA EMANUELA

CC# 1037603659

A: CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S

NIT# 9012075871 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

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.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2020-2307

Fecha: 20-08-2020

SE CORRIGE NOTARIA DE ORIGEN. VALE FJLG



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

Certificado generado con el Pin No: 240129724088380309

Nro Matrícula: 001-451991

Pagina 4 TURNO: 2024-31525

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 08:28:26 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

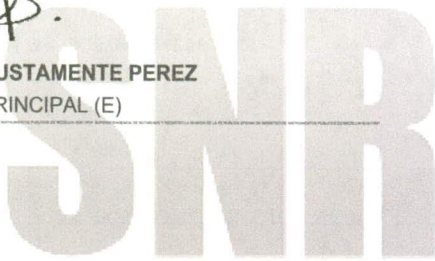
USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-31525

FECHA: 29-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

PAULA ANDREA BUSTAMENTE PEREZ
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**

Entre los suscritos de una parte, **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **71.736.314**, actuando como Representante Legal de la Empresa **CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S.**, identificada con **NIT No. 901.207.587-1**: quien adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL VENDEDOR** y de la otra parte, -----, obrando en nombre propio, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad de Medellín, portador de la cédula de ciudadanía número -----, quien en adelante y para todos los efectos de este contrato de promesa de compraventa se denominará **EL COMPRADOR**, hemos celebrado un contrato de promesa de compraventa.-----

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

APARTAMENTO No. ----- DE ----- METROS CUADRADOS, del citado proyecto **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.** ubicado en la **Carrera 78 No. 33A-72**, Barrio **LAS CACIAS** en la ciudad de Medellín, mismo que será construido sobre lote de terreno propiedad del promitente vendedor, ubicado y alindado como se indica en el párrafo sexto de esta cláusula. -----

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

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

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

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

PARAGRAFO QUINTO. - El inmueble antes descrito hará parte de **PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

1. El inmueble antes descrito hará parte del **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**, el cual fue construido Lote de terreno # 7 MZ 60, área 573 varas², equivalente a 336,72 mts², situado en la fracción de la América Carrera 78 No. 33A – 74, linderos que se encuentra plasmados en la escritura pública No. 5646 del 11 de septiembre de 1957 de la Notaria Cuarta del círculo de Medellín así: por el frente en 12 metros con la

Carrera 78; por el sur 30.40 metros con el lote No. 8 de Carlos Ochoa; Por el Oriente, en 12 metros con el lote No. 1 de Carlos Ochoa y por el norte en 30.40 metros con los lotes No. 4,5 y 6 de Carlos Gómez U. María y Rosio Jaramillo de A, respectivamente. -----

CLAUSULA SEGUNDA. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL P.H, estará sometido al régimen de Propiedad Horizontal, mediante Reglamento previsto en la Ley 675 de 2001, protocolizado mediante Escritura Pública No. XXXX de XX de XXXX de 20XX, otorgado por la Notaría XX del Círculo Notarial de Medellín. Por lo tanto, en la Compraventa prometida, se comprenderán los derechos sobre los bienes y zonas comunes del **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**, derechos que se ejercerán conforme a dicho reglamento, el cual será de obligatorio cumplimiento para **PROMITENTE COMPRADOR** y para su causa habiente a cualquier título. -----

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

1. Adquirió el inmueble que enajena por adjudicación en sucesión realizada por medio de escritura pública No. 140 del 6 de marzo de 2023 de la Notaría 30 de Medellín, registrada el 19 de abril de 2023. -----

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

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

A. La suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L.C. (\$XXXXXXXXXXXX) pagaderos el día XXX de XXXXXXXX de 202X. -----

La suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L.C. (\$XXXXXXXXXXXX) pagaderos el día XXX (XXX) de XXXXXXXX de 202X. -----

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

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

CLAUSULA SEXTA. ENTREGA MATERIAL, LOS PROMITENTES VENDEDORES, Hará la entrega material del inmueble objeto de este Escritura de Compraventa el día XXX de XXX de XXXXXX, y gozará de un plazo adicional de noventa (90) días como período de gracia para efectuar la entrega de los bienes, sin que ello implique incumplimiento a lo pactado.

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

CLAUSULA SEPTIMA. - EL PROMITENTE VENDERDOR. Dará garantía de Un (1) año para el buen funcionamiento de estos, obligándose en este término a efectuar las reparaciones que se presenten y que sean responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**, deberá tener una póliza de garantía legal para la estabilidad de la obra por diez (10) años. -----

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

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

CLAUSULA NOVENA. - GASTOS DE LA ESCRITURA: Las partes han acordado que los gastos notariales para el otorgamiento de la presente Escritura de Compraventa, incluyendo el valor del Impuesto Departamental de Rentas serán cubiertos por parte iguales por **Los PROMITENTES VENDEDORES Y EL PROMITENTE COMPRADOR**, correrá de cargo exclusivo del **EL PROMITENTE COMPRADOR** el valor del registro de la Compraventa de los inmuebles que adquiere. -----

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

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

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - CLÁUSULA PENAL. La parte que no cumpliera alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena a la que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al 20% del precio total del inmueble prometido; cantidad la cual podrá

demandarse en proceso ejecutivo, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales las partes han renunciado en su recíproco beneficio. El pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente; para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de este, con indemnizaciones de perjuicios, en conformidad por lo prescrito por los Artículos 1546 y 1600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. En caso de optar por la resolución del pacto, por incumplimiento o mora de **EL COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de la estipulada como cláusula penal. -----

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

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

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL. La parte que no cumpliera alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, pagará inmediatamente, en dinero, por vía de pena a la que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, la suma en dinero equivalente al 20% del precio total del inmueble prometido; cantidad la cual podrá demandarse en proceso ejecutivo, sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos a los cuales las partes han renunciado en su recíproco beneficio. El pago de la suma por vía de pena no extingue la obligación principal, la cual podrá exigirse también separadamente; para este efecto, la parte perjudicada podrá optar entre exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de este, con indemnizaciones de perjuicios, en conformidad por lo prescrito por los Artículos 1546 y 1600 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. En caso de optar por la resolución del pacto, por incumplimiento o mora de **EL COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retener el valor de las sumas recibidas como parte del precio, el valor de la estipulada como cláusula penal. -----

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

PARAGAFOS PRIMERO. – Se advirtió a las partes de la obligación que tienen de leer la totalidad de este texto, con el fin de verificar la exactitud de todos los datos en el

consignados, y con el fin de aclarar, modificar, corregir, adicionar o suprimir sus cláusulas; por lo tanto, cualquier **falencia** o **inexactitud** que se presente en el mismo, será de completa responsabilidad de las partes. -----

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA. - CLÁUSULA COMPROMISORIA. Las diferencias que ocurrieren entre las partes con ocasión de la presente Escritura de Compraventa serán sometidas a la decisión de un conciliador designado por la Sala Regional de Medellín del Centro Nacional de Conciliación, Amigable composición y Arbitraje de FEDELONJAS, a solicitud de cualquiera de las partes, según el procedimiento previsto en las normas vigentes sobre la materia. -----

CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA. - NOTIFICACIONES. Todas las comunicaciones que sean necesarias en desarrollo del presente Escritura de Compraventa deberán hacerse por escrito y se considerarán válidamente realizadas al entregarse en las direcciones siguientes:

EL PROMITENTE VENDEDOR: _____ Medellín

EL PROMITENTE COMPRADOR: _____ Medellín

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

ALEJANDRO ALVAREZ URIBE
C.C No. 71.736.314
Representante Legal
Vendedor

C.C. No.
EL PROMITENTE COMPRADOR

**MODELO DE ESCRITURA PUBLICA
TOSCANA REAL APARAMENTOS P.H.**

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXX)--

----- Fecha: XXXXXXXX (XX) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXX)-

----- **ACTO: ESCRITURA.** -----

----- **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE** -----

C.C. **71.736.314:** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-----

C.C. XXXXXXXXX VALOR DEL ACTAO DE COMPRAVENTA \$XXXXXXX

***** en la ciudad de

Medellín, Departamento de **Antioquia**, Republica de Colombia, a los XXXXXXXXXX (XX) Días del (mes de XXXXXXXXXX del año XXXXXX (XXXXX), al despacho de la Notaría XXXXXXXX (XX) del Círculo de **Medellín**, cuyo Notario Titular es el doctor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Compareció (eron) El (la) (los) (las) señor (a) **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, mayor de edad, vecino (a) de **Medellín (Antioquia)**, identificado con cedula No. **71.736.314**, de estado civil Casado, actuando como Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S. A.S.**, identificada con NIT **No. 901.207.587-1**, quien(es) en adelante se denominarán el (la)(los)(las) vendedor(a)(es)(as) o parte Compradora, y manifestó(aron)-----

CLAUSULA PRIMERA. - Qué, en el otorgamiento del presente acto escriturado, obra(n) en las calidades indicadas. ----- **CLASULA SEGUNDA.**

- Que obrando en la condición que dejan(n) expresadas, la parte vendedora transfiere a título de venta en favor de la **parte compradora**, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente(s) bien(es) inmueble(s) de la siguiente manera:

Adquirió el inmueble que enajena por adjudicación en sucesión realizada por medio de escritura pública No. 669 del 31 de marzo de 2022 de la notaria28 de Medellín, registrada el 17 de mayo de 2022

CLAUSULA TERCERA. - Que sobre el(los) inmueble(s) que se vende(n), LA PARTE VENDEDORA, no tiene(n) constituidas enajenaciones de ninguna naturaleza y por consiguiente está libre de gravámenes, tenencias censo, hipotecas, anticresis, arrendamientos por escritura pública y condiciones resolutorias o limitaciones al dominio. -

CLAUSULA CUARTO. - El inmueble antes descrito hará parte del **TOSCANA REAL APARTAMENTOS P.H – PROPIEDAD HORIZONTAL**. El inmueble antes descrito hará pate del Edificio **TOSCANA REAL P.H.**, el cual fue construido Lote de terreno # 7 MZ 60, área 573 varas2, equivalente a 336,72 mts2, situado en la fracción de la América Carrera 78 No. 33A – 74, linderos que se encuentra plasmados en la escritura pública No. 5646 del 11 de septiembre de 1957 de la Notaria Cuarta del círculo de Medellín así: por el frente en 12 metros con la Carrera 78; por el sur 30.40 metros con el lote No. 8 de Carlos Ochoa; Por el Oriente, en 12 metros con el lote No. 1 de Carlos Ochoa y por el norte en 30.40 metros con los lotes No. 4,5 y 6 de Carlos Gómez U. María y Rosio Jaramillo de A, respectivamente.-----

CLAUSULA QUINTA. - La nomenclatura es la asignada por la Oficina de Catastro Municipal según su oficio No. **NC-XXXXX del XX de XXXX de 202X**, no obstante, los bienes prometidos en venta serán siempre los mismos y en ningún caso serán cambiados. La nomenclatura quedará consagrada en la escritura pública de compraventa. -----

ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRICULA INMOBILIARIA No. 001-451991, DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE MEDELLIN – ZONA SUR.

CLAUSULA SEXTA. - Que el precio de venta promedio asciende a la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), que el **COMPRADOR**, se compromete a pagar así: -----.

A. La suma de XXXXXXXXXXXXXXX PESOS M.L.C. (\$) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pagaderos el día XXXXXXXX, (XXX) de XXXXXXXXXXXX de 202X. -----

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

CLAUSULA SEPTIMA. - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. TOSCANA REAL APARTAMENTOS P.H., estará sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante reglamento previsto en la Ley 675 de 2001, protocolizado mediante Escritura Pública No. XXX de XX de XXXX de 202X, otorgad por la Notaría XX del Circulo Notarial de Medellín. Por lo tanto, en la Compraventa prometida, se comprenderán los derechos sobre los bienes y zonas comunes de **TOSCANA REAL APARTAMENTOS P.H.**, derechos que se ejercerán conforme a dicho reglamento, el cual será de obligatorio cumplimiento por parte del **COMPRADOR** y para su causa habiente a cualquier título. -----

CLAUSULA OCTAVA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO. EL VENDEDORES garantizará que los inmuebles objeto de esta promesa serán de su exclusiva propiedad, que los ha poseído en forma regular y pacífica, que no los ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona y que los transferirá libres de todo de familia, condiciones resolutorias o suspensivas del dominio, desmembraciones o limitaciones del dominio. Se comprometerán además a verificar la tradición en las mismas condiciones, obligándose además al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, en los casos de la ley. -----

CLAUSULA NOVENA. - ENTREGA MATERIAL, EL VENDEDORES, Hará la entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de instrumento público se vende(n), junto con todas sus mejoras y anexidades, usos y servidumbres activas y pasivas, legalmente constituidas o que conste en títulos anteriores. Las partes se reservan el derecho a las servidumbres legales a que haya lugar, - El (la) (los) (las) **VENDEDOR(A)(ES)(AS)**, se obligan a salir al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios Redhibitorio, -----

Presente XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles anotadas, y obrando en su(s) propios(s) e interés, manifestó(aron): -----

A) Que acepta(n) para **Sí**, la presente escritura pública en toda su redacción y por consiguiente la venta en ella contenida, por cuanto está en todo de conformidad con el contrato celebrado, **B)** Que tiene(n) real y materialmente recibido(s) para Si a entera satisfacción, el(los) mencionado(s) inmueble(s) que por esta escritura adquiere(n).-----

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL VENDEDORES. Entregarán los a paz y salvo por todo concepto, como Impuesto Predial, Servicios Públicos Municipales, Valorización, Administración del Edificio, pero los que se causaren por estos mismos conceptos a partir del día de la entrega, serán asumidos por cuenta de **LOS COMPRADORES**, así mismo será por cuenta de éstos cualquier gravamen por obras de valorización que se derramen sobre los inmuebles, obligándose además al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios, en los casos de ley a partir de la firma de la Escritura.-----

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

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

CLAUSULA DÉCIMA. - CESIÓN DEL CONTRATO. EL PROMITENTE COMPRADOR podrá ceder los derechos, originados en esta escritura de compraventa, con la aquiescencia escrita, de los **PROMITENTES VENEDORES**, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto. -----

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

C.C. No.
COMPRADOR

ALEJANDRO ALVAREZ URIBE
C.C. No. 71.736.314
VENDEDOR

ACTA DE ENTREGA TOSCANA REAL APARTAMENTOS

ALEJANDRO ÁLVAREZ URIBE, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado (a) con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su respectiva firma, actuando como Representante Legal de la empresa **CONSTRUCTORA ÁLVAREZ ESCOBAR S.A.S.**, con **NIT No. 901.207.587-1**, en cumplimiento del contrato de Promesa de Compraventa suscrito con _____. A los _____ días del mes de _____ de 202X, siendo las _____ horas, se efectuó la entrega material de los siguientes inmuebles que hacen parte de **EDIFICIO TOSCANA REAL P.H.**

APARTAMENTO No _____

GARAJE No _____

Con la presente entrega se da cumplimiento a la cláusula **SEXTA** del Contrato de Promesa de Compraventa y a partir de la fecha son de cargo del (los) **COMPRADORE(S)** todas las obligaciones establecidas en la Cláusula **NOVENA** de este mismo contrato, así como los riesgos que se generen con la tenencia de los inmuebles, quedando desde la fecha de entrega por cuenta del **COMPRADOR** todos los gastos tales como cuotas de administración, servicios públicos, impuesto predial y obras de valorización así mismo reconocerán los **VENDEDORES** los intereses de acuerdo a lo pactado. Será de responsabilidad directa del **COMPRADOR** al momento de la entrega la revisión de pisos, vidrios y muros especialmente; ya que a excepción de que consignan en el acta para su reparación no tienen garantía posterior (si llegasen a quebrarse, etc.).

Presente _____, igualmente mayor de edad, vecino(a) de Medellín, identificado(a) con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su correspondiente firma, obrando en el presente acto en su calidad de **COMPRADOR(A)**, manifieste que recibe los inmuebles referidos a su entera satisfacción, siendo los que se le prometieron en venta y presentando los acabados acordados y las especificaciones establecidas contractualmente.

Los siguientes son los detalles que deberán ser arreglados por los **VENDEDORES (A)**, de acuerdo con el contrato de Promesa de Compraventa y que fueron observados al momento de la entrega material, los que gestionará en un plazo prudencial de quince (15) días corrientes:

La sociedad **VENDEDORES** garantiza por **UN AÑO** a partir de la entrega material del inmueble, el buen funcionamiento de éstos, obligándose en este término a efectuar las reparaciones que se presenten y que sean responsabilidad de los **VENDEDORES**, así mismo responderá por la estabilidad de la construcción en los términos establecidos en el Artículo 2060 del Código Civil.

Declaran así mismo haber recibido las llaves correspondientes y todos los equipos que figuren en el respectivo inventario, el cual, debidamente firmado por el (los) **COMPRADOR(ES)** en señal reaceptación es incorporado a esta acta y hace parte integrante de la misma.

En constancia de lo anterior, se firma a los _____ () días del mes de _____ de 202X

ALEJANDRO ALVAREZ URIBE
C.C. No. 71.736.314
REPRESANTE LEGAL
PROMITENTE VENDEDOR

C.C. No.
PROMITENTE COMPRADOR(A)

INVENTARIO DEL INMUEBLE
EDIFICIO TOSCANA REAL P.H

FECHA:
VENDEDOR:
COMPRADOR:
DIRECCIÓN:

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	OBSERVACIONES
APARTAMENTO No.		
PUERTAS		
CERRADURIA		
VENTANAS		
VIDRIOS		
GUARDA ESCOBAS		
INTERRUPTORES		
VIDRIOS		
TOMAS		
PISOS		
TECHO		
PAREDES		
ALCOBAS		
CLOSET		
BAÑOS		
GABINETES		
LAVAMANOS		
TOALLEROS		
ESPEJOS		
REJILLAS DE DESAGUES		
COCINA		
INSTALACIÓN DE GAS		
LAVAPLATOS		

GRIFERIA		
ESTUFA		
HORNO		
MUEBLE		
CALENTADOR		
CAMPANA EXTRATOCTORA		
PARQUEADERO No.		

OBSERVACIONES GENERALES:

En constancia de lo anterior, se firma a los () días del mes de

VENDEDOR
 C.C. No. 71.736.314

COMPRADOR
 C.C. No.

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

BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: Constructora Alvarez Escobar S.A.S

Balance General Al: 31 de diciembre

Registro No.

Elaborado Por: Luz Amanda Benavides Torres

De: 2023

Día 10 Mes enero Año 2024

ACTIVO		PASIVO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO		OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 CAJA		1 SOBREGIROS BANCARIOS	
2 BANCOS	65.659.000	2 OBLIGACIONES BANCARIAS	
3 CORPORACIONES		3 OBLIGACIONES EN U.V.R	
4 TITULOS VALORES		4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	1.564.000.000
5 VALORES MOBILIARIOS		5 TOTAL (1 - 4)	1.564.000.000
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS		CUENTAS POR PAGAR	
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES		6 PROVEEDORES	317.973.000
8 TOTAL (1 - 7)	65.659.000	7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	
CUENTAS POR COBRAR		8 CONTRATISTAS	90.615.000
9 DEUDORES CLIENTES	856.159.000	9 GASTOS POR PAGAR	5.000.000
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	140.123.000	10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	53.559.000
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	346.142.000	11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	37.875.000
12 DEUDORES VARIOS	88.325.000	12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	28.258.000
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	118.554.000	13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	
14 TOTAL (9 - 13)	1.549.303.000	14 INTERESES POR PAGAR	
INVERSIONES A LARGO PLAZO		15 TOTAL (6 - 14)	533.280.000
15 TITULOS VALORES		LARGO PLAZO	
16 VALORES MOBILIARIOS		16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	
17 TOTAL (15 - 16)		17 ANTICIPO A OBRAS	2.243.000.000
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN		18 ACREEDORES VARIOS	
18 INVENTARIO MATERIALES		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		22 TOTAL (16 - 21)	2.243.000.000
22 TERRENOS NO URBANIZADOS		OTROS	
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO		23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS		24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	6.110.000
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	3.925.341.000	25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS		26 SOCIOS	955.000.000
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS		27 TOTAL (23 - 26)	961.110.000
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA		CAPITAL Y SUPERÁVIT	
29 TOTAL (18 - 28)	3.925.341.000	28 CAPITAL AUTORIZADO	10.000.000
ACTIVOS FIJOS		29 CAPITAL POR EMITIR	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN		30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	99.467.000
1 EDIFICIOS		31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	124.446.000
2 MAQ. Y EQUIPO		32 TOTAL (28 - 31)	233.913.000
3 MUEBLES Y ENSERES		RESERVAS Y UTILIDADES	
4 VEHICULOS		33 RESERVA LEGAL	5.000.000
5 TOTAL (1 - 4)		34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	
OTROS ACTIVOS		35 OTRAS RESERVAS	
1 BONOS Y CEDULAS		36 TOTAL (33 - 35)	5.000.000
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS		SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES		37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	
4 TOTAL (1 - 3)		38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	
TOTAL ACTIVOS		39 TOTAL (37 - 38)	
5.540.303.000		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	5.540.303.000
CUENTAS DE ORDEN		CUENTAS DE ORDEN	

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

REVISOR FISCAL

CONTADOR

Alejandro Alvarez Uribe

Luz Amanda Benavides Torres

244281-T

NOMBRE Y APELLIDOS

NOMBRE Y APELLIDO

MATRÍCULA No

NOMBRE Y APELLIDOS

MATRÍCULA No

FIRMA

FIRMA

FIRMA

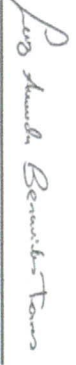
Cód. FO-CONU-003	Formato	 Alcalde de Medellín
Versión. 5	FO-CONU Solicitud Radicado de Ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S

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

VENTAS BRUTAS:	\$	7.575.000.000
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	-
(1) VENTAS NETAS	\$	7.575.000.000
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	7.156.901.000
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	7.156.901.000
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	7.156.901.000
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	418.099.000
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	418.099.000
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES	\$	246.273.000
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES	\$	171.826.000
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS	\$	-
MAS: OTROS INGRESOS	\$	-
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS	\$	171.826.000
MENOS: GASTOS FINANCIEROS	\$	18.800.000
MENOS: OTROS EGRESOS	\$	-
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA	\$	153.026.000
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA		53.559.100
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$	99.466.900

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL	Alejandro Alvarez Uribe	FIRMA	
REVISOR FISCAL	Luz Amanda Benavides Torres	FIRMA	
MATRICULA PROFESIONAL	244281-T		
	Nombre		
CONTADOR	Nombre	FIRMA	

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

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: Constructora Alvarez Escobar S.A.S Expediente Número: _____

Proyecto

☐ Unifamiliar
 ☒ Multifamiliar
 ☐ Lotes

☐ Bifamiliar

Nombre del proyecto EDIFICIO TOSCANA REAL

Dirección CRA 78 33 A 72 Número de unidades 13

Ciudad MEDELLIN

Costo del proyecto \$ 7.793.865.186

Venta total del proyecto \$ 10.000.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$	
Cooperativas		\$	
Créditos	Proveedores	\$	
	Particulares	\$	
	Socios	\$	
Recursos propios		\$ 7.793.865.186	100%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$	
	Patrimonio Autónomo	\$	
Otros	Especificar:	\$	
		\$	
TOTAL		\$ 7.793.865.186	

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$ 1.700.000.000

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 1.700.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ 3.806.258.783	Al mes de:	DICIEMBRE
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$	Al mes de:	

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 40% Al mes de: DICIEMBRE

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 40% Al mes de: DICIEMBRE



 Firma Contador



 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Luz Amanda Benavides Torres
 Nombre del Contador:

Alejandro Alvarez Uribe
 Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 244281-T

Matrícula Número: 08700-54577

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: Constructora Alavrez Escobar SAS Registro No: _____
Representante Legal: Alejandro Alvarez Uribe Licencia No: C4-1182
Nombre del Plan: Edificio Toscana Real Fecha: _____
Localización: CRA 78 33 A 72

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 57.255.125,00	\$ 57.255.125	100%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 747.015.027,00	\$ 747.015.027	100%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 35.000.000,00	\$ -	0%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 1.173.286.885,00	\$ 703.972.131	60%	9%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 513.252.395,00	\$ -	0%	0%
6	ALISTADO PISOS	\$ 273.340.573,00	\$ -	0%	0%
7	CUBIERTA	\$ 28.215.000,00	\$ -	0%	0%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 141.000.000,00	\$ 14.100.000	10%	0%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 69.500.000,00	\$ 6.950.000	10%	0%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ 27.458.440,00	\$ -	0%	0%
11	REVOQUES	\$ 84.312.359,00	\$ -	0%	0%
12	ESTUCO	\$ 34.457.934,00	\$ -	0%	0%
13	PINTURA	\$ 142.743.500,00	\$ -	0%	0%
14	CIELOS RASOS	\$ 83.769.610,00	\$ -	0%	0%
15	ENCHAPADOS	\$ 95.000.000,00	\$ -	0%	0%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 178.000.000,00	\$ -	0%	0%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 227.617.153,00	\$ -	0%	0%
18	VIDRIOS	\$ 194.335.208,00	\$ -	0%	0%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ 72.605.000,00	\$ -	0%	0%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ 72.324.744,00	\$ -	0%	0%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 30.796.658,00	\$ -	0%	0%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 34.353.075,00	\$ -	0%	0%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 80.000.000,00	\$ -	0%	0%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 188.747.000,00	\$ 18.874.700	10%	0%
SUB - TOTAL		\$ 4.584.385.686,00	\$ 1.548.166.983	34%	34%
25	IMPREVISTOS	\$ 200.000.000,00	\$ 80.000.000	40,0%	1%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 457.000.000,00	\$ 137.100.000	30%	2%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 852.479.500,00	\$ 340.991.800	40%	4%
SUB - TOTAL		\$ 1.509.479.500,00	\$ 558.091.800	37%	7%
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 1.700.000.000,00	\$ 1.700.000.000	100%	22%
TOTAL		\$ 7.793.865.186,00	\$ 3.806.258.783	49%	63%
OBSERVACIONES:					



FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 08700-54577

FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto:EDIFICIO TOSCANA REAL

Dirección:CRA 78 33 A 72

	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		Fecha		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS													
6. RECURSOS PROPIOS	30/06/2023	\$ 2.025.000.000	30/09/2023	995.800.000	30/12/2023	785.458.783	30/03/2024	1.196.281.921	30/06/2024	697.831.120	30/09/2024	2.093.493.362	\$ 7.793.865.186
7. PREVENTA,ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO													
8. OTROS (Indicar)													
TOTAL		\$ 2.025.000.000		995.800.000		785.458.783		\$ 1.196.281.921		\$ 697.831.120		\$ 2.093.493.362	\$ 7.793.865.186

Contador

Luz Amanda Benavides Torres

NOMBRE Y APELLIDOS

Matricula No

244281-T

Representante Legal

Alejandro Alvarez Uribe

NOMBRE Y APELLIDOS



FIRMA



FIRMA

OBSERVACIONES

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

Recopilación de Cuentas
Ministerio de Comercio, Industria y Turismo

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL JUNTA CENTRAL DE CONTADORES

244281-T

LUZ AMANDA
BENAVIDES TORRES
C.C. 1098621787
RES. INSCRIPCION 565 DEL 06/07/2018
CORPORACION UNIVERSIDAD DE LA COSTA

251472 OSCAR EDUARDO FUENTES PEÑA DIRECTOR GENERAL 270865





RESOLUCIÓN No.C4-0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Radicado. 05001-4-22-0940

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

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0381 del 19 de Junio de 2018, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-22-0940, del 8 de Septiembre de 2022, MARIA CLAUDIA ACOSTA PEREZ identificada con C.C. No. 3250559 actuando como apoderada y propietaria del predio localizado en la CR 78 NRO 33A -72, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-451991, solicitó **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma el 21 de Octubre de 2022.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por el arquitecto **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, con matrícula profesional No.08700-54577.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil **GONZALO ANDRÉS JARAMILLO POSADA** con matrícula profesional No.05202089165 ANT.
- 7) Que presenta revisión estructural firmada por el ingeniero civil **CESAR WINER VASQUEZ ZAPATA** con matrícula profesional No.05202-281875 ANT, según la cual los diseños cumplen con lo estipulado en la NSR-10.
- 8) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil **VICTORIA EUGENIA BEDOYA ORREGO** con matrícula profesional No. 05202086807 ANT.
- 9) Que el constructor responsable de las obras es el arquitecto **ALEJANDRO ALVAREZ URIBE**, con matrícula profesional No.08700-54577.

RESOLUCIÓN No.C4-0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



- 10) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos.
- 11) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono Z4_CN4_12, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos y el uso Baja Mixtura, cumpliendo con las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 12) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana y según recibo No. 91018155 y el pago de las expensas al curador urbano.
- 13) Que presenta compra de derechos adicionales de construcción según documento de cobro N° 91021211 con un valor de \$113.444.419, el cual avala los siguientes aprovechamientos urbanos: densidad habitacional de 350 viv/hac y 12 niveles.
- 14) Que presenta concepto positivo de la Aeronáutica Civil mediante oficio 2022251060042912 del 16 de diciembre de 2022 se aprueba altura máxima para la edificación de 27.48 m. sobre la elevación del sitio 1508.90 m.s.n.m.
- 15) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
CR 78	9.00	1.50	1.50	15.00	3.00
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar 3.00 metros del borde interior de andén existente					
Proyecto Nro.: -----			Radio de Ochave: -----		
Observaciones: Otros retiros según normas					

- 16) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.
- 17) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

En mérito de lo expuesto,

RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar a MARIA CLAUDIA ACOSTA PEREZ identificada con C.C. No. 3250559 Y OTROS, **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LAS MODALIDADES DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL** para el predio localizado en la Carrera 78 NRO 33A -72, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-451991.

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

Estrato:	Vivienda estrato 5
Área de Demolición total en Vivienda	306 m2
Área de Obra nueva en Vivienda	2223.47 m2
Área total de construcción aprobada:	2529.47 m2
Número de pisos generados:	semisótano y nueve (9) niveles
Número de destinaciones generadas:	Trece (13) Viviendas
Número de estacionamientos generados:	Trece (13) Celdas de parqueo privado
Uso de la edificación:	Residencial
Tipología del proyecto:	Multifamiliar

AREAS PRIVADAS					
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m²)	ÁREA LIBRE (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.5	0	11.5
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.35	0	11.35
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	22.33	0	22.33
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	22.46	0	22.46
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	22	0	22
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	21.89	0	21.89
-1	Celda de carro	La asignada por catastro	21.91	0	21.91
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.4	0	11.4
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.18	11.18	22.36
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.23	11.23	22.46
1	Celda de carro	La asignada por catastro	11.03	11.03	22.06
1	Celda de carro	La asignada por catastro	0	21.95	21.95
1	Celda de carro	La asignada por catastro	0	21.99	21.99
2	Residencial	La asignada por catastro	116.65	0	116.65
2	Residencial	La asignada por catastro	83.22	0	83.22
3	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
3	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
4	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
4	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
5	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79

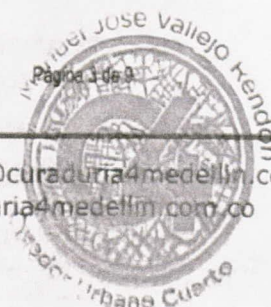
RESOLUCIÓN No. C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



5	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
6	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
6	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
7	Residencial	La asignada por catastro	127.79	0	127.79
7	Residencial	La asignada por catastro	85.67	0	85.67
8	Residencial	La asignada por catastro	168.03	19.66	187.69

ÁREAS COMUNES

LOTE (M.I. 001-451991)

FRENTE	12.00 m	FONDO	Vble m	ÁREA	366.72 m ²
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Cuarto de basuras y shut de basuras	7.82 m ²	Área Separación Sísmica		17.19 m ²	
Cuarto Técnico	10.79 m ²	Antejardín		39.24 m ²	
Escalas y circulación primer piso	136.35 m ²	--		--	
Escalas y circulación pisos superiores	345.00 m ²	--		--	
Portería	2.61 m ²	--		--	
Lobby	4.07 m ²	--		--	

ÁREAS GENERALES

Área construida 1º piso	187.87 m ²
Área construida pisos superiores	1738.02 m ²
Área construida sótanos y semisótanos	297.58 m ²
Área construida total	2223.47 m ²
Área libre Primer Piso	178.85 m ²
Número de destinaciones Actualizadas	13 Viviendas, 13 Celdas de parqueo privado

PARÁGRAFO 1: Que según lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 del 2014, el proyecto genera las siguientes obligaciones urbanísticas por concepto de suelo y de construcción de equipamientos:

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:

Obligación y cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento - Residencial	162.50m ² (5.00*3.25*10 viv)
Obligación de construcción de equipamiento básico social y comunitario público - Residencial	10.00m ² (1.00* 10 viv)

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

PARÁGRAFO 2: En todo caso el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes en

RESOLUCIÓN No C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

Email: info@curaduria-medellin.com.co
www.curaduria-medellin.com.co





especial las de polígono Z4_CN4_12, y las normas específicas del Decreto Municipal 471 de 2018.

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

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

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

ARTÍCULO CUARTO De conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.
6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra.

RESOLUCIÓN No C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

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

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

15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica

RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

Email: info@curaduria-medellin.com.co
www.curaduria-medellin.com.co





Independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

2. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.

3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

4. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.

5. Dar cumplimiento a la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo, por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental, o la o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

6. El titular de la licencia urbanística, previo al inicio de obras que requieran licencia ambiental o en predios que ocupen un área mayor a una (1) hectárea, deberá solicitar autorización del Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), conforme lo dispuesto en el Decreto 1080 del 26 de mayo de 2015.

ARTÍCULO SEXTO: De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa de que la expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de la licencia de construcción será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable.

RESOLUCIÓN No C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

Email: info@curaduria-medellin.com.co
www.curaduria-medellin.com.co





CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1

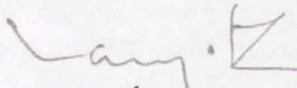


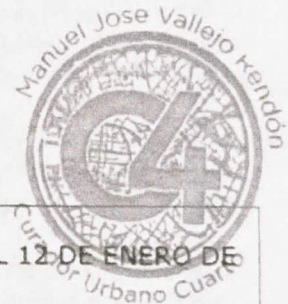
ARTÍCULO NOVENO: Contra la presente Resolución proceden los Recursos de Reposición ante este Despacho y en Subsidio el de Apelación ante el Departamento Administrativo de Planeación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su notificación.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los doce (12) días del mes de enero de dos mil veintitres (2023).


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



Proyectó: MOR

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

El día de hoy 12/01/23, a las 4:00 se notifica el contenido de la presente Resolución a:

EL NOTIFICADO

C.C. 1032545224

Nombre: Santiago Gudeño D

Dirección: C/37 BSM #27E-90 Teléfono: 563515026

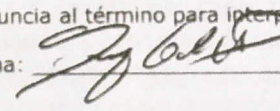
EL NOTIFICADOR

C.C. 1037587807

Nombre: Martha Ospina

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

Renuncia al término para interponer recursos: SI ☒ NO ☐

Firma: 

Fecha: 12/01/23

RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Página 8 de 9

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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



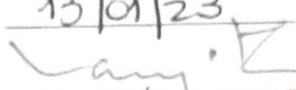
CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín
Manuel José Vallejo Rendón
3.353.411-1



Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 13/01/23

Fecha certificación 13/01/23


MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN
Curador Urbano Cuarto de Medellín



RESOLUCIÓN No.C4- 0076 DEL 12 DE ENERO DE 2023

Página 9 de 9

Para una eficiente gestión urbana

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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



RESOLUCIÓN No. C4-1182 DEL 19 DE JULIO DE 2023

Oficio No. 0347-2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE ACTUALIZA EL TITULAR DE UNA LICENCIA URBANÍSTICA.

EL CURADOR URBANO CUARTO DE MEDELLÍN, según Decreto de Nombramiento No. 0509 del 8 de junio de 2023, en uso de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, Ley 675 de 2001, Decretos Nacionales 2150 de 1995 y 1077 de 2015 y demás decretos reglamentarios y complementarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

1. Que mediante la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, el Curador Urbano Cuarto de Medellín, Arquitecto Manuel José Vallejo Rendón, otorgó LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE DEMOLICIÓN TOTAL Y OBRA NUEVA Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, para el predio ubicado en la Carrera 78 No. 33A-72, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 001-451991.
2. Que posteriormente mediante Oficio 0347 del 30 de junio de 2023, el señor ALEJANDRO ALVAREZ URIBE, con C.C. 71.736.314, actuando como representante legal de la CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S, con NIT 901207587-1, solicitó a este Despacho actualizar el titular de la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, teniendo en cuenta que actualmente el predio es de propiedad de dicha sociedad.
3. Que según lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble.
4. Que el solicitante aporta el certificado de libertad y tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-451991, en el cual se puede constatar que el actual propietario del predio, para el cual se expidió la licencia urbanística mencionada, es CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S, con NIT 901207587-1, por lo cual este Despacho encuentra procedente la actualización del titular solicitada.

En mérito de lo anterior,

RESOLUCIÓN No. C4-1182 DEL 19 DE JULIO DE 2023

Página 1 de 2

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

Parque Berrío - Edificio Colpatria Email: Info@curaduria4medellin.com.co
Diagonal 50 No 49-84, Piso 9 www.curaduria4medellin.com.co



RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Actualizar el titular de licencia de construcción otorgada mediante la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, toda vez que según el certificado de libertad y tradición No. 001-485651, el propietario actual del predio es CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S, con NIT 901207587-1.

ARTICULO SEGUNDO: En todo lo demás la Resolución C4-0076 del 12 de enero de 2023, conserva su contenido y vigencia.

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

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023).


JANETH ARANGO CASTAÑO
Curadora Urbana Cuarta de Medellín

Proyectó: CML.

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO	
El día de hoy <u>21/07/23</u> , a las <u>11:18</u> se notifica el contenido de la presente Resolución a <u>Alejandro Alvarez Unbe</u> , con Cédula de Ciudadanía número <u>71286314</u> .	
EL NOTIFICADO <u>Resolución notificada</u>	EL NOTIFICADOR <u>Paula</u>
C.C. <u>al correo:</u>	C.C. <u>1012242016</u>
Nombre: <u>chdt23@hotmail.com</u>	Nombre: _____
Dirección: _____	
Teléfono: _____	



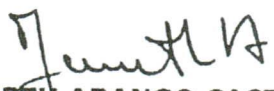
CONSTANCIA DE EJECUTORIA

RADICADO: 05001-4-22-0940
RESOLUCION: 1182-23

Se deja constancia que el acto administrativo correspondiente a la Resolución No. 1182-23 del 19 de Julio de 2023, según la cual se actualiza el titular de una licencia urbanística, para el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-451991 quedó ejecutoriada el veinticuatro (24) de julio de 2023, conforme lo establecido en el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011.

En el mencionado proceso se hicieron todas las notificaciones pertinentes y no se presentó recurso alguno.

Dada en Medellín, a los veinticuatro (24) días del mes de julio de 2023.


JANETH ARANGO CASTAÑO
Curadora Urbana Cuarta de Medellín

Elaboró: PaulGuir

Teléfonos 3228440 y
322 9503015
WhatsApp 3127661876

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

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



Alcaldía de Medellín



Medellín, 27/07/2020

INSCRIPCION

Respuesta a solicitud 202010170166 de 25 de junio de 2020, Inscripción como enajenador de inmuebles destinados a vivienda

CONSTRUCTORA ÁLVAREZ ESCOBAR S.A.S.

Registro: 901.207.587-1

Representante Legal: Alejandro Álvarez Uribe

C.C. No. 71.736.314

Calle 34 No. 81 A – 84 / Teléfonos: 311 665 50 89 / 313 588 80 93

Email: constructoraalvarezescobar@hotmail.com

La Secretaría de Gestión y Control Territorial, Subsecretaría de Control Urbanístico, le comunica que, se acepta su registro como enajenador de inmuebles destinados a vivienda en los términos del artículo 2°, numeral 1° de la Ley 078 de 1987. El número 901207587-1, le identificará ante este despacho para los trámites pertinentes.

Este registro implica el sometimiento a nuestra inspección y vigilancia y las obligaciones de llevar la contabilidad de acuerdo con las normas que se prescriban, presentar anualmente el balance, pagar la contribución que se liquida, obtener licencia para construir, radicar la documentación para enajenar las unidades de vivienda resultantes y atender las órdenes y requerimientos de esta Secretaría.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



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 Ordenando la vida Clasificación, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

Medellín, 18 de junio de 2024

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO “EDIFICIO TOSCANA REAL”

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

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

El Solicitante aporó matrícula Inmobiliaria, con el siguiente número de matrícula inmobiliaria N°001-451991, con fecha de impresión del 30 de enero de 2024, rectificado a través de consulta realizada a la ventanilla única de registro (VUR) con fecha de impresión el 18 de junio de 2024, de la cual se concluye que el inmueble está libre de gravámenes y que el actual propietario es la CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S identificada con NIT: 901.207.587-1., sociedad con matrícula mercantil actualizada para el periodo 2024, y cuyo representante legal es el señor ALEJANDRO ALVAREZ URIBE identificado con cédula de ciudadanía N° 71.736.314

En relación al requisito exigido en el numeral 2 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015 en concordancia con el artículo 2.2.5.3.5 del mismo decreto:

-Modelo de promesa de Compraventa: Se estipula correctamente y se identifica de manera adecuada el predio con matrícula inmobiliaria N° 001-451991.

-Modelo de Acta de Entrega e inventario del inmueble: Se Estipula correctamente

En relación al requisito exigido en el numeral 3 del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Nacional Compilatorio 1077 de 2015:

A través de la Resolución N°C4-0076 del 12 de enero de 2023, se otorgó licencia de construcción de los planos de propiedad horizontal al predio ubicado en la Carrera 78 N°33A - 72, identificado con matrícula inmobiliaria No, 001-451991, a

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 Ciudad de la Cultura, Tecnología e Innovación
Versión. 1		

la señora MARIA CLAUDIA ACOSTA PEREZ y otros; que posteriormente a través de la RESOLUCIÓN No. C4-1182 DEL 19 DE JULIO DE 2023, mediante Oficio N°0347-2023 se actualiza el titular de la licencia urbanística en cabeza del señor ALEJANDRO ALVAREZ URIBE, con C.C. 71.736.314, actuando como representante legal de la CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.S, con NIT: 9012075874, teniendo en cuenta que actualmente el predio es de propiedad de dicha sociedad

El total de destinaciones generadas es:

Área total de construcción aprobada: 2529.47 m2

Número de pisos generados: semisótano y nueve (9) niveles

Número de destinaciones generadas: Trece (13) Viviendas

Número de estacionamientos generados: Trece (13) Celdas de parqueo privado

Uso de la edificación: Residencial

Tipología del proyecto: Multifamiliar

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 “EDIFICIO TOSCANA REAL”.

Atentamente,



HARLINGTON ARAQUE MARIN
 Abogado/ Contratista
 Subsecretaría Control Urbanístico

ANÁLISIS CONTABLE DE CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A.

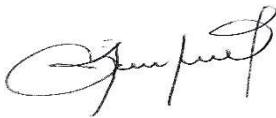
REFERENCIA: REVISION DOCUMENTOS SOLICITUD PERMISO DE VENTA DE CONSTRUCTORA ALVAREZ ESCOBAR S.A. NIT: 901.207.587-7

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 TOSCANA REAL

- 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, cumplió con la subsanación de estado de pérdidas y ganancias trasladando la cifra arrojada como utilidad al Balance general, además se verifico la demás Información financiera relacionada, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto TOSCANA REAL

Atentamente,



JORGE HERNAN SUAZA BUSTAMANTE
TP81187-T
Contadora/Contratista
Subsecretaria de Control Urbanístico

Radicados No 202410306432 Fecha expedición 10 de octubre de 2024