



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



\* 2 0 2 2 3 0 3 8 7 2 2 0 \*

Medellín, 12/09/2022

Respuesta a Solicitud No **202210272634** del 10 de agosto de 2022  
Certificación de cumplimiento de requisitos para la Enajenación de  
Inmuebles destinados a Vivienda del

**PROYECTO INMOBILIARIO LA 42 APARTAMENTOS**

9 unidades de vivienda

**TV 42 65D 60**

**CBML 1105060006**

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 INMOBILIARIO LA 42 APARTAMENTOS.**, de la sociedad **LA 42 SAS** con Nit: **901.404.437-8**, inscrito en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinado a vivienda, con inscripción número **50** radicada bajo el Nro. **202230373313**. 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, se debe solicitar inmediatamente, la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202230387220



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

III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Esta certificación, carece de asignación de nomenclatura específica, en consecuencia, se advierte que para los trámites subsiguientes se deberá realizar la gestión correspondiente, esto es, la asignación de Nomenclatura, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 2.2.6.1.3.1 numeral 5 del Decreto 1077 de 2015 y el artículo 5 numeral 3 de la Ley 675 2001.

Por lo anterior, una vez sea obtenida la debida asignación, se requiere sea remitida, con el fin de realizar el debido control del número de las unidades de viviendas objeto de enajenación.

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

Cordialmente,

**ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA**  
**LIDER DE PROGRAMA**

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B. Proyecto LA 42 APARTAMENTOS – TV 42 65D 60 - CBML: **11050600006**- Licencia urbanística: C1-0556-20 y C1-0524-22

Proyectó: Christian Constaín administrador - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Edwin Andrés Gómez Abogado - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Roosevelt Jair Ospina Líder de Programa Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	--

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202230387220

Medellín, 29 de abril de 2022



Señores  
**Alcaldía de Medellín**  
Medellín

**Asunto:** Manifestación Expresa Registro como Enajenador de Inmuebles

**Referencia:** Proyecto La 42 Apartamentos – Calle 42 63C 60

Respetados señores.

Como representante legal de la sociedad LA 42 S.A.S. identificada con NIT 901.404.437-8, dueña del proyecto La 42 Apartamentos ubicado en la calle 42 63C – 60 del municipio de Medellín, yo Fernando Restrepo Restrepo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.086.721 de Medellín manifiesto que la información y documentación suministrada para el solicitar el registro como enajenador de inmuebles cumplen con los requisitos de veracidad y legalidad.

Atentamente,

**Fernando Restrepo Restrepo**  
Representante legal LA 42 S.A.S  
C.C. 70.086.721



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

Certificado generado con el Pin No: 220322324956628575

Nro Matrícula: 001-396001

Pagina 1 TURNO: 2022-123226

Impreso el 22 de Marzo de 2022 a las 03:38:07 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-08-1985 RADICACIÓN: 85-35419 CON: CERTIFICADO DE: 29-08-1985

CODIGO CATASTRAL: 050010104110500600006000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS DEL DOCUMENTO ESCRITURA # 2110 DEL 30 DE JUNIO DE 1967, NOTARIA 2. DE MEDELLIN, LOTE EN LA URBANIZACION RISARALDA, FRACCION DE LA AMERICA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) TRANSVERSAL 42 # 65D - 60 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 42 # 63C - 60 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-08-1965 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3291 del 10-06-1965 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 PARTICION

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

DE: ESCUELA NORMAL ANTIOQUE/A (FONDO DE JUBILACIONES)

DE: INVERSIONES RESTREPO URIBE LTDA

DE: JARAMILLO DE RESTREPO LUCILA

DE: MONTOYA DE RESTREPO BEATRIZ

DE: RESTREPO DE RESTTEPO LIA

DE: RESTREPO DE VILLA ELENA

DE: RESTREPO JARAMILLO OSCAR

DE: RESTREPO JARAMILLO SERGIO

DE: RESTREPO POSADA MAURICIO



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

**Certificado generado con el Pin No: 220322324956628575**

**Nro Matrícula: 001-396001**

Pagina 2 TURNO: 2022-123226

Impreso el 22 de Marzo de 2022 a las 03:38:07 PM

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

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

DE: RESTREPO URIBE CARMEN

DE: RESTREPO URIBE EUGENIO

DE: RESTREPO URIBE SOFIA

DE: VIANA DE RESTREPO INES ELENA

DE: WALLIZER DE ZAPATA BEATRIZ

**A: RESTREPO URIBE SOFIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-10-1966 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5424 del 06-10-1966 NOTARIA 3. 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: RESTREPO URIBE SOFIA

**A: CONSTRUCCIONES DE CASAS (CONSUCASA) LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-07-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2110 del 30-06-1967 NOTARIA 2. 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: CONSTRUCTORA DE CASAS (CONSUCASA LTDA)

**A: RESTREPO ANGEL RICARDO**

**X**

**A: RESTREPO DE RESTREPO MARTA LUCIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-11-2000 Radicación: 2000-59980

Doc: OFICIO 1761 del 27-10-2000 JUZGADO 12 C.CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO. MEDIDA CAUTELAR DERECHO

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

DE: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA COOMEVA

**A: RESTREPO DE RESTREPO MARTHA LUCIA**

**CC# 32488800 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-10-2001 Radicación: 2001-55467

Doc: OFICIO 1833 del 08-10-2001 JUZGADO 12 C.CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL DERECHO

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

DE: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA COOMEVA

**A: RESTREPO DE RESTREPO MARTHA LUCIA**

**CC# 32488800 X**





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

**Certificado generado con el Pin No: 220322324956628575**

**Nro Matrícula: 001-396001**

Pagina 4 TURNO: 2022-123226

Impreso el 22 de Marzo de 2022 a las 03:38:07 PM

**"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: 2022-123226**

**FECHA: 22-03-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA



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



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



RESOLUCIÓN C1-0556 de 2020  
 (Septiembre 15)  
 Trámite 05001-1-20-0164

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

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

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05001-1-20-0164 de enero 23 de 2020, ANGELA MARIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.889.360 y Otros, solicitaron LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el predio identificado con folio de matrícula No. 396001, ubicado en la Calle 42 No 63C - 60.
2. Que el trámite quedó radicado el legal y debida forma del 5 de marzo de 2020.
3. Que atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 se surtió el proceso de citación a vecinos colindantes, los cuales no se presentaron por lo tanto no se hicieron parte del trámite.
4. Que presenta fotografía de la valla de solicitud de licencia; según Decreto 1077 de 2015
5. Que presentó las copias gráficas del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto ALFONSO LEÓN RUIZ OCHOA, con matrícula profesional N. 05700-17376.
6. Que presentó copias gráficas del proyecto estructural y memorias de cálculo firmado por la Ingeniera Civil NATALY ANDREA ARTEAGA ARANGO, con matrícula profesional N. 05202-203321.
7. Que la revisión del diseño estructural, por parte de la Curaduría, la efectuó mediante oficio, el ingeniero civil CARLOS EDUARDO ARANGO RESTREPO, con matrícula profesional N. 05202-28874.
8. Que el constructor responsable es el ingeniero civil ANDRES FELIPE JIMENEZ R., con matrícula profesional N. 05202-182586.
9. Que presenta conceptos positivos de la Aeronáutica Civil, con fecha del 7 de octubre de 2019, y donde le autorizan una altura de 34.50 m, sobre la cota 1472.533 m.s.n.m.
10. Que el inmueble objeto de solicitud no hace parte de los bienes de interés cultural de la Nación ni del Municipio, ni se encuentra en el área de influencia de los mismos.
11. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO					
Via	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
Calle 42	7.00	1.00	1.00	11.00	3.00

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

Proyecto Nro.: Radio de Ochave:

Observaciones:





CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Otros retiros según norma.

12. Que se cancelaron los respectivos impuestos de delimitación urbana según cuenta de cobro No. 90843163, por un valor de \$ 28.005.000.
13. Que cancelaron la venta de derechos adicionales, según cuenta de cobro N. 245010373945, por un valor de 38.475.242.
14. Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 2.2.6.1.2.1.7 y 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015 para este tipo de solicitud y que el inmueble se encuentra ubicado en el polígono de planeamiento Z4\_CN1\_12, categoría de uso del suelo área de media mixtura, cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, Decreto municipal 0471 de 2018 y demás reglamentaciones complementarias. Además de las normas de sismo resistencia.

#### RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANGELA MARIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.889.360 y Otros, en el predio ubicado en la Calle 42 No 63C - 60, identificado con matrícula inmobiliaria 396001.

ARTÍCULO SEGUNDO. Aprobar el proyecto con las siguientes características:

Frente del lote: 10,01 m

Fondo del lote: Variable

Área del Lote: 224,99 m<sup>2</sup>

Área de demolición: 246,00 m<sup>2</sup>

Área total construida aprobada: 1.428,30 m<sup>2</sup>

Uso de la edificación: Vivienda

Tipología del proyecto: Multifamiliar

Número de pisos generados: Diez (10) pisos y semisótano

Número de destinaciones generadas: Nueve (9) viviendas, ocho (8) parqueadero de carro, un (1) parqueadero carro con útil integrado

Índice de Ocupación plataforma (norma 80%): 75,50%

Índice de Ocupación torre (norma 60%): 56,29%

Índice de Construcción base + aprovechamiento de derecho (norma 4.0)= 4.00

Obligación por zonas verdes:  $5.00\text{m}^2/\text{hab} * 3.36\text{m}^2/\text{hab} * 8 \text{ viv} = 134.40 \text{ m}^2$

Obligación por construcción de equipamientos:  $1\text{m}^2/\text{viv} * 8 \text{ viv} = 8.00 \text{ m}^2$

#### CUADRO DE ÁREAS GENERAL

Área construida 1° piso: 169.80 M<sup>2</sup>

Área libre primer piso: 55.19 m<sup>2</sup>

Área construida semisótano: 156.99 m<sup>2</sup>

Área construida pisos superiores: 1.101,51

Área total construida: 1.428,30 m<sup>2</sup>

Nomenclatura específica según lo asignado por la Subsecretaría de Catastro – Medellín

#### \*\*INFORMATIVO PARA OBLIGACIONES URBANÍSTICAS (Cesiones y Construcción de equipamientos):

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



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



Parágrafo 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z4\_CN1\_12 y los Decretos 0471 de 2018.

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

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

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

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

1. Deberá cumplir con el Decreto 582/96, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007.
5. Toda edificación para uso multifamiliar y las que la entidad de aseo determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en las norma que lo regulan.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida neta útil en dichos usos.
7. Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezcan con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0627 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y Desarrollo, y que no se transmitan al ambiente ruidos que superen los estándares de ruido ambiental establecidos en la tabla 2 de dicha resolución. En equipos instalados en patios y/o azoteas que presenten afectación por ruido al ambiente, excediendo los estándares de emisión de ruido o de ruido ambiental permisibles establecidos en la resolución mencionada, se deben instalar sistemas de atenuación de ruidos que aseguren el cumplimiento de los estándares permitidos. Las alarmas de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión.
9. Se le recuerda al titular de la licencia el deber de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra. En ese sentido, tiene la obligación de informar oportunamente a esta Curaduría el momento del inicio de obras con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002.



**CURADURÍA URBANA PRIMERA MEDELLÍN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



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

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


ARTÍCULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

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

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los Quince (15) días del mes de Septiembre del año Dos mil veinte (2020).

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

### NOTIFICACIÓN

CURADURÍA URBANA PRIMERA MEDELLÍN



Resolución No. C1-0556  
Fecha: 15-sept.-2020  
Radicado No. 05001-1-20-0164  
Fecha Notificación: 16-sept.-2020  
Renuncia a Terminos:  SI

NOTIFICADO: ALFONSO LEON RUIZ OCHOA  
CC. 70549471  
NOTIFICADOR: ALINA VILLEGAS VIVARES



### CONSTANCIA EJECUTORIA

CURADURÍA URBANA PRIMERA MEDELLÍN



Resolución No. C1-0556/2020  
Fecha: 15-sept.-2020  
Radicado No. 05001-1-20-0164  
Fecha Notificación: 16-sept.-2020  
Fecha en Firma: 17-sept.-2020  
Vigente hasta: 16-sept.-2022

Curador Urbano

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:	La 42 S.A.S.				
Nombre representante legal:	Fernando Restrepo Restrepo				
Identificación representante legal:	70086721				
Identificación o NIT:	901.404.437-8				
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	No. De Radicado:
Dirección de correspondencia:	Carrera 35 A # 5A – 170 Ed Catay 8 ap901				
Correo electrónico:	<a href="mailto:construccion.sacproyectos@gmail.com">construccion.sacproyectos@gmail.com</a>				
Teléfono y/o móvil:	3155327748				

#### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	La 42 Apartamentos					
Dirección del proyecto:	Calle 42 63C 60					
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:	9	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	9
Tipo de viviendas:	VIP: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>					
Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	Abril de 2022
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

#### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

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

#### OBSERVACIONES:

---



---



---




---



---



---

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

## BALANCE GENERAL

<b>Nombre o Razón Social:</b> La 42 SAS	
<b>Balance General Al:</b> 31 de Diciembre	<b>De:</b> 2021
<b>Registro No.</b>	
<b>Elaborado Por:</b> CARLOS MARIO LOPEZ	<b>Día</b> 27 <b>Mes</b> 04 <b>Año</b> 2022

ACTIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>	
1 CAJA	700.000
2 BANCOS	67.690.367
3 CORPORACIONES	0
4 TÍTULOS VALORES	0
5 VALORES MOBILIARIOS	0
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	0
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	0
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>68.390.367</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	
9 DEUDORES CLIENTES	0
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	29.023.504
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	26.803.705
12 DEUDORES VARIOS	211.731.282
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	57.712.351
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>325.270.842</b>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	
15 TÍTULOS VALORES	0
16 VALORES MOBILIARIOS	0
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>	<b>0</b>
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>	
18 INVENTARIO MATERIALES	0
19 TERRENOS PARA LA VENTA	0
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	0
21 TERRENOS URBANIZADOS	0
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	0
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	0
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	0
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	3.246.424.068
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	0
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	0
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	0
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>3.246.424.068</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>	
1 EDIFICIOS	0
2 MAQ. Y EQUIPO	0
3 MUEBLES Y ENSERES	0
4 VEHÍCULOS	0
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>0</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	
1 BONOS Y CEDULAS	0
2 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3.640.085.277</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>0</b>

PASIVO	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	0
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	0
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	3.516.319.659
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>3.516.319.659</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
6 PROVEEDORES	939.398
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	0
8 CONTRATISTAS	0
9 GASTOS POR PAGAR	23.050.114
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	1.020.000
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	0
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	3.776.861
13 RETEGARANTIAS	78.989.248
14 PASIVOS ESTIMADOS	16.000
15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>107.791.621</b>
<b>LARGO PLAZO</b>	
16 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	0
17 ANTICIPO A OBRAS	0
18 ACREEDORES VARIOS	0
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	0
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	0
22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>0</b>
<b>OTROS</b>	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0
24 OBLIGACIONES LABORALES-CES-INT-VAC	14.218.590
25 IMPUESTO DIFERIDO	2.525.000
26 SOCIOS	0
27 <b>TOTAL (23 - 26)</b>	<b>16.743.590</b>
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
28 CAPITAL AUTORIZADO	1.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	0
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	-1.884.057
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	114.464
32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>-769.593</b>
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
33 RESERVA LEGAL	0
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	0
35 OTRAS RESERVAS	0
36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	<b>0</b>
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
37 VALORES Y DESVAL. DE VALORES MOBILIA	0
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>3.640.085.277</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>0</b>

**GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL**

**FERNANDO RESTREPO RESTREPO**  
NOMBRE Y APELLIDOS

*Fresco 02*  
FIRMA

**CONTADOR**

**CARLOS MARIO LOPEZ**  
NOMBRE Y APELLIDOS

*CM Lopez*  
FIRMA

TP-57678-T

MATRICULA No

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

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: LA 42 S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Enero 01 a Diciembre 31 de 2021

VENTAS BRUTAS: .....	\$	-
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$	-
(1) VENTAS NETAS .....	\$	-
(2) COSTOS DE VENTAS .....	\$	-
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$	-
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$	-
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	-
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	-
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	77.103
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	3.213.008
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	<b>3.290.111</b>
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	1.730.168
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	1.559.943
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$	3.444.000
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	-\$	<b>1.884.057</b>

**GERENTE O  
REPRESENTANTE LEGAL**

FERNANDO RESTREPO RESTREPO

FIRMA

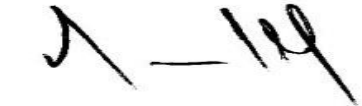


Nombre

**CONTADOR**

CARLOS MARIO LOPEZ

FIRMA



Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**

TP-57678-T

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

## INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: La 42 S.A.S. Expediente Número: \_\_\_\_\_

Unifamiliar
 Multifamiliar
 Lotes

Proyecto

Bifamiliar

Nombre del proyecto La 42 Apartamentos

Dirección Calle 42 63C 60 Número de unidades 9

Ciudad Medellín

Costo del proyecto \$ 5.273.967.324

Venta total del proyecto \$ 5.400.000.000

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ -	0%
Cooperativas		\$ -	0%
Créditos	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ 5.273.967.324	100%
Recursos propios			0%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ -	0%
	Patrimonio Autónomo	\$ -	0%
Otros	Especificar:	\$ -	0%
		\$ -	0%
TOTAL		\$ 5.273.967.324	

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

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 900.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$	Al mes de:	
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 3.754.749.884	Al mes de:	dic-21

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 89% Al mes de: dic-21

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 71% Al mes de: dic-21



Firma Contador

CARLOS MARIO LOPEZ

Nombre del Contador:



Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Andrés Felipe Jiménez Rodríguez

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP-57678-T

Matrícula Número: 5202182586

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

<b>FINANCIACIÓN</b>
---------------------

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
La 42 Apartamentos		Calle 42 63C 60	
PRECIO DE VENTA:	\$ 5.400.000.000	ÁREA TÍPICA:	107m2 por apartamento
VALOR CUOTA INICIAL:	N/A	PORCENTAJE:	N/A
SALDO A FINANCIAR:	\$		-
ENTIDAD QUE FINANCIA:	N/A		

<b>Información de los Proyectos Asociativos</b>
---

Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra). \_\_\_\_ sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:	
Valor aportes socios:	
Área típica:	Porcentaje: %


OBSERVACIONES:	

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL: \_\_\_\_\_ FERNANDO RESTREPO RESTREPO

FIRMA: *F. Restrepo*

Fecha de elaboración: 28-abr-22



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

## FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: La 42 Apartamentos Dirección: Calle 42 63C 60


	PRIMER TRIMESTRE		SEGUNDO TRIMESTRE		TERCERO TRIMESTRE		CUARTO TRIMESTRE		QUINTO TRIMESTRE		SEXTO TRIMESTRE		TOTAL
	dic-20		mar-21		jun-21		sep-21		dic-21		mar-22		
1. BANCOS													
2. COOPERATIVAS													
3. CRÉDITOS PROVEEDORES													
4. CRÉDITOS PARTICULARES													
5. CRÉDITOS SOCIOS	749.200.000		900.000.000		430.000.000		620.000.000		817.119.659		238.430.225		3.754.749.884
6. RECURSOS PROPIOS													
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO													
8. OTROS (Indicar)													
<b>TOTAL</b>	749.200.000		900.000.000		430.000.000		620.000.000		817.119.659		238.430.225		3.754.749.884

Contador CARLOS MARIO LOPEZ  
NOMBRE Y APELLIDOS


  
FIRMA

Matricula No TP-57678-T

Representante Legal FERNANDO RESTREPO RESTREPO  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

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

Cód. FO-CONU-003	Formato	 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:	<u>La 42 S.A.S.</u>	Registro No:	<u>901.404.437</u>
Representante Legal:	<u>Fernando Restrepo</u>	Licencia No:	<u>C1-0556 de 2020</u>
Nombre del Plan:	<u>La 42 Apartamentos</u>	Fecha:	<u>28/04/2022</u>
Localización:	<u>Calle 42 63C 60 - Conquistadores</u>		

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 48.725.181	\$ 53.065.095	109%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 239.581.335	\$ 231.247.136	97%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 179.520.930	\$ 80.532.401	45%	100%
4	ESTRUCTURA	\$ 668.785.577	\$ 738.151.747	110%	100%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 174.647.472	\$ 205.567.285	118%	100%
6	ALISTADO PISOS	\$ 138.371.949	\$ 20.699.218	15%	100%
7	CUBIERTA	\$ 32.946.044	\$ 42.736.032	130%	100%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 135.200.000	\$ 174.179.069	129%	100%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 164.222.500	\$ 152.591.958	93%	100%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ -	\$ 16.003.460		100%
11	REVOQUES	\$ 154.065.351	\$ 94.127.424	61%	100%
12	ESTUCO	\$ 24.278.588	\$ 10.550.094	43%	100%
13	PINTURA	\$ 56.650.038		0%	100%
14	CIELOS RASOS	\$ 37.561.100	\$ 51.815.438	138%	100%
15	ENCHAPADOS	\$ 46.127.897	\$ 41.723.832	90%	100%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 94.827.446	\$ 74.316.129	78%	100%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 185.990.067	\$ 141.647.869	76%	100%
18	VIDRIOS	\$ 79.710.029	\$ 75.841.668	95%	100%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ -			100%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ -			100%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 331.585.103	\$ 291.679.151	88%	100%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 11.383.267	\$ 4.911.585	43%	100%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 15.000.000	\$ 14.328.965	96%	100%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 20.061.532		0%	100%
<b>SUB -TOTAL</b>					
25	IMPREVISTOS	\$ 83.000.000	\$ 1.707.750	2%	100%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.016.854.977	\$ 816.161.369	80%	100%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 434.870.941	\$ 421.165.210	97%	100%
<b>SUB -TOTAL</b>					
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 900.000.000		0%	100%
<b>TOTAL</b>		\$ 5.273.967.324	\$ 3.754.749.884		
<b>OBSERVACIONES:</b>					

  
\_\_\_\_\_  
FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 5202182586



FECHA DE NACIMIENTO **31-DIC-1957**

**MANIZALES**  
(CALDAS)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.70**

ESTATURA

**O-**

G.S. RH

**M**

SEXO

**12-JUL-1976 MEDELLIN**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-0100100-00095363-M-0070086721-20081014

0004353624A 1

2090005467

NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **70.086.721**

**RESTREPO RESTREPO**

APELLIDOS


**FERNANDO**

NOMBRES

REPUBLICA DE COLOMBIA



*Fernando Restrepo*  
FIRMA

Cód. FO-CONU-042	<p style="text-align: center;">Formato <b>FO-CONU Solicitud de inscripción como enajenador persona natural-jurídica-OPVs</b></p>	 Alcaldía de Medellín
Versión. 1		

Con el propósito de obtener inscripción para realizar actividades de enajenación de bienes inmuebles ante la Subsecretaría de Control Urbanístico adscrita a la Secretaría de Gestión y Control Territorial, se solicita la Inscripción como enajenador, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, artículo 7° Decreto 2391 de 1989, artículo 4° Decreto Municipal 341 de 2018 y el artículo 345° numeral 9 del Decreto Municipal 883. El presente registro o inscripción no constituye autorización para anunciar o enajenar.

**Instrucciones:**

1. La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.
2. El formulario se diligenciará mediante firma manuscrita o digital por la persona natural o el representante legal de la persona jurídica o entidad sin ánimo de lucro.
3. Diligencie solo uno de los dos recuadros siguientes, según se trate de persona natural o persona jurídica.

**PERSONA JURÍDICA**



<b>Razón social</b>	La 42 S.A.S.
<b>NIT</b>	901.404.437
<b>Nombre del representante legal</b>	Fernando Restrepo Restrepo
<b>Documento de Identificación del representante legal</b>	70.086.721
<b>Dirección de notificación</b>	Carrera 35 A # 5A – 170 Ed Catay 8 ap901
<b>Dirección de correo electrónico</b>	ferestrepo31@yahoo.com
<b>Teléfono y/o móvil</b>	3155327748

**Anexos:**

- Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no superior a un (1) mes.
- Si la entidad sin ánimo de lucro tiene como propósito el desarrollo de programas de vivienda para los afiliados de las organizaciones populares de vivienda, deberá aportar una copia de los estatutos debidamente aprobados.
- Poder en el caso de actuar como apoderado del representante legal de la sociedad.


Indique si la entidad sin ánimo de lucro se constituye como Organización Popular de Vivienda.  
SI \_\_\_\_\_ NO  (marque con una x)



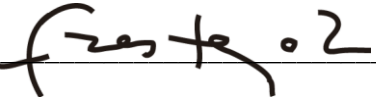
 Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia



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

Cód. FO-CONU-042	<p style="text-align: center;">Formato</p> <p style="text-align: center;"><b>FO-CONU Solicitud de inscripción como enajenador persona natural-jurídica-OPVs</b></p>	 Alcaldía de Medellín
Versión. 1		

<b>PERSONA NATURAL</b>	
<b>Nombre de la persona natural</b>	N/A
<b>Documento de identificación</b>	N/A
<b>Dirección de la persona natural</b>	N/A
<b>Dirección física de notificación</b>	N/A
<b>Dirección de correo electrónico</b>	N/A
<b>Teléfono y/o móvil</b>	N/A
Anexos: Fotocopia de documento de identidad y formato de autorización de notificación personal al correo electrónico.	



<b>FIRMA DEL SOLICITANTE</b>
Para todos los efectos legales, declaro bajo la gravedad del juramento que los datos consignados son verídicos y me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Nacional)
Nombre <u>Fernando Restrepo Restrepo</u>
Firma 
Solicitante: Persona natural, representante legal de la persona jurídica o apoderado.

#### **DEBERES DEL INSCRITO COMO ENAJENADOR:**

- El registro otorgado se mantendrá vigente hasta cuando el vigilado solicite su cancelación o hasta que esta Subsecretaría proceda a cancelarlo de oficio, por el incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo.
- Antes de proceder al anuncio del programa, al desarrollo de la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, a la captación de recursos o a la escrituración de los inmuebles, deberán radicarse los documentos (permiso) correspondientes.
- El inscrito deberá remitir anualmente, en la fecha que fije el Municipio de Medellín, los estados financieros cortados a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, debidamente certificados. Su incumplimiento acarreará las sanciones de ley.
- El registrado deberá informar cualquier cambio en la información aportada para el presente registro, dentro de los veinte (20) días siguientes a la ocurrencia del hecho.
- El registrado deberá llevar registros y libros de contabilidad actualizados, conforme a las disposiciones que rigen la materia y facilitar las visitas administrativas de los funcionarios de esta Dependencia.
- Además de lo anterior, las Organizaciones Populares de Vivienda deberán cumplir con las obligaciones fijadas en el Decreto 2391 de 1989 y el Decreto Municipal 341 de 2018.

#### **SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**



 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



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

Cód. FO-CONU-045	Formato <b>FO-CONU Autorización notificación por correo electrónico</b>	 Alcaldía de Medellín
Versión. 1		

Yo, Fernando Restrepo Restrepo mayor de edad y vecino de la ciudad, domiciliado en la dirección Carrera 35 A # 5A – 170 Ed Catay 8 ap901, identificado con C.C. N°70.086.721 de la ciudad de Medellín, actuando en mi calidad de Representante Legal de la Persona Jurídica La 42 S.A.S. con NIT 901.404.437 y domicilio en la dirección Transversal 78 65 64 de Medellín.

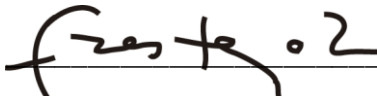
De conformidad con lo establecido en la Ley 1437 del 2011, solicito y acepto que la Secretaría de Gestión y Control Territorial-Subsecretaría de Control Urbanístico me notifique cualquier decisión o requerimiento por medio del siguiente correo electrónico.

**Registre el correo elegido:**

f	e	r	e	s	t	r	e	p	o	3	1	@	y	a	h	o	o	.	c	o	m
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

**Nuevamente registre el correo en este campo:**

ferestrepo31@yahoo.com

Firma:  Nombre: Fernando Restrepo Restrepo  
 C.C. 70.086.721 Teléfono o móvil 3155327748

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**



📍 Centro Administrativo Municipal CAM  
 🕒 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
 Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144



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



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



\* 2 0 2 2 3 0 3 2 6 7 0 8 \*

Medellín, 01/08/2022

## Requerimiento para subsanar solicitud de radicado de venta

Señor

**FERNANDO RESTREPO RESTREPO**

C.C 70.086.721

Representante Legal

**PROYECTO LA 42 APARTAMENTOS**

Correo electrónico: [construccion.sacproyectos@gmail.com](mailto:construccion.sacproyectos@gmail.com)

Dirección Proyecto y Correspondencia: CL 42 63C 60

Contacto: 3147392403

**Medellín.**

**Asunto:** Respuesta a radicado N° **202210174354** del 18 de mayo de 2022 para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del Proyecto **LA 42 APARTAMENTOS** ubicado en la **CL 42 63C 60**.

En atención a lo establecido en el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y las facultades de vigilancia y control sobre los enajenadores de vivienda, me permito informar que, para proceder con la solicitud del radicado para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, deberá complementar, corregir y/o aclarar la siguiente información:

### CONCEPTO JURÍDICO

Se deberá hacer lo siguiente:

1. La totalidad de propietarios, que aparecen en la matrícula inmobiliaria Nro. Matrícula: 001-396001, deberán presentar carta coadyuvando la solicitud de Radicado de Ventas.



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202230326708



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





2. La minuta de Acta de Entrega deberá ser modificada por lo siguiente:

a. Parte final del párrafo primero expresa:

“EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que lo han recibido a satisfacción y que este se encuentra completamente de acuerdo con los planos, especificaciones y demás cláusulas contenidas en la promesa de compraventa, firmada el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_ de \_\_\_\_.  
EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reitera y hace constar que EL PROMITENTE VENDEDOR ha dado cumplimiento a todo lo que se estipuló en dicha promesa confirmando su normal entrega y el recibo real y material”  
Se asume que el inmueble se entrega a satisfacción y no se deja espacio para reclamaciones que puedan aparecer.

b. En el párrafo 3ro se expresa:

“EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), podrá(n) hacer reclamaciones a LA 42 S.A.S. por acabados en la construcción de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta.”  
Las reclamaciones por acabados se hacen de acuerdo con la ley, la cual establece que se tiene como mínimo 1 año para hacer reclamación por acabados y 10 años para aspectos estructurales, además, no hay un espacio para hacer el inventario de reclamaciones si ellas existieren.

c. En el párrafo 4to se expresa:

“Se responde por las garantías siempre y cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya(n) realizado reparaciones o reformas causantes del reclamo dentro del tiempo de garantía indicado en el Manual del Propietario, el cual se entrega y se considera parte integral de la presente acta. LA 42 S.A.S. no atenderá garantías por reformas, suministros, aplicaciones y/o equipos contratados directamente por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).”  
Se desconoce cuál es el tiempo estipulado en el manual del propietario, debe ser como mínimo el de ley, por lo tanto, se debe corregir.

d. Párrafo 5to:

“Toda reclamación tendrá que tener un soporte de tipo técnico que la respalda y será válida al confrontarse por lo menos tres opiniones de



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202230326708







expertos de ser el caso. El costo de este proceso estará a cargo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).”

Es ilegal ya que se le está imponiendo una carga al comprador que es de obligación del vendedor, la cual es entregar el inmueble de acuerdo a las estipulaciones del contrato y de acuerdo a la ley, las reclamaciones deben ser atendidas y revisadas por la Constructora sin crear trabas o dificultades.

- e. El Acta de Entrega debe estar acorde con lo estipulado en la Minuta de Promesa de Compraventa **Consideración Decimonovena**, la cual trata de **RECLAMACIONES Y GARANTIAS: EL PROMITENTE VENDEDOR.**

## CONCEPTO CONTABLE

Se debe hacer lo siguiente:

1. Presupuesto de la Construcción: Sin errores para subsanar.
2. Balance General: Presenta fecha de corte al 31 de diciembre del 2021, se debe actualizar al 31 de marzo del 2022. **Se debe subsanar.**
3. Estado de Pérdidas y Ganancias: Presenta fecha de corte al 31 de diciembre del 2021, se debe actualizar al 31 de marzo del 2022. **Se debe subsanar.**
4. Información Para Estudio Económico: El costo del proyecto no coincide con el total del flujo de aplicación de fondos aportado. **Se debe subsanar.**
5. Flujo de Aplicación de fondos: El valor total no coincide con el costo del proyecto. **Se debe subsanar.**
6. Financiación de las Ventas: Se debe completar la información solicitada referente a cada unidad de vivienda. **Se debe anexar la información solicitada.**

El término para subsanar la solicitud es de un (1) mes, contado a partir de la notificación del presente requerimiento. Vencido este término, y si no se allegó información alguna sobre el presente requerimiento, la Subsecretaría de Control



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202230326708





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

Urbanístico, dará aplicación al artículo 17 de la ley 1437 de 2011 modificado por la Ley 1755 de 2015, esto es, el desistimiento tácito de la solicitud, sin perjuicio del inicio de las actuaciones pertinentes, con el fin de imponer las sanciones, en las cuales, puedan incurrir, de acuerdo con lo ordenado en el Decreto Ley 078 de 1987 y las demás normas que lo complementen, sustituyan o modifiquen.

La respuesta al presente requerimiento, se debe radicar en los Mascerca, Centros de Servicios y Casas de Gobierno, Centro Administrativo Municipal o mediante el siguiente link: [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co), como una PQRS. Una vez cumpla con las observaciones indicadas, se realizará el respectivo estudio para la certificación de radicación de documentos para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles.

Estamos a su disposición para cualquier aclaración al respecto.

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA  
LIDER DE PROGRAMA

Proyectó: Christian Constain administrador - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Revisó: Edwin Andrés Gómez Abogado - Contratista Subsecretaría de Control Urbanístico	Aprobó: Roosevelt J. Ospina Líder de Programa Subsecretaría de Control Urbanístico
---	---	--

**SECRETARÍA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL**



Documento Firmado  
Digitalmente: # 202230326708

Medellín, 10 de agosto de 2022



Señores

**Alcaldía de Medellín**  
**SUBSECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO**  
**Roosevelt Jair Ospina Sepulveda**  
Medellín

**Asunto:** Respuesta al requerimiento No. 202230326708 del 01/08/2022

**Referencia:** Solicitud inicial de radicado de venta No. 202210174354. Proyecto La 42 Apartamentos – Calle 42 63C 60

Cordial saludo, a continuación damos respuesta a las observaciones recibidas el día 01/08/2022 mediante comunicación No. 202230326708. Se envían nuevamente y como anexos los archivos que fueron modificados.

## **CONCEPTO JURÍDICO**

#1. Propietarios del lote en la solicitud de Radicado de Ventas.

Al momento de radicar la solicitud de radicado de venta No. 202210174354, el lote ubicado en la Calle 42 63C 60 (Nueva dirección catastral Transversal 42 65D 60) aún era propiedad de las personas naturales, sin embargo en el mes de junio de 2022 se solicitó a la Curaduría Urbana Primera de Medellín la modificación del titular de la licencia puesto que los propietarios iniciales, transfirieron la propiedad del lote a favor de la sociedad LA 42 S.A.S. (Se anexa certificado de libertad actualizado), caso en el cual el responsable para la solicitud y la entrega es única y exclusivamente LA 42 S. A. S. Se adjunta también resolución de curaduría en la que consta el cambio para su verificación.

Igualmente y atendiendo a este cambio, se le solicita por este medio a la SUBSECRETARÍA DE CONTROL URBANÍSTICO de LA ALCALDÍA DE MEDELLÍN, que la presente solicitud del radicado para adelantar actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, sea radicada a nombre de: LA 42 S.A.S. Nit 901.404.437-8

#2. Modificaciones a la minuta de Acta de Entrega. Se anexa acta de entrega ajustada.

---

☎ 314 739 2403 - 315 532 7748  
📍 Calle 42 # 63C-60 Conquistadores  
✉ ventasla42@gmail.com  
✉ construccion.sacproyectos@gmail.com

LA 42 SAS NIT 901.404.437-8



Literal "a": Queda subsanado con el segundo inciso según el cual sí hay lugar para reclamaciones con el debido proceso. El inciso dice lo siguiente:

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declaran en adecuado estado para su recepción, salvo por el listado de detalles anexo a esta Acta, los cuales serán atendidos por el VENDEDOR en el menor tiempo posible y mediante el procedimiento previsto para la atención de POSVENTAS establecido por éste.

Literal "b" se modifica la cláusula y se aclara que el acta SÍ CONTIENE UN INVENTARIO DE OBSERVACIONES en la parte final.

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), podrá(n) hacer reclamaciones a LA 42 S.A.S. de acuerdo con la ley, la cual establece que se tiene como mínimo 1 año para hacer reclamación por acabados y 10 años para aspectos estructurales, en los términos establecidos en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta.

Literal "c" se modifica la cláusula y se aclara que el acta SÍ CONTIENE UN INVENTARIO DE OBSERVACIONES en la parte final.

Se responde por las garantías siempre y cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya(n) realizado reparaciones o reformas causantes del reclamo dentro del tiempo de garantía (1 año para acabados y 10 años para aspectos estructurales) en los términos establecidos en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta. LA 42 S.A.S. no atenderá garantías por reformas, suministros, aplicaciones y/o equipos contratados directamente por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Literal "d" Se eliminan las tres opiniones de expertos y se deja la validación por parte del constructor.

Literal "e". Las correcciones anteriores permiten que el texto del ACTA DE ENTREGA quede acorde con LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

## **CONCEPTO CONTABLE**

#2. Balance General.

Se actualiza el balance general al 31 de marzo del 2022.



### #3. Estado de Pérdidas y Ganancias.

Se actualiza el estado de pérdidas y ganancias al 31 de marzo del 2022.

### #4. Información Para Estudio Económico.

Se actualiza el flujo de aplicación de fondos para que coincida con el costo del proyecto. Es importante aclarar que todo el proyecto es financiado mediante créditos de los socios de la empresa constructora LA 42 S.A.S. Se aclara también que tanto el valor del lote como los honorarios de construcción se consideran en el último trimestre del flujo de fondos, por este motivo es posible que a 31 de marzo de 2022 el porcentaje de ejecución sea mayor al porcentaje de inversión

### #5. Flujo de Aplicación de fondos.

Se ajusta el valor total del flujo de fondos para que coincida con el costo del proyecto.

### #6. Financiación de las Ventas.

Se ajusta el archivo para que corresponda al valor de una unidad de vivienda, importante tener en cuenta que el proyecto durante su construcción no tendrá financiación bancaria pues los fondos provienen directamente de la sociedad constructora LA 42 S.A.S.

Esperamos haber subsanado las observaciones recibidas, estaremos atentos a cualquier corrección o documento adicional que se requiera para continuar con el trámite.

Atentamente,

**Fernando Restrepo Restrepo**

C.C. 70.086.721

Representante legal LA 42 S.A.S.

NIT 901.404.437-8

☎ 314 739 2403 - 315 532 7748

📍 Calle 42 # 63C-60 Conquistadores

✉ ventasla42@gmail.com

✉ construccion.sacproyectos@gmail.com

LA 42 SAS NIT 901.404.437-8



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

Certificado generado con el Pin No: 220705865561417097

Nro Matrícula: 001-396001

Pagina 1 TURNO: 2022-278174

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 11:07:26 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: 29-08-1985 RADICACIÓN: 85-35419 CON: CERTIFICADO DE: 29-08-1985

CODIGO CATASTRAL: AAB00200MZFCOD CATASTRAL ANT: 050010104110500600006000000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LINDEROS DEL DOCUMENTO ESCRITURA # 2110 DEL 30 DE JUNIO DE 1967, NOTARIA 2. DE MEDELLIN, LOTE EN LA URBANIZACION RISARALDA, FRACCION DE LA AMERICA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) TRANSVERSAL 42 # 65D - 60 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 42 # 63C - 60 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 06-08-1965 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3291 del 10-06-1965 NOTARIA 3. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 PARTICION

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

DE: ESCUELA NORMAL ANTIOQUE/A (FONDO DE JUBILACIONES)

DE: INVERSIONES RESTREPO URIBE LTDA

DE: JARAMILLO DE RESTREPO LUCILA

DE: MONTOYA DE RESTREPO BEATRIZ

DE: RESTREPO DE RESTTEPO LIA

DE: RESTREPO DE VILLA ELENA

DE: RESTREPO JARAMILLO OSCAR

DE: RESTREPO JARAMILLO SERGIO

DE: RESTREPO POSADA MAURICIO



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

**Certificado generado con el Pin No: 220705865561417097**

**Nro Matrícula: 001-396001**

Pagina 2 TURNO: 2022-278174

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 11:07:26 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

DE: RESTREPO URIBE CARMEN

DE: RESTREPO URIBE EUGENIO

DE: RESTREPO URIBE SOFIA

DE: VIANA DE RESTREPO INES ELENA

DE: WALLIZER DE ZAPATA BEATRIZ

**A: RESTREPO URIBE SOFIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 24-10-1966 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5424 del 06-10-1966 NOTARIA 3. 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: RESTREPO URIBE SOFIA

**A: CONSTRUCCIONES DE CASAS (CONSUCASA) LIMITADA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 08-07-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2110 del 30-06-1967 NOTARIA 2. 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: CONSTRUCTORA DE CASAS (CONSUCASA LTDA)

**A: RESTREPO ANGEL RICARDO**

**X**

**A: RESTREPO DE RESTREPO MARTA LUCIA**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 08-11-2000 Radicación: 2000-59980

Doc: OFICIO 1761 del 27-10-2000 JUZGADO 12 C.CTO. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO. MEDIDA CAUTELAR DERECHO

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

DE: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA COOMEVA

**A: RESTREPO DE RESTREPO MARTHA LUCIA**

**CC# 32488800 X**

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 26-10-2001 Radicación: 2001-55467

Doc: OFICIO 1833 del 08-10-2001 JUZGADO 12 C.CTO de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL DERECHO

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

DE: COOPERATIVA MEDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA COOMEVA

**A: RESTREPO DE RESTREPO MARTHA LUCIA**

**CC# 32488800 X**



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

**Certificado generado con el Pin No: 220705865561417097**

**Nro Matrícula: 001-396001**

Pagina 3 TURNO: 2022-278174

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 11:07:26 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 006** Fecha: 23-03-2004 Radicación: 2004-17751

Doc: ESCRITURA 686 del 27-02-2004 NOTARIA 4 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$94,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO ANGEL RICARDO	CC# 1203579	
DE: RESTREPO DE RESTREPO MARTHA	CC# 24286567	CC.24.258.555
A: RESTREPO RESTREPO FERNANDO	CC# 70086721	X
A: RESTREPO RESTREPO IGNACIO	CC# 70112879	X
A: RESTREPO RESTREPO JORGE HERNAN	CC# 71602091	X
A: RESTREPO RESTREPO MARTA EUGENIA		X -CC.42.878.995
A: RESTREPO RETREPO ANGELA MARIA	CC# 42889360	X

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 03-06-2022 Radicación: 2022-39427

Doc: ESCRITURA 1294 del 27-04-2022 NOTARIA VEINTE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$900,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RESTREPO RESTREPO FERNANDO	CC# 70086721
DE: RESTREPO RESTREPO IGNACIO	CC# 70112879
DE: RESTREPO RESTREPO JORGE HERNAN	CC# 71602091
DE: RESTREPO RESTREPO MARTHA EUGENIA	CC# 42878995
DE: RESTREPO RETREPO ANGELA MARIA	CC# 42889360
A: LA 42 S.A.S	NIT# 9014044378 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2011-4114	Fecha: 10-10-2011
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL SUMINISTRADO POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO - MEDELLIN, RES. N. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO SNR-CATASTRO DE 23-09-2008).			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2014-315	Fecha: 28-01-2014
SE INCORPORA NUEVA NOMENCLATURA SUMINISTRADA POR LA SUBSECRETARIA DE CATASTRO-MEDELLIN, SEGUN DOC. RESOL. 3 DE 2013 PROFERIDO POR ESA ENTIDAD, RES. N. 2337 DE 25-03-2011 DE LA SNR.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 09-10-2021
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O FICHA CATASTRAL, CON LOS SUMINISTRADOS POR CATASTRO MUNICIPAL MEDELLIN, RES. 202150164524 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			

\*\*\*

\*\*\*





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

**Certificado generado con el Pin No: 220705865561417097**

**Nro Matrícula: 001-396001**

Pagina 4 TURNO: 2022-278174

Impreso el 5 de Julio de 2022 a las 11:07:26 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: 2022-278174**

**FECHA: 05-07-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: PAULA ANDREA BUSTAMANTE PEREZ



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



CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



RESOLUCIÓN C1-0524 de 2022  
(Julio 8)  
Trámite 05001-1-20-0164

POR MEDIO DE LA CUAL SE ACLARA LA RESOLUCIÓN No. C1-0556/2020 del 15 de septiembre de 2020

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

#### CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-20-0164 de enero 23 de 2020, ANGELA MARIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.889.360, MARTA EUGENIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.878.995, JORGE HERNAN RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 71.602.091, FERNANDO RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 70.086.721, solicitaron Licencia de Construcción en la Modalidad de Obra nueva, Demolición Total, Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, en el predio identificado con folio de matrícula No. 396001, ubicado en la Calle 42 No 63C - 60.
2. Que mediante Resolución No. C1-0556/2020 del 15 de septiembre de 2020, se le otorgó a , ANGELA MARIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.889.360, MARTA EUGENIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.878.995, JORGE HERNAN RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 71.602.091, FERNANDO RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 70.086.721, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, en el inmueble de su propiedad localizado en la Calle 42 No 63C - 60 con el folio de matrícula inmobiliaria N. 396001.
3. Que mediante radicado C1-CR-3423 del 23 de junio de 2022, la parte interesada solicitó el cambio de titular de la Resolución No. C1-0556/2020 del 15 de septiembre de 2020, para lo cual aporta copia del certificado de libertad, con fecha del 5 de julio 2022, donde se registra como nuevo titular a la empresa "LA 42 S.A.S", sociedad representada por el señor FERNANDO RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 70.086.721, como Gerente principal y la señora ANGELA MARIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.889.360, como segundo suplente del gerente, según lo descrito en el certificado de Existencia y Representación Legal que aporta, con fecha del 23 de junio de 2022. Quien solicita a su vez, actualizar la nomenclatura del predio, tanto en la resolución como en los planos arquitectónicos que la acompañan.
4. Que según certificado de libertad que aporta Catastro Municipal registra el cambio de nomenclatura según resolución 202150164524 y la resolución 09089 del 29 de octubre de 2020 expedida por la S.N.R, la nueva nomenclatura del predio es Transversal 42 N. 65 D-60.
5. Que revisado el expediente y los documentos que acompañan la solicitud, observa este Despacho que le asiste la razón al solicitante, por lo cual se hace necesario actualizar en el artículo primero de la Resolución No. C1-0556/2020 del 15 de septiembre de 2020, el nuevo titular y la nomenclatura del predio. Al igual que actualizar la nomenclatura en los planos arquitectónicos que la acompañan.
6. Que la aclaración se hace a petición de parte, de conformidad a lo establecido en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011.

#### RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar el artículo primero de la resolución No. C1-0556/2020 del 15 de septiembre de 2020, en cuanto a actualizar el nuevo titular y la nomenclatura del predio, la cual queda así:



**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**  
**Marco Antonio Jaramillo Ospina**



**ARTÍCULO PRIMERO.** Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL Y APROBACION DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a ANGELA MARIA RESTREPO RESTREPO, con cédula de ciudadanía N. 42.889.360, quien actúa como Representante Legal de la empresa LA 42 S.A.S, en el predio ubicado en la transversal 42 N. 65 D-60, identificado con matrícula inmobiliaria 396001.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** las demás disposiciones de la Resolución No. C1-0556/2020 del 15 de septiembre de 2020, permanecen, sin que con esta aclaración se genere cambio en el sentido material de la decisión.

**ARTÍCULO TERCERO:** Ordenar enviar copia de la presente Resolución, al Departamento Administrativo de Planeación, para los fines pertinentes.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra este acto no procede recurso alguno

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los Ocho (8) días del mes de Julio del año Dos mil veintidós (2022).

**MARCO ANTONIO JARAMILLO OSPINA**  
 Curador Urbano Primero de Medellín  
 Decreto 0407 de 2000



**NOTIFICACIÓN**

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0524  
 Fecha: 08-jul.-2022  
 Radicado No. 05001-1-20-0164  
 Fecha Notificación: 19-jul.-2022  
 Renuncia a Terminos:  **SI**

NOTIFICADO: **ANDRES FELIPE JIMENEZ RODRIGUEZ**  
 CC. 1017122900 *Maria Camila Muñoz Torres*  
 NOTIFICADOR: **MARIA CAMILA MUÑOZ TORRES**



**CONSTANCIA EJECUTORIA**

CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN  
Marco Antonio Jaramillo Ospina



Resolución No. C1-0524/2022  
 Fecha: 08-jul.-2022  
 Radicado No. 05001-1-20-0164  
 Fecha Notificación: 19-jul.-2022  
 Fecha en Firme: 21-jul.-2022  
 Vigente hasta: ---

Curador Urbano  
 CMBC

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:	La 42 S.A.S.					
Nombre representante legal:	Fernando Restrepo Restrepo					
Identificación representante legal:	70086721					
Identificación o NIT:	901.404.437-8					
Se encuentra Inscrito como Enajenador?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	No. De Radicado:	
Dirección de correspondencia:	Carrera 35 A # 5A – 170 Ed Catay 8 ap901					
Correo electrónico:	<a href="mailto:construccion.sacproyectos@gmail.com">construccion.sacproyectos@gmail.com</a>					
Teléfono y/o móvil:	3155327748					

#### INFORMACION DEL PROYECTO DE VIVIENDA

Nombre del proyecto:	La 42 Apartamentos					
Dirección del proyecto:	Calle 42 63C 60					

<b>Descripción de las unidades de vivienda del Proyecto:</b>	No. de Etapas:	1	No. de Torres Totales del proyecto:	1	No. de Torres Por etapa:	1
No. de Torres de esta solicitud:	1	<b>No. de Unidades de vivienda de esta Solicitud:</b>	9	No. de Unidades de vivienda Total Proyecto:	9	

Tipo de viviendas:	VIP: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> VIS: Sí <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>					
--------------------	---	--	--	--	--	--

Estará sometido a Propiedad Horizontal?	SI	<input checked="" type="checkbox"/>	NO	<input type="checkbox"/>	Fecha aproximada de entrega del proyecto:	Abril de 2022
¿Existe patrimonio autónomo?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Escritura Nro.		Fecha:		Notaría:		
¿Existe fiducia de administración de recursos?	SI	<input type="checkbox"/>	NO	<input checked="" type="checkbox"/>	Nombre Entidad Fiduciaria?	
Contrato fiduciario No:		Fecha:		Vigencia:		

#### RELACION DE DOCUMENTOS PRESENTADOS

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

#### OBSERVACIONES:

---



---



---




---



---



---

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

## BALANCE GENERAL

Nombre o Razón Social: La 42 SAS

Balance General Al: 31 de Marzo

De: 2022

Registro No.

Elaborado Por: CARLOS MARIO LOPEZ

Día 27 Mes 04 Año 2022

ACTIVO	
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	
<b>EFFECTIVO</b>	
1 CAJA	700.000
2 BANCOS	167.815.071
3 CORPORACIONES	0
4 TÍTULOS VALORES	0
5 VALORES MOBILIARIOS	0
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	0
7 MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	0
8 <b>TOTAL (1 - 7)</b>	<b>168.515.071</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	
9 DEUDORES CLIENTES	0
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	28.082.628
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	29.110.835
12 DEUDORES VARIOS	212.510.230
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	13.845.176
14 <b>TOTAL (9 - 13)</b>	<b>283.548.869</b>
<b>INVERSIONES A LARGO PLAZO</b>	
15 TÍTULOS VALORES	0
16 VALORES MOBILIARIOS	0
17 <b>TOTAL (15 - 16)</b>	<b>0</b>
<b>INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN</b>	
18 INVENTARIO MATERIALES	0
19 TERRENOS PARA LA VENTA	0
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	0
21 TERRENOS URBANIZADOS	0
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	0
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	0
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	0
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	3.698.674.182
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	0
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	0
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	0
29 <b>TOTAL (18 - 28)</b>	<b>3.698.674.182</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	
<b>COSTOS DE DEPRECIACIÓN</b>	
1 EDIFICIOS	0
2 MAQ. Y EQUIPO	0
3 MUEBLES Y ENSERES	0
4 VEHÍCULOS	0
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>0</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	
1 BONOS Y CEDULAS	0
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
4 <b>TOTAL (1 - 3)</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4.150.738.121</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>0</b>

PASIVO	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>OBLIGACIONES POR PAGAR</b>	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	0
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	0
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	3.986.319.659
5 <b>TOTAL (1 - 4)</b>	<b>3.986.319.659</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	
6 PROVEEDORES	5.997.610
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	0
8 CONTRATISTAS	0
9 GASTOS POR PAGAR	43.918.530
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	1.020.000
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	0
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	2.211.000
13 RETEGARANTIAS	98.068.660
14 PASIVOS ESTIMADOS	7.543.646
15 <b>TOTAL (6 - 14)</b>	<b>158.759.446</b>
<b>LARGO PLAZO</b>	
16 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	0
17 ANTICIPO A OBRAS	0
18 ACREEDORES VARIOS	0
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	0
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	0
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	0
22 <b>TOTAL (16 - 21)</b>	<b>0</b>
<b>OTROS</b>	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	0
24 OBLIGACIONES LABORALES-CES-INT-VAC	6.882.124
25 IMPUESTO DIFERIDO	2.525.000
26 SOCIOS	0
27 <b>TOTAL (23 - 26)</b>	<b>9.407.124</b>
<b>CAPITAL Y SUPERÁVIT</b>	
28 CAPITAL AUTORIZADO	1.000.000
29 CAPITAL POR EMITIR	0
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	-2.978.515
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	-1.769.593
32 <b>TOTAL (28 - 31)</b>	<b>-3.748.108</b>
<b>RESERVAS Y UTILIDADES</b>	
33 RESERVA LEGAL	0
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	0
35 OTRAS RESERVAS	0
36 <b>TOTAL (33 - 35)</b>	<b>0</b>
<b>SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR</b>	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
39 <b>TOTAL (37 - 38)</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>4.150.738.121</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>0</b>

GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL

FERNANDO RESTREPO RESTREPO  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

CONTADOR

CARLOS MARIO LOPEZ  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

TP-57678-T

MATRÍCULA No

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

## ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: LA 42 S.A.S

DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: Enero 01 a Marzo 31 de 2022

VENTAS BRUTAS: .....	\$	-
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS: .....	\$	-
(1) VENTAS NETAS .....	\$	-
(2) COSTOS DE VENTAS .....	\$	-
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN .....	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS .....	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2) .....	\$	-
MENOS: GASTOS DE VENTAS .....	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS .....	\$	-
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	-
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	-
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	77.103
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	3.213.008
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	<b>3.290.111</b>
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	-
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	1.730.168
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	1.559.943
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA .....	\$	3.444.000
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO.....</b>	<b>-\$</b>	<b>1.884.057</b>

**GERENTE O  
REPRESENTANTE LEGAL**

FERNANDO RESTREPO RESTREPO

FIRMA



Nombre

**CONTADOR**

CARLOS MARIO LOPEZ

FIRMA



Nombre

**MATRICULA PROFESIONAL**

TP-57678-T

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

## INFORMACIÓN PARA ESTUDIO ECONÓMICO

Solicitante: La 42 S.A.S. Expediente Número: \_\_\_\_\_

Unifamiliar
  Multifamiliar
  Lotes

Proyecto

Bifamiliar

Nombre del proyecto La 42 Apartamentos

Dirección Calle 42 63C 60 Número de unidades 9

Ciudad Medellín

Costo del proyecto \$ 5.273.967.324

Venta total del proyecto \$ 5.400.000.000

FINANCIACIÓN		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
<b>Bancos</b>		\$ -	0%
<b>Cooperativas</b>		\$ -	0%
<b>Créditos</b>	Proveedores	\$ -	0%
	Particulares	\$ -	0%
	Socios	\$ 5.273.967.324	100%
<b>Recursos propios</b>			0%
<b>Preventas</b>	Encargo Fiduciario	\$ -	0%
	Patrimonio Autónomo	\$ -	0%
<b>Otros</b>	Especificar:	\$ -	0%
		\$ -	0%
<b>TOTAL</b>		\$ 5.273.967.324	

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

Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$ 900.000.000

Vr. Desembolsado por				
Bancos	\$		Al mes de:	
Proveedores	\$		Al mes de:	
Particulares	\$		Al mes de:	
Socios	\$	3.986.319.659	Al mes de:	mar-22

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 93% Al mes de: mar-22

PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 76% Al mes de: mar-22

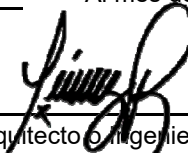


Firma Contador

CARLOS MARIO LOPEZ

Nombre del Contador:

Matrícula Número: TP-57678-T




Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

Andrés Felipe Jiménez Rodríguez

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: 5202182586

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

**FINANCIACIÓN**

NOMBRE DEL PROYECTO		DIRECCIÓN	
La 42 Apartamentos		Calle 42 63C 60	
PRECIO DE VENTA:	\$ 600.000.000	ÁREA TÍPICA:	107m2 por apartamento
VALOR CUOTA INICIAL:	\$ 600.000.000	PORCENTAJE:	100%
SALDO A FINANCIAR:	\$ -		
ENTIDAD QUE FINANCIA:	Fondos y aportes de la sociedad constructora LA 42 S.A.S.		

**Información de los Proyectos Asociativos**

Si es un proyecto asociativo (el proyecto asociativo es aquel en el cual todos los socios participan directamente mediante aportes en dinero y delegan la gestión, administración, planificación desarrollo de la obra). \_\_\_\_ sí marca con una x el campo de proyecto asociativo deberá diligenciar la siguiente información:

Valor proyectado de adjudicación de cada unidad inmobiliaria:	
Valor aportes socios:	
Área típica:	Porcentaje: %

**OBSERVACIONES:** El edificio es construido y financiado por una sociedad constructora que luego será la encargada de vender, durante la construcción no hubo financiación bancaria ni fiducia.

NOMBRE REPRESENTANTE LEGAL:

FERNANDO RESTREPO RESTREPO

FIRMA



Fecha de elaboración:

8-ago-22



## FLUJO DE APLICACIÓN DE FONDOS

### INFORMACIÓN PARA ESTUDIO FINANCIERO

Nombre del Plan o Proyecto: La 42 Apartamentos Dirección: Calle 42 63C 60

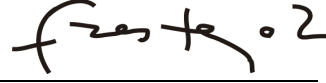
	PRIMER TRIMESTRE	SEGUNDO TRIMESTRE	TERCERO TRIMESTRE	CUARTO TRIMESTRE	QUINTO TRIMESTRE	SEXTO TRIMESTRE	SEPTIMO TRIMESTRE	TOTAL
	dic-20	mar-21	jun-21	sep-21	dic-21	mar-22	jun-22	
1. BANCOS								
2. COOPERATIVAS								
3. CRÉDITOS PROVEEDORES								
4. CRÉDITOS PARTICULARES								
5. CRÉDITOS SOCIOS	749.200.000	900.000.000	430.000.000	620.000.000	817.119.659	470.000.000	1.287.647.665	5.273.967.324
6. RECURSOS PROPIOS								
7. PREVENTA, ENCARGO FIDUCIARIO O PATRIMONIO								
8. OTROS (Indicar)								
<b>TOTAL</b>	<b>749.200.000</b>	<b>900.000.000</b>	<b>430.000.000</b>	<b>620.000.000</b>	<b>817.119.659</b>	<b>470.000.000</b>	<b>1.287.647.665</b>	<b>5.273.967.324</b>

Contador CARLOS MARIO LOPEZ  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

Matricula No TP-57678-T

Representante Legal FERNANDO RESTREPO RESTREPO  
NOMBRE Y APELLIDOS

  
FIRMA

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

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

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

### INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: La 42 S.A.S. Registro No: 901.404.437  
Representante Legal: Fernando Restrepo Licencia No: C1-0556 de 2020  
Nombre del Plan: La 42 Apartamentos Fecha: 8/08/2022  
Localización: Calle 42 63C 60 - Conquistadores

### PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 48.725.181	\$ 53.065.095	109%	100%
2	CIMENTACIÓN	\$ 239.581.335	\$ 231.247.136	97%	100%
3	INSTALACIONES SANITARIAS	\$ 179.520.930	\$ 80.532.401	45%	100%
4	ESTRUCTURA	\$ 668.785.577	\$ 738.151.747	110%	100%
5	MAMPOSTERÍA	\$ 174.647.472	\$ 205.567.285	118%	100%
6	ALISTADO PISOS	\$ 138.371.949	\$ 20.699.218	15%	100%
7	CUBIERTA	\$ 32.946.044	\$ 42.736.032	130%	100%
8	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	\$ 135.200.000	\$ 174.179.069	129%	100%
9	INSTALACIONES DE PLOMERÍA	\$ 164.222.500	\$ 152.591.958	93%	95%
10	IMPERMEABILIZACIÓN	\$ -	\$ 16.003.460		100%
11	REVOQUES	\$ 154.065.351	\$ 94.127.424	61%	100%
12	ESTUCO	\$ 24.278.588	\$ 10.550.094	43%	100%
13	PINTURA	\$ 56.650.038	\$ 67.980.046	120%	100%
14	CIELOS RASOS	\$ 37.561.100	\$ 51.815.438	138%	100%
15	ENCHAPADOS	\$ 46.127.897	\$ 41.723.832	90%	100%
16	ACABADO DE PISOS	\$ 94.827.446	\$ 74.316.129	78%	100%
17	CARPINTERÍA (Metálica y Madera)	\$ 185.990.067	\$ 141.647.869	76%	100%
18	VIDRIOS	\$ 79.710.029	\$ 75.841.668	95%	100%
19	CERRADURAS Y HERRAJES	\$ -			100%
20	APARATOS SANITARIOS	\$ -			100%
21	INSTALACIONES ESPECIALES	\$ 331.585.103	\$ 291.679.151	88%	95%
22	OBRAS EXTERIORES	\$ 11.383.267	\$ 4.911.585	43%	100%
23	OBRAS DE URBANISMO	\$ 15.000.000	\$ 14.328.965	96%	100%
24	VARIOS (Aseo - Otros)	\$ 20.061.532		0%	100%
<b>SUB -TOTAL</b>					
25	IMPREVISTOS	\$ 83.000.000	\$ 1.707.750	2%	100%
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 1.016.854.977	\$ 1.094.644.383	108%	93%
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 434.870.941	\$ 421.165.210	97%	100%
<b>SUB -TOTAL</b>					
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 900.000.000	\$ 900.000.000	100%	100%
<b>TOTAL</b>		\$ 5.273.967.324	\$ 5.001.212.944		

OBSERVACIONES:



FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No 5202182586

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**  
**APARTAMENTO XXX – PARQUEADERO XXX Y CUARTO ÚTIL XXX**  
**LA 42 APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos a saber:

**FERNANDO RESTREPO RESTREPO** mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.086.721, de estado civil casado y en representación de **LA 42 S.A.S.** identificada con NIT 901.404.437-8 quien para todos los efectos del contrato se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR**, de una parte;

Y de la otra, **XXXXXXXXXXXXX** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXX** y **XXXXXXXXXXXXX** mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXX** quien(es) obran en su propio nombre y representación, de forma mancomunada y solidaria ante el **VENDEDOR**, cuyo estado civil es \_\_\_\_\_ **con/sin unión marital de hecho / sociedad conyugal vigente con** \_\_\_\_\_ y quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**.

Quienes de manera conjunta para los efectos del presente contrato se denominarán las **PARTES**, hemos acordado celebrar el presente contrato de promesa de compraventa (para efectos de esta promesa se denominará la **PROMESA**), el cual se regirá por las cláusulas que más adelante se expresan y, en lo no previsto en ellas, por la Ley Colombiana y de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en la materia, lo previsto en los derechos, deberes y obligaciones contenidos en las siguientes cláusulas, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**Primero.** El **PROMITENTE VENDEDOR** es propietario del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 001-396001 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, el cual para efectos de esta PROMESA se denominará el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN**.

**Segundo.** Sobre el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** el **PROMITENTE VENDEDOR** se encuentra en el proceso de promoción y desarrollo de un proyecto inmobiliario, destinado principalmente a vivienda, el cual cuenta a la fecha con **Resolución C1-0556 del 15 de Septiembre de 2020 de la CURADURÍA URBANA PRIMERA DE MEDELLÍN**, trámite **05001-1-20-0164 por medio de la cual se expidió la Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición total y obra nueva y Aprobación de planos para Propiedad horizontal para el proyecto residencial LA 42 APARTAMENTOS**.

**Tercero.** El **PROMITENTE VENDEDOR** realizará la construcción sobre el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** y sobre este se constituirá el Régimen de Propiedad Horizontal, dando lugar a diferentes inmuebles que harán parte del proyecto inmobiliario. El número exacto de unidades inmobiliarias resultantes dependerá de las autoridades respectivas.

**Cuarto.** Que el **PROMITENTE COMPRADOR** se encuentra interesado en participar del proyecto inmobiliario, haciéndose dueño de uno o algunos de los inmuebles generados a partir de la división del **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN**.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

**CLÁUSULAS**

**Primero. OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.** El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de compraventa a favor del **PROMITENTE COMPRADOR** o a quién este autorice por escrito, quien, a su vez, y cumplidas las condiciones y plazos establecidos en esta **PROMESA** se obliga

a adquirir al mismo título con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

- a) APARTAMENTO XXX de un área de XX m2. Destinado para **VIVIENDA** que estará situado en el piso XXXX de LA 42 APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL, situado en CALLE 42 # 63 C 60 del Barrio Conquistadores de la ciudad de Medellín y al cual se le asignará folio de matrícula inmobiliaria, una vez se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- b) PARQUEADERO XXXX
- c) CUARTO ÚTIL XXXX

Para efectos de esta promesa, los anteriores se denominarán de manera conjunta como los **INMUEBLES**. El coeficiente de propiedad que tendrán los **INMUEBLES** será de XXXX aproximadamente, sin embargo, dicho coeficiente podrá variar en atención al resultado de las unidades inmobiliarias del proyecto y la protocolización del Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** A estos **INMUEBLES** les corresponderá el número de matrícula inmobiliaria que asigne la oficina de instrumentos públicos de Medellín Zona Sur, al momento del registro e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal, al que se encontrarán sometidos, de acuerdo con las solemnidades establecidas en la Ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada, tanto a los **INMUEBLES** prometidos en venta como el acceso al edificio, es provisional, puesto que la definitiva será la que asigne la Subsecretaría de Catastro del Municipio de Medellín o la autoridad competente. En el evento que no coincidan con las antes indicadas, dicha situación será informada por el **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La descripción, cabida y linderos de los **INMUEBLES** se determinará en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto inmobiliario. Una vez el Reglamento de Propiedad Horizontal sea elevado a Escritura Pública, dicha descripción coincidirá en su integridad con la respectiva Escritura Pública de compraventa que solemnizará la presente **PROMESA**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El **PROMITENTE VENDEDOR** advierte expresamente que en la presente **PROMESA** se incluyen las acometidas para energía, gas y acueducto. Los servicios de televisión, línea telefónica y servicio de gas, deben ser solicitados y estarán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** y deberán ser tramitados por éste.

**PARÁGRAFO QUINTO:** De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la Ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliario, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio.

**PARÁGRAFO SEXTO:** No obstante, la mención de las áreas de los **INMUEBLES** y la longitud de sus linderos, son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos, junto con los coeficientes de copropiedad que les correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. En tal calidad se hará transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las **PARTES**.

**Segundo. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:** El **PROMITENTE COMPRADOR** conoce y acepta que los **INMUEBLES** estarán sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título. El administrador provisional de la

Propiedad Horizontal será el **PROMITENTE VENDEDOR** hasta que se cumplan los presupuestos que señale la ley para tal efecto.

El **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza al **PROMITENTE COMPRADOR** que la entrega de los **INMUEBLES** a que hace referencia esta **PROMESA** se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas servidumbres necesarias para dotar de servicios públicos el edificio y del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrarán sometidos los **INMUEBLES**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el reglamento se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los factores de esta, sus órganos de control y demás. Al momento de la entrega de los **INMUEBLES**, el **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del Reglamento de Propiedad Horizontal en versión digital, al **PROMITENTE COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** los **INMUEBLES** materia de esta **PROMESA**, tendrán las siguientes destinaciones exclusivas, el apartamento a vivienda, el parqueadero y el cuarto útil para sus destinaciones usuales, esto es, parqueo de vehículos y depósito de bienes y enseres. Estas destinaciones no podrán ser variadas por el **PROMITENTE COMPRADOR**, **ADQUIRIENTE O CAUSAHABIENTE** a cualquier título.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El **PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal bajo las previsiones contenidas en el mismo reglamento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** EL **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que no ha prometido en venta a ninguna persona los **INMUEBLES** prometidos en venta por medio de esta **PROMESA**, y que los mismos son de su única y exclusiva propiedad.

**Tercero. LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO.** Que los **INMUEBLES** que se prometen en venta mediante esta **PROMESA** harán parte integrante del proyecto inmobiliario que se levantará sobre el **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** el cual se determina a continuación con su descripción de cabida y linderos, según títulos de adquisición:

*Lote de terreno número 28 de la manzana "C", de la Urbanización Risaralda en la fracción de la América de esta ciudad de Medellín, con una cabida aproximada de 351.56 varas cuadradas pero que a pesar de ello su venta se hace como cuerpo cierto. Este lote está formado por parte de los lotes 27 y 28 del anterior loteo de la manzana y linda, así: Por el frente que da al Suroeste, en 2.50 varas aproximadamente, con la Calle 42; por un costado que da al Noroeste, en 28 varas con 125 milésimas de vara, con el lote número 27 de la misma manzana; por atrás o Noreste, en 12.50 varas, con el lote número 6A de la misma manzana y por el otro costado que da al Sureste, en 28 varas y 125 milésimas de vara, con el lote número 29 de la misma manzana. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-396001 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. Código predial nacional 050010104110500600006000000000.*

**Título de adquisición.** EL **LOTE DE MAYOR EXTENSIÓN** descrito fue adquirido por **EL PROPIETARIO INICIAL** mediante escritura pública de compraventa No. 686 del 27- de febrero de 2004 de la NOTARIA CUARTA de MEDELLIN debidamente registrada. Las construcciones del **LA 42 APARTAMENTOS— PROPIEDAD HORIZONTAL**, igualmente son de su propiedad por haberlas desarrollado a expensas por el mismo propietario inicial en el descrito Lote.

**Cuarto. COMODIDADES, ACABADOS Y ESPECIFICACIONES.** El **PROMITENTE VENDEDOR** deja expresa constancia que las especificaciones de construcción quedarán debidamente detalladas en el reglamento de propiedad horizontal. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y/o calidad.

**PARÁGRAFO:** En el evento de que las **PARTES** acuerden reformas a los **INMUEBLES** objeto de la **PROMESA**, esta se consignará en un documento separado que para todos los efectos legales se entenderá que hace parte integrante de esta **PROMESA** y por lo tanto se regirá por las normas en ella establecidas. Solo se permitirá la solicitud de reformas por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** por una única vez y antes de las fechas definidas por el **PROMITENTE VENDEDOR** para autorizar la realización de las respectivas reformas. Si la solicitud de reformas implica un cambio en el valor de los **INMUEBLES**, dicho cambio será consignado en un Otro Sí que modificará la presente **PROMESA**.

**Quinto. DECLARACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR:** El **PROMITENTE COMPRADOR** con la firma de la presente **PROMESA** realiza las siguientes declaraciones:

- a) La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas de los **INMUEBLES** coinciden con los planos que el **PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar a conformidad.
- b) Ha identificado los **INMUEBLES** plenamente sobre los planos correspondientes y no tiene ningún reparo en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto.
- c) Que acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá adoptar cambios en el edificio y los **INMUEBLES**, con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del **PROMITENTE COMPRADOR**. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción, o por exigencias técnicas, o de acuerdo a las necesidades comerciales del edificio por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
- d) El **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta y acepta que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDs con videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier material expuesto por el **PROMITENTE VENDEDOR** no representan ni en diseño ni en calidad, los **INMUEBLES**, ni al edificio, toda vez que son única y exclusivamente una indicación aproximada de ellos y podrán sufrir modificaciones, buscando el mayor beneficio para el **PROMITENTE COMPRADOR**, ya que son elementos artifices del autor.
- e) De presentarse desistimiento y los **INMUEBLES** tengan reformas solicitadas por el **PROMITENTE COMPRADOR** y estas ya hayan sido ejecutadas parcial o totalmente, el costo de estas deberá ser asumidas por el **PROMITENTE COMPRADOR**, valor que autoriza expresa e irrevocablemente sea descontado de los dineros entregados al **PROMITENTE VENDEDOR**.
- f) El **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta y acepta que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal en cualquier momento de acuerdo a las previsiones contenidas en el mismo reglamento

**Sexto. PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO.** El precio de los **INMUEBLES** descritos en la cláusula primera es la suma de **XXXXXXX MILLONES DE PESOS M/L (\$ XXXXXXXXXXXXX)** que el **PROMITENTE COMPRADOR** se obliga a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** así:

**CUOTA INICIAL CORRESPONDIENTE AL 30% DEL PRECIO TOTAL:**

- a) La suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX M/L (\$ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)**, correspondiente al 15% del precio total de los inmuebles, al momento de la firma de esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**, por concepto de separación.

b) La diferencia frente a la cuota inicial correspondiente al 15% del precio total de los inmuebles en xx cuotas iguales mensuales de la siguiente manera:

1. La suma de xxx de el día xxxxx de 2021
2. La suma de xxx de el día xxxxx de 2022
3. La suma de xxx de el día xxxxx de 2022
4. La suma de xxx de el día xxxxx de 2022
5. La suma de xxx de el día xxxxx de 2022
6. La suma de xxx de el día xxxxx de 2022

**SALDO FINAL CORRESPONDIENTE AL 70% DEL PRECIO TOTAL:**

c) La suma restante, esto es, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx M/L (\$xxxxxxxxxxxxxxxxxx) Al registro de la escritura pública de compraventa en los eventos de que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya adquirido crédito hipotecario, cuando la forma de pago sea diferente al crédito hipotecario, el mismo día programado para la firma de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione la presente promesa.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento en que, parte o la totalidad de la suma descrita en el literal (c) anterior el **PROMITENTE COMPRADOR** la adquiera mediante la obtención de un crédito, este se obliga a impartir la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramitará el crédito, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia; **dicha suma se entenderá efectivamente abonada al PROMITENTE VENDEDOR en el momento que se haga efectivo el desembolso por parte de la entidad crediticia o financiera.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente al **PROMITENTE COMPRADOR** y su no otorgamiento no lo exime de la cancelación de las sumas de dinero que se comprometió a cancelar al **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La solicitud de crédito deberá adelantarse ante la entidad financiera o crediticia que el **PROMITENTE COMPRADOR** elija en un plazo de diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la firma de esta **PROMESA** transcurrido el plazo sin que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá cobrar al **PROMITENTE COMPRADOR** intereses liquidados a la tasa de mora máxima permitida por la ley sobre la suma descrita anteriormente, o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente la presente **PROMESA**, considerando que ha habido incumplimiento del **PROMITENTE COMPRADOR** y pudiendo el **PROMITENTE VENDEDOR** hacer efectiva la cláusula penal estipulada.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La solicitud de crédito deberá ser aprobada por la entidad financiera o crediticia que el **PROMITENTE COMPRADOR** elija en un plazo de dos (02) meses siguientes a la firma de esta **PROMESA** reuniendo y presentando los requisitos mínimos que la entidad financiera o crediticia exija. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá presentarlos en el plazo que la institución financiera o crediticia le fije, igualmente se obliga a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si el **PROMITENTE COMPRADOR** no diere cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte esta **PROMESA**, con las facultades y consecuencias a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**.

Si la entidad financiera o crediticia no le otorga el crédito o se los otorga parcialmente y el **PROMITENTE COMPRADOR** no allega dentro del plazo de los dos (02) meses indicados en este párrafo los recursos necesarios para cubrir el saldo del precio pactado, este faculta de manera expresa desde ahora al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar de inmediato y unilateralmente la presente **PROMESA** y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula penal establecida en esta **PROMESA**. En este caso, el **PROMITENTE VENDEDOR** restituirá entonces dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, las sumas recibidas a cuenta de este negocio.

Además, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, y podrá entonces el **PROMITENTE VENDEDOR** dar por terminada inmediata y unilateralmente esta **PROMESA** y hacer efectiva la cláusula penal estipulada, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por cualquiera de las siguientes causas:

- a) Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que el **PROMITENTE COMPRADOR** presentó.
- b) Porque el **PROMITENTE COMPRADOR** no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueren exigidos.
- c) Porque el **PROMITENTE COMPRADOR** esté reportado ante una o varias centrales que maneje o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, entre otros.
- d) Porque el **PROMITENTE COMPRADOR** adquiera con posterioridad a la fecha de esta **PROMESA** otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los pagos que efectuó el **PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicados, en primer lugar, al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio de los **INMUEBLES**.

**PARÁGRAFO QUINTO: INTERESES DE MORA.** El incumplimiento o cumplimiento tardío y/o defectuoso de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta **PROMESA**, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, dará lugar a la aplicación del interés a la tasa máxima permitida y que esté debidamente autorizado por la Superintendencia Financiera, pagaderos por mensualidades vencidas por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** al **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEXTO: MODIFICACION DE LA FORMA DE PAGO.** Dentro de los dos (02) meses siguientes a la firma de esta **PROMESA**, las **PARTES** deberán acordar la forma de pago de la suma descrita en el literal c) de esta cláusula, esto es, si el pago se realizará a través de los recursos producto de un crédito hipotecario o cualquier otra forma diferente, así como la entidad financiera elegida. Cualquier variación en la forma de pago deberá constar en acuerdo escrito u “OTRO SÍ” al presente contrato. El **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete desde ya, de manera irrevocable, a no realizar cambios a la forma de pago pactada con el **PROMITENTE VENDEDOR** ni a cambiar de entidad financiera, o hacer cualquier otra modificación a las condiciones iniciales del negocio. Lo anterior teniendo en cuenta que la eventual modificación, genera retrasos en los procesos y en la entrega de los **INMUEBLES** en los tiempos pactados.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Los pagos indicados en esta **PROMESA** se efectuarán en la cuenta **XXXXXX** número **XXXXXX** – de la entidad financiera **XXXXXX** salvo que se notifique por escrito a la última dirección conocida por las **PARTES**, por la vía de correo electrónico o por cualquier otro medio de notificación un cambio en la cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Las **PARTES** de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, bajo la gravedad del juramento declaran, que el precio incluido en el presente contrato es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula.

**PARÁGRAFO NOVENO:** El **PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que los dineros apartados para la compra de los **INMUEBLES** objeto de esta **PROMESA** y su adquisición, no provienen de dineros que directa



e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas por la Ley.

**Séptimo. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE COMPRADOR:** El **PROMITENTE COMPRADOR** tiene las siguientes obligaciones:

- a) Realizar los pagos pactados de manera oportuna y de la forma establecida en esta **PROMESA**.
- b) En caso de requerir un crédito con una entidad financiera o crediticia para el pago del valor acordado en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá tramitar oportunamente esta solicitud y cumplir con los requisitos o plazos fijados, por esta entidad en los plazos otorgados por ella.
- c) Informar dentro de los siguientes dos (02) meses a la firma de esta **PROMESA** al **PROMITENTE VENDEDOR** cual es la forma de pago elegida.
- d) Las demás contenidas en la presente **PROMESA** y en la Ley.

**Octavo. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE VENDEDOR:** El **PROMITENTE VENDEDOR** tiene las siguientes obligaciones:

- a) Garantizar la transferencia del derecho de propiedad sobre los **INMUEBLES** al **PROMITENTE COMPRADOR**, de acuerdo a las condiciones aquí pactadas.
- b) Suministrar al **PROMITENTE COMPRADOR** la información que sea solicitada sobre los **INMUEBLES**.
- c) Entregar los **INMUEBLES** al **PROMITENTE COMPRADOR** en las fechas estipuladas en la presente **PROMESA**, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas para ello.
- d) Las demás contenidas en la presente **PROMESA** y en la Ley.

**Noveno. CAUSALES DE TERMINACIÓN:** La presente **PROMESA** podrá ser terminada de manera unilateral por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, con justa causa, en los siguientes casos:

- a) El incumplimiento o cumplimiento tardío y/o defectuoso de las obligaciones contenidas en este **PROMESA**.
- b) Cuando aplique, la no tramitación del crédito requerido por el **PROMITENTE COMPRADOR** para el pago de la suma total indicada en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la firma de esta **PROMESA**.
- c) Cuando aplique, la no aprobación del crédito requerido por el **PROMITENTE COMPRADOR** para el pago total de la suma indicada en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**, por parte de la entidad de crédito o financiera dentro de los dos (02) meses siguientes a la firma de esta **PROMESA**, sin que se hubiere obtenido una forma de financiación diferente y que sea aceptada por el **PROMITENTE VENDEDOR**.
- d) Por imposibilidad jurídica o, de hecho, ajena a la voluntad de las **PARTES** que impida o deje inoqua la ejecución de la presente **PROMESA**.
- e) Si el **PROMITENTE COMPRADOR** es incluido en las listas de la "Office of Foreign Assets Control" (OFAC) de los Estados Unidos de América o en alguna otra similar, conexas, complementaria o sustitutiva de aquella.

f) En caso de fallecimiento del **PROMITENTE COMPRADOR**:

En este caso el **PROMITENTE VENDEDOR** restituirá los dineros recibidos en parte de pago por el **PROMITENTE COMPRADOR** a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en

sucesión debidamente aprobada ante Notario. Sobre las sumas a devolver no habrá lugar al reconocimiento de intereses, y se retornarán a quien indique la respectiva sentencia o escritura pública de adjudicación.

Si son varios los que conforman el **PROMITENTE COMPRADOR**, y el sobreviviente le solicita al **PROMITENTE VENDEDOR** la firma de una nueva promesa, se estudiará por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** si cumple los requisitos para la firma de la nueva promesa. Si cumple con los requisitos se firmará en las mismas condiciones (precio, entrega, etc.). Cabe anotar que no se tendrá en cuenta el porcentaje de dinero de la persona fallecida, ya que estos dineros hacen parte de la sucesión que se adelantará.

**Décimo. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** Las **PARTES** acuerdan que la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a la presente **PROMESA** se otorgará en la Notaria **XXXXXX** del Municipio de **XXXXXX**, a las **10:00 am del 30 de mayo de 2022** o antes, cuando las partes así lo acuerden, previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Aprobación e inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur.
- b) Pago total de la suma de dinero indicada en los literales a) y b) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**.
- c) Aprobación de crédito por parte de la entidad financiera o crediticia escogida por parte del **PROMITENTE COMPRADOR** para el pago de la cuota indicada en el literal c) de la cláusula sexta de esta **PROMESA**. Para el efecto deberá aportar un certificado de la entidad financiera en la que se acredite la aprobación del crédito.
- d) Conclusión efectiva de las obras sobre los **INMUEBLES objeto de la presente promesa**.

Para el otorgamiento de la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a esta **PROMESA** cada una de las **PARTES** se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvo exigidos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá **NO AUTORIZAR LA ELABORACIÓN** de la escritura pública de compraventa si el **PROMITENTE COMPRADOR** no está a paz y salvo con las obligaciones adquiridas hasta la fecha por todo concepto exceptuando el saldo final y/o el crédito que debe estar aprobado por la entidad financiera correspondiente.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública que solemnice y dé cumplimiento a la presente **PROMESA** el **PROMITENTE VENDEDOR** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse en ella para efectos de probar el pago de impuesto predial, el paz y salvo de valorización, el paz y salvo de administración, el paz y salvo de tasa de aseo y Reglamento de Propiedad Horizontal, esto por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevara a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de estos, para lo cual el **PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso al **PROMITENTE COMPRADOR** de la forma indicada en este documento. Será responsabilidad del **PROMITENTE COMPRADOR** comunicar por escrito al **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o teléfonos.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si para la firma de la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a la presente **PROMESA**, la entidad financiera solicita al **PROMITENTE COMPRADOR** actualización de la información que soporte capacidad de pago y endeudamiento, este dispondrá de diez (10) días calendario para suministrarla. De obtenerse un resultado negativo frente al monto del crédito o frente a la obtención del mismo, el **PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado con justa causa la presente **PROMESA**, salvo que el **PROMITENTE COMPRADOR** indique otra forma de pago dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles y el **PROMITENTE VENDEDOR** la aceptare.

**PARÁGRAFO TERCERO:** el **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva la facultad de aceptar cambios en las condiciones iniciales del negocio, solo hasta dos (02) meses antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione la presente promesa.

**PARÁGRAFO CUARTO:** la Escritura Pública de Compraventa estará supeditada al lleno de todos los requisitos ante la Curaduría, trámites ante Notaría y Oficina del Registro e Instrumentos Públicos.

**Undécimo. ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de los **INMUEBLES** prometidos en venta se efectuará directamente por el **PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se encuentre pagado el 100% del precio pactado, sea mediante recursos propios o mediante desembolso del crédito hipotecario o línea de financiación. Para agendar fecha y hora, previa verificación del pago, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a notificar al **PROMITENTE COMPRADOR**, **al correo electrónico** el día y hora en el que realizará la entrega material de los inmuebles.

En caso de que, el **PROMITENTE COMPRADOR** no se presentase a recibir estando cumplidas todas las obligaciones, el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que los **INMUEBLES** han sido recibidos por el **PROMITENTE COMPRADOR** a entera satisfacción, habiendo cumplido el **PROMITENTE VENDEDOR** con la obligación de entregar y, desde ese momento serán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos que los **INMUEBLES** causen, tales como: impuesto predial, servicios públicos, cuota de administración e intereses que de acuerdo con esta **PROMESA** corren de su cuenta desde la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas **PARTES** o en su defecto, de no presentarse el **PROMITENTE COMPRADOR** por dos (02) testigos y en la misma se indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por el **PROMITENTE VENDEDOR**. El **PROMITENTE COMPRADOR** no podrá rehusarse a recibir los **INMUEBLES** por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si se abstienen de recibir los **INMUEBLES**, éstos se tendrán por entregados para todos los efectos a satisfacción.

**PARÁGRAFO PRIMERO: ENTREGA DE BIENES COMUNES.** El **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo con lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los **INMUEBLES**, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los **INMUEBLES** según las actas o escrituras correspondientes.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La fecha de entrega de los **INMUEBLES** podrá posponerse, sin que el **PROMITENTE VENDEDOR** incurra en incumplimiento, en los siguientes eventos, debidamente justificados:

- (a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.
- (b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por el **PROMITENTE VENDEDOR** para la ejecución del proyecto inmobiliario.
- (c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
- (d) Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo.
- (e) En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega de los **INMUEBLES** se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente párrafo.

**Duodécimo. IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS:** el **PROMITENTE VENDEDOR** tendrá a su cargo el pago del impuesto predial o cualquiera otro que grave los **INMUEBLES** y pago de servicios, tales como: energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, tasa de aseo, cuota de administración de la copropiedad, hasta el día en que se haga la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo del **PROMITENTE VENDEDOR**, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre los **INMUEBLES** hasta la fecha de firma de la presente **PROMESA**, momento a partir del cual deberán ser asumidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, y cancelados proporcionalmente según le corresponda en el tiempo, como requisito previo para el otorgamiento de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione la presente promesa. En caso de que después de la firma de la presente **PROMESA** se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**, toda vez que la citada contribución solo redundará en beneficio de los **INMUEBLES** que promete adquirir, y adicionalmente el **PROMITENTE VENDEDOR** no tuvo en cuenta esta contribución para fijar el precio de Compraventa. El pago realizado por el **PROMITENTE VENDEDOR** será reembolsado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, lo cual se calculará a prorrata de acuerdo con los coeficientes de copropiedad que se asignen a los **INMUEBLES** en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto inmobiliario. En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** haya cancelado el impuesto predial de los **INMUEBLES** prometidos en venta, el **PROMITENTE COMPRADOR** deberá reembolsar al **PROMITENTE VENDEDOR**, previo a la fecha de entrega de los **INMUEBLES** pactada en la presente **PROMESA**, la suma proporcional a dicho impuesto a partir de la fecha de entrega.

**Decimotercero. CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento o cumplimiento parcial y/o defectuoso de las obligaciones contraídas en virtud de la presente **PROMESA**, por cualquiera de las **PARTES**, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiera allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, el pago de la suma del 10% del valor total de los **INMUEBLES**. En este caso de incumplimiento por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**, al **PROMITENTE VENDEDOR** descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio de los **INMUEBLES** del **PROMITENTE COMPRADOR**. En caso de incumplimiento por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, éste estará obligado a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si el **PROMITENTE COMPRADOR** decide terminar la **PROMESA**, el **PROMITENTE VENDEDOR** estará obligado a devolver el dinero abonado por el **PROMITENTE COMPRADOR**, sin intereses del dinero entregado.

Estas sumas serán exigibles por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las **PARTES** en su recíproco beneficio. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte perjudicada puede escoger entre la exigencia de que la **PROMESA** se cumpla o su resolución por la vía ordinaria, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio Colombiano y 1546 y 1600 del Código Civil Colombiano.

**Decimocuarto. RESOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Cualquier controversia, precontractual, contractual, o post contractual derivada de la presente **PROMESA** será solucionada en primer lugar mediante el procedimiento de negociación directa. Para tal efecto, las partes dispondrán de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. En caso de no llegar en el término señalado a un acuerdo directo, las partes someterán sus diferencias a un trámite conciliatorio que se adelantará por un tribunal arbitral que funcionará de conformidad con las siguientes reglas:

- a) El tribunal estará integrado por uno (1) o tres (3) árbitros, dependiendo de si la diferencia es de mayor o menor cuantía en aplicación de la Ley 1563 de 2012 y demás disposiciones concordantes.

- b) Los árbitros serán nombrados de común acuerdo entre las **PARTES** y en caso de que no fuere posible llegar a un acuerdo sobre el nombramiento de los árbitros dentro del término de quince (15) días calendario contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de las **PARTES** a la otra, el (los) árbitro(s) serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de su lista de árbitros.
- c) El tribunal decidirá en Derecho.
- d) El tribunal sesionará en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- e) La secretaría del tribunal estará integrada por un miembro de la lista oficial de secretarios del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
- f) Los gastos del Tribunal de Arbitramento serán asumidos por la parte que resulte vencida.
- g) El Tribunal será legal, es decir se regirá por la Ley 1563 de 2012, o la norma vigente en la fecha de su convocatoria.

**Decimoquinto. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.** Los gastos notariales, los impuestos de Rentas Departamentales a que se dé lugar la escritura pública que solemnice y de cumplimiento a la presente **PROMESA**, en cuando al acto de **COMPRAVENTA** serán cubiertos por mitades entre las **PARTES**. Los gastos de registro serán asumidos en su totalidad por el **PROMITENTE COMPRADOR** y, la retención en la fuente, si la hubiere será asumida por el **PROMITENTE VENDEDOR**. Todos los gastos en los que se deba incurrir con ocasión del estudio del crédito y la constitución de hipoteca mediante escritura, los derechos notariales y los impuestos y derechos de registro, si este fuera el caso, serán asumidos en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**

**Decimosexto. CESIÓN DE DERECHOS.** Ninguna de las partes podrá ceder el presente Contrato, total o parcialmente, a ningún título, salvo que para el efecto obtenga autorización previa, expresa y escrita, debidamente autenticada la otra parte. El **PROMITENTE VENDEDOR** se reserva la facultad de aceptar la cesión de esta **PROMESA** por parte del **PROMITENTE COMPRADOR**. La aceptación se hará por escrito, el Cesionario queda solidariamente obligado respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo del **PROMITENTE COMPRADOR** cedente la cancelación a favor del **PROMITENTE VENDEDOR** la suma correspondiente al 10% del valor total del **INMUEBLE** de esta **PROMESA** a título de sanción por la cesión de derechos. Se permite la cesión de derechos a personas hasta tercer grado de consanguinidad sin ocasionar ningún costo de cesión. Dado el caso que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya realizado abonos a los **INMUEBLES** por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a la cuenta del **PROMITENTE COMPRADOR**. Igualmente, del **PROMITENTE COMPRADOR** acepta con la firma de esta **PROMESA** que el **PROMITENTE VENDEDOR** ceda la presente **PROMESA** a cualquier persona jurídica o natural.

**Decimoséptimo. MÉRITO EJECUTIVO.** La presente **PROMESA** presta mérito ejecutivo; en consecuencia, constituye título suficiente para acudir ante la jurisdicción ordinaria, sin perjuicio del agotamiento previo de mecanismos alternativos de solución de conflictos.

**PARÁGRAFO:** La renuncia de cualquiera de las **PARTES** a exigir inmediatamente el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en su favor, no significará renuncia de las mismas, ni exonerará de su cumplimiento a la otra, pudiéndose en cualquier tiempo exigir lo pactado.

**Decimoctavo. ESTIPULACIONES ANTERIORES:** Las **PARTES** manifiestan que no reconocerán estipulaciones verbales relacionadas con la presente **PROMESA**, la cual constituye el acuerdo completo y

total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito entre las **PARTES** con anterioridad.

**Decimonoveno. RECLAMACIONES Y GARANTIAS:** El **PROMITENTE VENDEDOR** responderá por acabados según Art. 938 del Código del Comercio y la Ley 1480 de 2011, y por vicios en la construcción de conformidad con el Art. 2060 del Código Civil y la Ley 1480 de 2011. A partir de la fecha de la entrega de los **INMUEBLES**, el **PROMITENTE VENDEDOR** garantiza según la ley vigente la estabilidad de la estructura (10 años), y por un (01) año los acabados. La garantía en filetes de estuco, vidrios, espejos y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega de los **INMUEBLES**.

Las garantías deberán ser solicitadas por escrito o por correo electrónico al **PROMITENTE VENDEDOR**, quien ordenará la respectiva revisión, constatará la existencia de la garantía, y si es el caso, procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible. En caso de que el **PROMITENTE VENDEDOR** haga efectiva una garantía en la que se deban sustituir materiales, estos podrían ser reemplazados por otros de igual o mejor calidad, no necesariamente idénticos, de acuerdo con la disponibilidad. No cuentan con ningún tipo de garantías las averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones, o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones de mantenimiento y advertencias suministradas en el Manual de Propietario, por lo cual solicitamos leer detenidamente este documento. Al momento de la entrega de los **INMUEBLES** se firmará, por ambas **PARTES**, un acta en la cual serán consignadas las observaciones de daños o imperfecciones que sean evidenciadas en ese momento, imperfecciones que deben ser resueltas por el **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la entrega de los **INMUEBLES**, a excepción de aquellos casos en que la disponibilidad de los materiales requiera un plazo mayor o el desarrollo de las obras necesarias para enmendar cualquier situación advertida en el acta de entrega.

**Vigésimo. NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos de esta **PROMESA**, para que cualquier aviso o notificación entre las **PARTES** tenga validez se enviará a las siguientes direcciones, a menos que cualquiera de ellas suministre por escrito una nueva dirección con una antelación no inferior a diez (10) días hábiles o comunes a la fecha del cambio de dirección. Las direcciones para notificaciones y envío de correspondencia son las siguientes:

**EL PROMITENTE VENDEDOR:** [Indicar]

**EL PROMETIENTE COMPRADOR:** [Indicar]

Las comunicaciones se entenderán recibidas cuando suceda alguna de las siguientes situaciones:

- a) al día hábil siguiente a su recepción, si la entrega se hiciera personalmente.
- b) al tercer (3er) día hábil siguiente a su remisión por correo, si la remisión se hiciera por correo certificado o semejante con acuso de recibo.
- c) al día hábil siguiente, si se hizo por fax o correo electrónico, siempre y cuando se haya obtenido en la máquina que la envía confirmación de recibo de la máquina receptora o existan medios probatorios satisfactorios para demostrar que el mensaje ha sido recibido.

**Vigésimo primero. MODIFICACIONES:** Cualquier modificación a la presente **PROMESA** deberá constar por escrito, en Otro Sí firmado por las **PARTES**.

**Vigésimo segundo. HABEAS DATA FINANCIERO:** EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la Ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia, así como para reportar a las centrales de riesgos el Incumplimiento de las obligaciones adquiridas. El PROMITENTE VENDEDOR en caso de incumplimiento o cumplimiento parcial y/o defectuoso de sus obligaciones económicas autoriza que sus datos personales sean entregados a terceros para que estos realicen la gestión de cobro necesaria para obtener el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de esta PROMESA. La finalidad del tratamiento que se autoriza está vinculada al proceso de adquisición, crédito, compraventa y cobro de cartera relacionado con esta relación contractual.

**Vigésimo tercero. PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.** El PROMITENTE COMPRADOR al suministrar sus datos personales al PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga en su posición contractual, autoriza que sus datos personales además de la finalidad propias de esta PROMESA, sean tratados por el PROMITENTE VENDEDOR para informar sobre futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo, los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la entrega del inmueble. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia la adquisición de los INMUEBLES con fines de facilitar la gestión de este, autorizando de manera expresa para el efecto al PROMITENTE VENDEDOR con la suscripción de la presente PROMESA. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros en el marco de una relación contractual. El PROMITENTE COMPRADOR autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para que con fines de información financiera consulte, reporte, registre y circule información a la entidad de consultas de Base de Datos sobre todas nuestras operaciones financieras y crediticias que bajo cualquier modalidad se nos hubiera otorgado o se nos otorguen en el futuro.

**Vigésimo cuarto. EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que se hace responsable ante EL PROMITENTE COMPRADOR del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

**Vigésimo quinto. CONFIDENCIALIDAD.** Todos los términos y condiciones del presente documento, así como los de los contratos y actos jurídicos que han de celebrarse entre las PARTES en razón de la negociación, deberán ser mantenidos en total reserva y confidencialidad por ambas PARTES. Por lo tanto, no podrán ser revelados a terceras personas, salvo que dicha divulgación sea requerida por autoridad judicial o gubernamental competente, sea autorizada por la parte que pueda verse afectada con su divulgación, o si la misma ya se ha hecho pública por otro medio no imputable a ninguna de ellas.

**Vigésimo sexto. PREVISIÓN DE INTEGRIDAD EN CASO DE VICIO PARCIAL O INEXISTENCIA POR INOBSERVANCIA DE SOLEMNIDADES:** Si alguna disposición de la presente PROMESA resultare nula, inaplicable o ineficaz, el vicio se entenderá circunscrito a dicha disposición exclusivamente, sin que se entienda comprometido el resto del clausulado, el cual conservará plena vigencia y validez. Si la disposición viciada resultare determinante para la consecución del objeto de la presente PROMESA, las PARTES negociarán de buena fe la sustitución del aparte afectado por otro que cumpla, en lo posible, el mismo efecto que tenía en su versión original. Si llegare a encontrarse que las PARTES pretermitieron alguna solemnidad esencial a la formación de la presente PROMESA, se obligan desde ya a concertar de buena fe la manera de darle cumplimiento.

**Vigésimo séptimo. ALCANCE DE LA PROMESA:** El presente documento tiene validez en lo que respecta a la promesa de compraventa de los **INMUEBLES** y a las obligaciones derivadas de ella; al contrato de compraventa al cual se refiere y a sus obligaciones y a las obligaciones adicionales convenidas entre las **PARTES**. En otras palabras, no se agota con el otorgamiento de la escritura pública de venta de los **INMUEBLES** y con el cumplimiento de las obligaciones propias de la **PROMESA**.

**Vigésimo octavo. RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.** Las **PARTES** renuncian a toda clase de requerimientos para constituirse en mora.

En señal de aceptación del contenido de la presente **PROMESA** y, para constancia se firman en 2 ejemplares del mismo tenor y valor en la ciudad de Medellín Departamento de Antioquia, el día XX de **XXXXXX** de **XXXX**.

PROMITENTE VENDEDOR

---

**LA 42 SAS**  
NIT 901.404.437-8  
**FERNANDO RESTREPO RESTREPO**  
CC No. 70.086.721

---

CC  
PROMITENTE COMPRADOR

---

CC  
PROMITENTE COMPRADOR



## ACTA DE ENTREGA - LA 42 APARTAMENTOS PH

APARTAMENTO: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

En el Municipio de Medellín, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2022, nos reunimos un representante de **LA 42 S.A.S. identificada con Nit número 901.404.437-8**, vendedor y constructor del proyecto denominado **LA 42 APARTAMENTOS PH**; **EL(LOS) CLIENTE(S)**:

\_\_\_\_\_ CC \_\_\_\_\_ y  
\_\_\_\_\_ CC \_\_\_\_\_

obrando en su calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; con el fin de hacer entrega real y material de los inmuebles enunciados en el encabezado, pertenecientes al proyecto **LA 42 APARTAMENTOS PH**, situado en el Municipio de Medellín, de conformidad con el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** suscrito entre este(os) y **LA 42 S.A.S.**

Una vez realizado el recorrido del inmueble e inspeccionado detenida y cuidadosamente, utilizando **el listado de verificación anexo**, **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara que lo han recibido a satisfacción y que este se encuentra de acuerdo con los planos, especificaciones y demás cláusulas contenidas en la promesa de compraventa, firmada el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. **EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** reitera y hace constar que **EL PROMITENTE VENDEDOR ha dado cumplimiento a todo lo que se estipuló en dicha promesa confirmando** su normal entrega y el recibo real y material.

**EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, declara en adecuado estado para su recepción, salvo por el listado de detalles anexo a esta Acta, los cuales serán atendidos por el **VENDEDOR** en el menor tiempo posible y mediante el procedimiento previsto para la atención de **POSVENTAS** establecido por éste

**EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, podrá(n) hacer reclamaciones a **LA 42 S.A.S.** de acuerdo con la ley, la cual establece que se tiene como mínimo 1 año para hacer reclamación por acabados y 10 años para aspectos estructurales, en los términos establecidos en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta.

Se responde por las garantías siempre y cuando **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no haya(n) realizado reparaciones o reformas causantes del reclamo dentro del tiempo de garantía (**1 año para acabados y 10 años para aspectos estructurales**) en los términos establecidos en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta. **LA 42 S.A.S.** no atenderá garantías por reformas, suministros, aplicaciones y/o equipos contratados directamente por **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

Toda reclamación tendrá que tener un soporte de tipo técnico que la respalde el cual será verificado por **EL VENDEDOR**.

De acuerdo con el artículo 1607 del Código Civil, a partir de esta acta de entrega **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** asume(n) todos los riesgos, costos y responsabilidades que demande el sostenimiento de la propiedad y/o de la propiedad horizontal, de acuerdo con las obligaciones que le impone el Reglamento de Propiedad, tales como el pago de las cuotas de administración, los costos de aseo, vigilancia del gas y los impuestos de valorización derramados con posterioridad a la firma de la promesa o los que se señalen de hoy en adelante.

**NOTA: Los seguros y pólizas del proyecto NO TIENEN NINGÚN AMPARO en hurto sobre los contenidos de los apartamentos después de que se haya entregado al EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES),** caso en el cual la responsabilidad sobre los contenidos será exclusivamente del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

El inmueble se entrega con servicios públicos definitivos y en buen funcionamiento (Agua, Gas y Luz). El pago de la conexión de los servicios de telecomunicaciones y gas domiciliario será por cuenta del **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

En caso de que en el momento de la entrega del inmueble los contadores de agua y energía registren algún consumo, estos consumos serán reconocidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** hasta la fecha de la entrega del inmueble relacionado en el encabezado de la presente acta.

Con la firma de la presente acta se hace entrega de:

1. El original y las copias de las llaves del apartamento
2. Manual del propietario (con Reglamento para la realización de reformas)

Tal como se indicó entonces, a partir de esta fecha **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, asume(n) los siguientes costos y gastos:

- ✓ En caso de tener crédito, intereses de subrogación, después de la entrega y hasta el momento del desembolso efectivo (subrogación) por parte de la entidad crediticia.
- ✓ El valor del impuesto predial y sus complementarios entre el momento de la entrega y el momento en que se haga el descargue respectivo en las oficinas de Catastro Municipal.
- ✓ El valor de las contribuciones de valorización entre el momento de la entrega y el descargue respectivo ante las oficinas de Catastro Municipal.
- ✓ Lo correspondiente a los gastos Notariales, de Renta y Registro que demande el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa del inmueble que se entrega por medio de este documento, tal como se estipula en la Promesa de Compraventa.
- ✓ La parte proporcional de los cargos fijos de los Servicios públicos y la tasa de aseo por los días de ocupación del inmueble, al igual que los consumos desde la fecha y los gastos de administración de la Copropiedad en forma proporcional.
- ✓ El comprador declara que mediante esta entrega se da cumplimiento total y absoluto de la Promesa de Compraventa suscrita con **LA 42 S.A.S.** Por lo tanto, se hace nugatorio cualquier reclamo del comprador hacia futuro.
- ✓ Por efecto de seguridad **los trabajadores que vayan a ingresar a realizar las complementaciones a su apartamento, estén afiliados a una seguridad social,** ya que todo inconveniente con ellos está bajo su responsabilidad; al igual **le recomendamos cambiar la clave de la cerradura del portón principal,** luego de haberle entregado su inmueble.

**NOTA ESPECIAL:** La presente entrega se realiza a título de mera tenencia, lo que significa que el inmueble aún se encuentra en cabeza del titular del derecho de dominio hasta tanto no se otorgue la escritura pública de compraventa. Por tanto, una vez **LA 42 S.A.S.** solicite la comparecencia a suscribir el instrumento público, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) acudir a la notaría indicada dentro de los 10 días siguientes al recibo de la notificación.

En todo caso, si no se efectúa la suscripción de la escritura pública de compraventa por incumplimiento de las obligaciones de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o en caso de mora en el pago de las cuotas pactadas en la Promesa de Compraventa, estos se obligan a restituir la tenencia a **LA 42 S.A.S.**, cuando por estos motivos le(s) sea requerida la restitución.

Hace parte integrante de la presente acta el “ANEXO NO. 1 ACTA DE OBSERVACIONES- INVENTARIO DE ENTREGA”.

Para constancia, se firma esta acta en el Municipio de La Medellín, el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2022, en dos ejemplares del mismo tenor y valor.

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
LA 42 S.A.S.

**ANEXO NO. 1**  
**ACTA DE OBSERVACIONES - INVENTARIO DE ENTREGA**

	ESTADO	OBSERVACIONES
PUERTA INGRESO AL APTO:		
CHAPA DE PUERTA DE INGRESO		
NUMERO DE LLAVES ENTREGADAS		
VENTANA DE COCINA :		
VENTANA SALA:		
VENTANA HAB. 4(Cuando Aplique)		
VENTANA HAB. 3		
VENTANA HAB. 2		
VENTANA HAB. 1		
PUERTA BAÑO:		
CHAPA DE PUERTA DE BAÑO		
NUMERO DE LLAVES ENTREGADAS		
BAÑO: ACCESORIOS POMO		
BAÑO: ACCESORIO DUCHA		
BAÑO: ACCESORIO PORTA PAPEL		
BAÑO: ACCESORIO PORTA JABON		
BAÑO: ACCESORIOS ADICIONALES		
BAÑO: SANITARIO		
BAÑO: LAVA MANOS		
funcionamiento de agua		
CABLEADO ELECTRICO		
SALIDAS ELECTRICAS SALA-COMEDOR		
SALIDAS ELECTRICAS COCINA		
SALIDAS ELECTRICAS ALCOBA 1		
SALIDAS ELECTRICAS ALCOBA 2		
SALIDAS ELECTRICAS ALCOBA 3		
TABLERO BREAKERS		

	ESTADO	OBSERVACIONES
MESON DE COCINA		
MUEBLE DE COCINA		
GRIFOS		
LAVADERO		
LLAVE LAVADERO		
TAPONES DE DESAGUE		
PARED RESANES:		
RESANE BORDES DE VENTANAS		
RESANE HUECOS		
TUBERIAS		
HIDRAULICAS		
SANITARIAS		
SALIDAS HIDRAULICAS		
SALIDAS SANITARIAS		
ENCHAPE DUCHA PISO		
ENCHAPE DUCHA PARED		
ENCHAPE DE CHARQUERA		
ENCHAPE DE LAVADERO		
ENCHAPE DE COCINA		

**OBSERVACIONES ADICIONALES:**

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
LA 42 S.A.S.

## ACTA DE ENTREGA - LA 42 APARTAMENTOS PH

APARTAMENTO: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

En el Municipio de Medellín, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año 2022, nos reunimos un representante de LA 42 S.A.S. identificada con Nit número 901.404.437-8, vendedor y constructor del proyecto denominado LA 42 APARTAMENTOS PH; EL(LOS) CLIENTE(S):

\_\_\_\_\_ CC \_\_\_\_\_ y  
\_\_\_\_\_ CC \_\_\_\_\_

obrando en su calidad de PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); con el fin de hacer entrega real y material de los inmuebles enunciados en el encabezado, pertenecientes al proyecto LA 42 APARTAMENTOS PH, situado en el Municipio de Medellín, de conformidad con el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre este(os) y LA 42 S.A.S.

Una vez realizado el recorrido del inmueble e inspeccionado detenida y cuidadosamente, utilizando el listado de verificación anexo, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que lo han recibido a satisfacción y que este se encuentra completamente de acuerdo con los planos, especificaciones y demás cláusulas contenidas en la promesa de compraventa, firmada el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. EL PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) reitera y hace constar que EL PROMITENTE VENDEDOR ha dado cumplimiento a todo lo que se estipuló en dicha promesa confirmando su normal entrega y el recibo real y material

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), declara en adecuado estado para su recepción, salvo por el listado de detalles anexo a esta Acta, los cuales serán atendidos por el VENDEDOR en el menor tiempo posible y mediante el procedimiento previsto para la atención de POSVENTAS establecido por éste

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), podrá(n) hacer reclamaciones a LA 42 S.A.S. por acabados en la construcción de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el Manual del Propietario, el cual se entrega al propietario junto con la suscripción de la presente acta.

Se responde por las garantías siempre y cuando EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya(n) realizado reparaciones o reformas causantes del reclamo dentro del tiempo de garantía indicado en el Manual del Propietario, el cual se entrega y se considera parte integral de la presente acta. LA 42 S.A.S. no atenderá garantías por reformas, suministros, aplicaciones y/o equipos contratados directamente por EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

Toda reclamación tendrá que tener un soporte de tipo técnico que la respalda y será válida al confrontarse por lo menos tres opiniones de expertos de ser el caso. El costo de este proceso estará a cargo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).

De acuerdo con el artículo 1607 del Código Civil, a partir de esta acta de entrega EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) asume(n) todos los riesgos, costos y responsabilidades que

demande el sostenimiento de la propiedad y/o de la propiedad horizontal, de acuerdo con las obligaciones que le impone el Reglamento de Propiedad, tales como el pago de las cuotas de administración, los costos de aseo, vigilancia del gas y los impuestos de valorización derramados con posterioridad a la firma de la promesa o los que se señalen de hoy en adelante.

**NOTA: Los seguros y pólizas del proyecto NO TIENEN NINGÚN AMPARO en hurto sobre los contenidos de los apartamentos después de que se haya entregado al EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), caso en el cual la responsabilidad sobre los contenidos será exclusivamente del PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).**

El inmueble se entrega con servicios públicos definitivos y en buen funcionamiento (Agua, Gas y Luz). El pago de la conexión de los servicios de telecomunicaciones y gas domiciliario será por cuenta del **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

En caso de que en el momento de la entrega del inmueble los contadores de agua y energía registren algún consumo, estos consumos serán reconocidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** hasta la fecha de la entrega del inmueble relacionado en el encabezado de la presente acta.

Con la firma de la presente acta se hace entrega de:

1. El original y las copias de las llaves del apartamento
2. Manual del propietario (con Reglamento para la realización de reformas)

Tal como se indicó entonces, a partir de esta fecha **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, asume(n) los siguientes costos y gastos:

- ✓ En caso de tener crédito, intereses de subrogación, después de la entrega y hasta el momento del desembolso efectivo (subrogación) por parte de la entidad crediticia.
- ✓ El valor del impuesto predial y sus complementarios entre el momento de la entrega y el momento en que se haga el descargue respectivo en las oficinas de Catastro Municipal.
- ✓ El valor de las contribuciones de valorización entre el momento de la entrega y el descargue respectivo ante las oficinas de Catastro Municipal.
- ✓ Lo correspondiente a los gastos Notariales, de Renta y Registro que demande el perfeccionamiento del Contrato de Compraventa del inmueble que se entrega por medio de este documento, tal como se estipula en la Promesa de Compraventa.
- ✓ La parte proporcional de los cargos fijos de los Servicios públicos y la tasa de aseo por los días de ocupación del inmueble, al igual que los consumos desde la fecha y los gastos de administración de la Copropiedad en forma proporcional.
- ✓ El comprador declara que mediante esta entrega se da cumplimiento total y absoluto de la Promesa de Compraventa suscrita con **LA 42 S.A.S.** Por lo tanto, se hace nugatorio cualquier reclamo del comprador hacia futuro.
- ✓ Por efecto de seguridad los trabajadores que vayan a ingresar a realizar las complementaciones a su apartamento, estén afiliados a una seguridad social, ya que todo inconveniente con ellos está bajo su responsabilidad; al igual le recomendamos cambiar la clave de la cerradura del portón principal, luego de haberle entregado su inmueble.

**NOTA ESPECIAL:** La presente entrega se realiza a título de mera tenencia, lo que significa que el inmueble aún se encuentra en cabeza del titular del derecho de dominio hasta tanto no se otorgue

la escritura pública de compraventa. Por tanto, una vez LA 42 S.A.S. solicite la comparecencia a suscribir el instrumento público, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) acudir a la notaría indicada dentro de los 10 días siguientes al recibo de la notificación.

En todo caso, si no se efectúa la suscripción de la escritura pública de compraventa por incumplimiento de las obligaciones de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), o en caso de mora en el pago de las cuotas pactadas en la Promesa de Compraventa, estos se obligan a restituir la tenencia a LA 42 S.A.S., cuando por estos motivos le(s) sea requerida la restitución.

Para constancia, se firma esta acta en el Municipio de La Medellín, el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año 2022, en dos ejemplares del mismo tenor y valor.

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
LA 42 S.A.S.



**ANEXO NO. 1**  
**ACTA DE OBSERVACIONES Y PROCEDIMIENTO PARA POSVENTAS - REFORMAS**

**LA 42 S.A.S. identificada con Nit número 901.404.437-8** al desarrollar el proyecto, en el cual su familia vivirá a partir de la fecha, ha puesto todo su empeño con el ánimo de que su apartamento sea entregado en las mejores condiciones. Sin embargo, dadas las características del mismo y el sinnúmero de materiales y de personas que participaron en su construcción se pueden presentar algunas fallas normales, las cuales estaremos dispuestos a subsanar en el momento que se presenten, de acuerdo con los plazos y términos estipulados a continuación:

1. **A la entrega física del inmueble: El vendedor** no dará garantía alguna si al momento de recibir el inmueble no figuran objeciones en el acta de entrega de los siguientes detalles
  - Carpintería metálica: Ventanería en general, marcos y alas de puerta principal y de baño
  - Mesón de cocina + mueble
  - Lavadero en concreto, enchapado con cerámica
  - Filetes en general
  - Piso de baño
  - Enchape de baño (Zona húmeda), cocina y lavadero
  - Aparatos sanitarios de baño social
  - Vidrios de ventanería
  - Plafones y aparatos eléctricos
  -
2. **Dentro del mes (1) siguiente a la fecha de recibo del inmueble**, se aceptarán reclamos por:
  - Ajustes y/o cerramiento de puertas
  - Ajustes y/o cerramiento de puerta vidriera y ventanas en general
  - Chapas generales
  - Instalaciones hidráulicas: fugas en desagües y abastos
  - Llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero
  - Instalaciones eléctricas: swiches, tomas y breakers.
3. **Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de recibo del inmueble**, se aceptarán reclamos por
  - Filtraciones en ventanas
  - Goteras en losa
  - Filtraciones en fachada

**AMOBILIARIO PRINCIPAL DEL APARTAMENTO:**

**Según especificaciones técnicas**

Se responden por las garantías anotadas siempre y cuando el propietario no haya hecho reparaciones o reformas por su cuenta dentro del tiempo indicado de garantía y sin la debida autorización del Ingeniero Residente, Arquitecta o Director de obra.

**EL PROMITENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar que **LA 42 S.A.S** no atiende garantías por reformas, suministros, aplicaciones y/o equipos contratados por **EL COMPRADOR** diferente del personal autorizado o contratado por **LA 42 S.A.S** para ello.

En el apartamento pueden aparecer fisuras por múltiples factores, tales como, movimientos sísmicos, asentamientos permisibles del terreno, deflexiones de carga, dilataciones o contracciones de los diversos materiales, etc. Estas fisuras son inherentes al comportamiento de la estructura y no es indicativo de mala calidad de la obra, por lo tanto, no se atienden solicitudes o reclamos por concepto de fisuras que se observen en los muros y el cielo, posteriores a un (1) año contado desde la entrega de los inmuebles.

### **PROCEDIMIENTO PARA HACER EFECTIVA UNA GARANTÍA**

1. Revisar si la reclamación tiene vigente la garantía.
  2. Hacer la reclamación por escrito dirigida a la Gerencia con una breve descripción de la situación, número del apartamento, el nombre y teléfono de la persona a contactar.
  3. A partir de la fecha del recibo de la reclamación **LA 42 S.A.S** se comunicará con la persona que hace la solicitud, y ampliará la información si es necesario y coordinará la fecha de visita para la revisión y/o reparaciones requeridas si hay lugar a ellas. Además le informará el nombre completo de las personas que realizarán esta visita.
- Durante la visita el trabajador o grupo de trabajadores a cargo de la empresa, deberán entregarle una planilla de control para que usted la firme.

Las reparaciones y atención solo se harán en el horario de lunes a viernes de 8:00 am a 12:00 am y de 2:00 pm a 5:00 pm, sábados de 8:00 am a 12:00 am. **NO SE ATIENDEN DOMINGOS O FESTIVOS.**

### **NORMAS OBLIGATORIAS PARA EFECTUAR REFORMAS O MEJORAS**

En el manual del propietario que se entrega con la presenta acta, se encuentra detallado el manual o el procedimiento para efectuar reformas, no obstante con la firma de la presente ACTA, **EL PROMITENTE COMPRADOR** , declara conocer y aceptar y se obliga a acatar dicho procedimiento para el cual debe acogerse a lo establecido en el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, no leerlos o consultarlos no lo exonerará de ninguna responsabilidad; **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a acatar dichas normas, de lo contrario la empresa constructora en calidad de administrador provisional de la urbanización o el administrador definitivo, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar, podrá suspender e impedir el ingreso de personal o materiales para la reforma.

**EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá informar previamente por escrito a la Administración la fecha de inicio de las mejoras con la nomenclatura del apartamento, el listado del personal con número de cédula que ingresará a realizar las reformas y el nombre y teléfono de la persona a cargo y firma y teléfono del propietario. Iniciando los trabajos y durante su ejecución, **EL COMPRADOR** no podrá transportar material sucio como arena, triturado, gravilla cemento, sino está cerrado herméticamente en bolsas que impida que se riegue el material.

**EL COMPRADOR** deberá tener presente que: Ningún personal de la empresa constructora y de la obra está autorizado para vender, prestar servicio o suministrar materiales, equipos o servicios de

construcción. **LA 42 S.A.S.**, no responde por el manejo, cuidado o vigilancia de materiales o equipos particulares. Serán de cuenta y riesgo de **EL COMPRADOR**, aplicar sus materiales sobre superficies de concreto, empleado los adherentes adecuados en muros y separando convenientemente los pisos de la base de concreto, según las recomendaciones de los fabricantes.

Los escombros generados por las reformas deben ser botados por el propietario en botaderos oficiales y no pueden ser tirados en cualquier espacio de zona común. SI SE ENCUENTRA A ALGUN TRABAJADOR ARROJANDO ESCOMBROS EN SITIOS DISTINTOS A LOS ACOPIOS DE BASURAS DESIGNADOS PARA TAL FÍN, se suspenderá la reforma hasta tanto el propietario retire los escombros y cancele le daños que se pueden ocasionar.

El horario permitido para ejecutar reformar es de lunes a viernes de 8:00 a.m a 6:00 p.m y sábados de 8:00 a.m a 12: 00 a.m. **NO SE PUEDE REALIZAR LABORES NI DOMINGOS NI FESTIVOS.**

**LA 42 S.A.S.**, no es responsable por accidentes que se pueden presentar en la copropiedad por causa imputable a **EL PROMITENTE COMPRADOR** , quien es el responsable de velar por la seguridad del personal que contrate para reformas o acabados en su apartamentos o mejoras del mismo. Serán por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR** , las reparaciones a los daños que la ejecución de su reforma o mejora pueda causar a otro propietario o a vivienda vecinas.

#### **RECOMENDACIONES GENERALES:**

- Sus llaves han sido manipuladas por muchas personas antes de entregárselas a usted. Se le recomienda que en forma inmediata, cambie la clave de la cerradura de acceso para evitar robos.
- Los muros de concreto de su apartamento son estructurales y son como las columnas de soporte del edificio está absolutamente prohibido modificar o retirar los muros o losas de entrepiso que comprometa la estructura.
- En los pisos, para el mantenimiento le sugerimos que barra y trapee con trapero enjabonado y jabón de barra, tenga cuidado de regar agua en cantidades puede generar humedades o goteras en los muros de su vecino el agua puede pasar al piso inferior y ocasionar perjuicios que son bajo su responsabilidad.
- Después de entregada su vivienda, habrán trabajadores de la empresa constructora y de terceros realizando acabados. La empresa constructora no se hace responsable por la pérdida que pueden ocasionar estas personas. Señor propietario, tomes las medidas de seguridad pertinentes para evitar robos dentro de su vivienda.
- Señor propietario no deje elementos que pueden atraer a los ladrones en sus vehículos como bolsos, morrales, portátiles, la empresa **LA 42 S.A.S** no se hace responsable por hurtos en la copropiedad recuerde **que la unidad no tiene sistema de cámara** de seguridad. Recuerde que es usted el único responsable de su seguridad, no deje las llaves en la puerta de acceso de su propiedad.
- En los procesos de mudanza designe quien vigile sus pertenencias, tanto en el vehículo de transporte al momento de descargar, como en su vivienda al ingreso de sus enseres.
- El propietario acepta los términos, condiciones y recomendaciones escritos en la presente acta de entrega, los cuales declara haber leído y entendido.

#### **INVENTARIO DE ENTREGA**

	BUENA	INSTALADA	MALA	DESINSTALADA	FIRMA DEL CLIENTE	OBSERVACIONES
PUERTA INGRESO AL APTO:						
CHAPA DE PUERTA DE INGRESO						
NUMERO DE LLAVES ENTREGADAS						
	INSTALADA	FIJADA	DESINSTALADA	SIN FIJAR		
VENTANA DE COCINA :						
VENTANA SALA:						
VENTANA HAB. 4(Cuando Aplique)						
VENTANA HAB. 3						
VENTANA HAB. 2						
VENTANA HAB. 1						
	INSTALADA	ABRE BIEN	ABRE MAL	DESINSTALADO		
PUERTA BAÑO:						
CHAPA DE PUERTA DE BAÑO						
NUMERO DE LLAVES ENTREGADAS						
	BUENO	INSTALADO	MALO	DESINSTALADO		
BAÑO: ACCESORIOS POMO						
BAÑO: ACCESORIO DUCHA						
BAÑO: ACCESORIO PORTA PAPEL						
BAÑO: ACCESORIO PORTA JABON						
BAÑO: ACCESORIOS ADICIONALES						
BAÑO: SANITARIO						
BAÑO: LAVA MANOS						
funcionamiento de agua						
	BUENO	INSTALADO	MALO	DESINSTALADO		
CABLEADO ELECTRICO						
SALIDA ELECTRICA	SALA-COMEDOR	COCINA	ALCOBA 3	ALCOBA 2	ALCOBA 1	
TABLERO BREAKERS	BUENO	INSTALADO	MALO	DESINSTALADO		
	INSTALADO	DESINSTALADO	SIN MESON	SIN MUEBLE		
MESON DE COCINA						
MUEBLE DE COCINA						

GRIFOS						
	INSTALADO	BUENO	DESINSTALADO	MALO		
LAVADERO						
LLAVE LAVADERO						
TAPONES DE DESAGUE						
	RESANADO	SIN RESANAR				
PARED RESANES:						
RESANE BORDES DE VENTANAS						
RESANE HUECOS						
	INSTALADA	DESINSTALADA				
TUBERIAS						
HIDRAULICAS						
SANITARIAS						
SALIDAS HIDRAULICAS						
SALIDAS SANITARIAS						
	ENCHAPADO	SIN ENCHAPAR				
ENCHAPE DUCHA PISO						
ENCHAPE DUCHA PARED						
ENCHAPE DE CHARQUERA						
ENCHAPE DE LAVADERO						
ENCHAPE DE COCINA						
	SIN ASEAR	ASEADO				
ASEO BAÑO						
ASEO LAVADERO						
ASEO VENTANAS						
ASEO APARTAMENTO						

**OBSERVACIONES:**

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
EL PROMITENTE COMPRADOR

\_\_\_\_\_  
LA 42 S.A.S.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARÍA QUINCE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN,  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA -----

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTIDÓS (2022) -----

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACIÓN

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

MATRÍCULA INMOBILIARIA APARTAMENTO: [REDACTED]

MATRÍCULA INMOBILIARIA PARQUEADERO: [REDACTED]

MATRÍCULA INMOBILIARIA CUARTO ÚTIL: [REDACTED]

CEDULAS CATASTRALES; [REDACTED]

UBICACIÓN DEL PREDIO: DEPARTAMENTO: ANTIOQUIA.

MUNICIPIO: MEDELLIN.

PREDIO: URBANO

DIRECCIÓN: VIVIENDA: CALLE 42 # 63 C 60,

PARQUEADERO CARRO: CALLE 42 # 63C -58

CALLE 42 # 63C -56\* \* \* \* \* \*

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

VALOR DEL ACTO

O CONTRATO – ESPECIFICACIÓN

0125 COMPRAVENTA

\$

[REDACTED]

**AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

**SIN CUANTÍA**

**0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA**

**\$**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

IDENTIFICACIÓN

LA 42 S.A.S

NIT 901404437-8

[REDACTED]

C.C. [REDACTED]

\* \* \* \* \*

**ACREEDOR HIPOTECARIO**

**BANCO DE BOGOTÁ S.A**

**NIT. 860.002.964-4**

En el Municipio de Medellín, Departamento de Antioquía República de Colombia en el Despacho de la **NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN**, cuyo notario titular es [REDACTED], a los ( ) días del mes de [REDACTED] del año dos mil veintidós (2.022), se otorgó la escritura pública que se consigna dentro de los siguientes términos.-----

## I ACTO

### TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE COMPRAVENTA

Compareció **FERNANDO RESTREPO RESTREPO**, mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.086.721, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **LA 42 S.A.S.** identificada con Nit número **901.404.437-8**, sociedad con domicilio principal en Medellín, y manifestó: ---  
**PRIMERO:** Que en el presente acto, actúa en calidad Representante Legal de la sociedad **LA 42 S.A.S.** identificada con Nit número **901.404.437-8**, constituida mediante Documento Privado del 17 de junio de 2020, inscrito en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquía el 24 de agosto de 2020 bajo el número 18805 del libro IX del registro mercantil cuyo certificado de existencia se protocoliza con el presente instrumento, quien en adelante para todos los efectos de este instrumento se denominará **EL VENDEDOR**, y por otra parte [REDACTED], mayor de edad, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], con domicilio en la ciudad de [REDACTED], de estado civil soltera **sin/con** unión marital de hecho vigente/, casado con sociedad conyugal vigente quien actúa en su propio nombre y representación ante **EL VENDEDOR** y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL COMPRADOR**, por medio de la presente Escritura Pública hemos convenido celebrar por este instrumento público contrato de compraventa, que se regirá por las cláusulas que a continuación se indican, y en lo no contemplado en ellas por las normas legales vigentes que regulen la materia, acuerdan las siguientes:

### CLÁUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO:** **EL VENDEDOR**, en su calidad de tradente y propietario actual, por este instrumento transfiere a título de

**COMPRAVENTA**, a favor de **EL COMPRADOR** y este(os) adquiere al mismo título, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):

a. **PARQUEADERO CARRO xxxxxxxxxxxx**. *El inmueble descrito se identifica con la matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Código catastral del inmueble de mayor extensión No. [REDACTED] del Municipio de Medellín. Le corresponde un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente a [REDACTED] %.*

b. **APARTAMENTO XXXXXXXXXXXXX**. *El inmueble descrito se identifica con la matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. Código catastral del inmueble de mayor extensión No. [REDACTED] del Municipio de Medellín. Le corresponde un coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes equivalente a [REDACTED] %.*

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos los inmuebles objeto de esta venta, se transferirán como cuerpo cierto. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con los planos que se encuentran protocolizados en la Escritura Pública mediante la cual se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal el proyecto inmobiliario, razón por la cual con la firma del presente instrumento público **EL COMPRADOR** declara que el inmueble objeto de la presente transferencia lo ha identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El apartamento **será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar**. Esta destinación no podrá ser variada por **EL COMPRADOR**, sus causahabientes o terceros a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**CLÁUSULA SEGUNDA.- LINDEROS EN MAYOR EXTENSIÓN:** El inmueble descrito en la cláusula anterior forma parte del proyecto de vivienda denominado **LA 42 APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL**, levantado sobre el inmueble,



localizado en el Municipio de Medellín, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **001-396001** de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos y demás especificaciones se relacionan a continuación: *Lote de terreno número 28 de la manzana "C", de la Urbanización Risaralda en la fracción de la América de esta ciudad de Medellín, con una cabida aproximada de 351.56 varas cuadradas pero que a pesar de ello su venta se hace como cuerpo cierto. Este lote está formado por parte de los lotes 27 y 28 del anterior loteo de la manzana y linda, así: Por el frente que da al Suroeste, en 2.50 varas aproximadamente, con la Calle 42; por un costado que da al Noroeste, en 28 varas con 125 milésimas de vara, con el lote número 27 de la misma manzana; por atrás o Noreste, en 12.50 varas, con el lote número 6A de la misma manzana y por el otro costado que da al Sureste, en 28 varas y 125 milésimas de vara, con el lote número 29 de la misma manzana. Código predial nacional 050010104110500600006000000000.*

**CLÁUSULA TERCERA.- PROPIEDAD HORIZONTAL:** El proyecto de vivienda urbana denominado **LA 42 APARTAMENTOS** del cual hacen parte los inmuebles prometidos en venta, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, en los términos señalados en la escritura pública número No. [REDACTED], de la Notaría [REDACTED] del Círculo de Medellín, debidamente registrada.

**PARÁGRAFO: EL COMPRADOR** queda en todo sujeto a dicho reglamento y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere el derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento de Propiedad Horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicadas, manifestando que conoce las especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la presente escritura pública al pago oportuno de las cuotas de administración que le correspondan según el coeficiente de copropiedad, fijadas por sus Copropietarios y están obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara conocer y aceptar.

**CLÁUSULA CUARTA.- TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN:** Que la **sociedad LA 42 S.A.S.** identificada con Nit número **901.404.437-8**, adquirió el 100% del bien inmueble, plenamente identificado, por compraventa contenida en la escritura pública número [REDACTED] del xx de xx de 2022 de la Notaría 15 de Medellín, debidamente registrada, mediante la cual, la sociedad ya identificada, adquirió el lote de terreno ya descrito.

**PARÁGRAFO: LICENCIAS- PLANOS Y ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION:** El proyecto inmobiliario de vivienda urbana denominado “**LA 42 APARTAMENTOS-PROPIEDAD HORIZONTAL**” se construye con sustento en la Licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, otorgada mediante la Resolución C1-0556 del 15 de Septiembre de 2020 de la CURADURÍA URBANA PRIMERA DE MEDELLÍN, trámite 05001-1-20-0164 por medio de la cual se expidió la Licencia de Construcción en la Modalidad de Demolición total y obra nueva y Aprobación de planos para Propiedad horizontal, documentos que quedaron debidamente protocolizados en la escritura mencionada de constitución del régimen de propiedad horizontal. -----

**CLÁUSULA QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del inmueble objeto de esta venta es la suma de [REDACTED] **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ [REDACTED] M/CTE)**, suma que **EL COMPRADOR** se obliga a pagar a **EL VENDEDOR**, de la siguiente manera:

- 1.- La suma de [REDACTED] **PESOS MONEDA LEGAL (\$ [REDACTED] M/L)**, que **EL VENDEDOR** declara recibida a la fecha de firma de la presente escritura pública.
- 2.- La suma de [REDACTED] **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ [REDACTED] M/CTE)**, que **EL COMPRADOR**, pagará a **EL VENDEDOR** en un plazo máximo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de firma de esta escritura pública con el producto del crédito que con garantía hipotecaria le ha otorgado **BANCO DE BOGOTÁ S.A**

que en adelante se denominará simplemente **LA ENTIDAD FINANCIERA**, en las condiciones establecidas en el **SEGUNDO ACTO** de la presente escritura.

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL COMPRADOR Y TITULAR DEL CRÉDITO** autoriza de manera irrevocable para que el valor del saldo adeudado y que será pagado con el crédito enunciado sea pagado directamente al **VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que **LA ENTIDAD FINANCIERA** haga el desembolso del préstamo por un menor valor, la diferencia del mismo será cancelada directamente a **EL VENDEDOR** con recursos propios por **EL COMPRADOR** dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al desembolso y en todo caso antes de la entrega material del inmueble y como condición para la misma.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia, el **LA ENTIDAD FINANCIERA** no desembolsa el crédito, **EL COMPRADOR**, se constituirán en deudor de **EL VENDEDOR** y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual para todos los efectos legales la copia del presente instrumento público presta mérito ejecutivo en contra de **EL COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante la forma de pago pactada, las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la misma, haciendo por tanto la presente compraventa firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL COMPRADOR** declara que los recursos entregados en parte de pago por la transferencia del inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente acto, provienen de las fuentes que en virtud de la ocupación, profesión u oficio desarrollamos lícitamente y, por lo tanto, dichos recursos no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifica, adiciona o complementa.

**PARÁGRAFO SEXTO:** A partir de treinta (30) días calendario de la firma de la presente escritura y hasta la fecha de pago o abono efectivo de la parte del precio a ser financiada por **LA ENTIDAD FINANCIERA**, **EL COMPRADOR** pagará intereses moratorios a la orden del **VENDEDOR** liquidados a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, siempre y cuando la demora en el desembolso obedezca a

causas imputables al **EL COMPRADOR**. En todo caso el trámite de cobro de dichos intereses, estará a cargo del **VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** LAS PARTES que suscriben la presente escritura, declaran bajo la gravedad de juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados que consten en otros documentos, o que hayan sido objeto de un convenio verbal en el que se señale un valor diferente. Declaran que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de los comparecientes, sin responsabilidad alguna por parte del Notario. Conocen y aceptan expresamente LAS PARTES, que sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin detrimento de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN, para determinar el valor real de la transacción. Lo anterior, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 53 de la Ley 1943/2018.

**CLÁUSULA SEXTA.- SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE GRAVAMENES:** Declara expresamente **EL VENDEDOR**, que el inmueble objeto de la presente transferencia, es de su exclusiva propiedad, no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y se halla libre de embargo, censo, patrimonio de familia, demanda civil, condición resolutoria, usufructo, anticresis o limitaciones, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentran sometido el inmueble. En todo caso, el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios corresponde exclusivamente a **EL VENDEDOR** en los términos de ley, obligándose, especialmente, a ello con la suscripción de este instrumento.

**CLÁUSULA SÉPTIMA.- ENTREGA MATERIAL:** **EL VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble transferido a **EL COMPRADOR** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, siempre que se haya pagado la totalidad del precio pactado, o la misma esté suficientemente garantizada a criterio del **VENDEDOR**. De la entrega se dejará constancia mediante

ACTA e inventario detallado. No obstante el señalamiento del anterior plazo **EL VENDEDOR** gozará de un plazo adicional de **quince (15) días hábiles**, contados a partir de la fecha aquí prevista, cuando por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, caso fortuito o fuerza mayor, no haya podido llevar a cabo la entrega en la fecha prevista, para el efecto **EL VENDEDOR** dará aviso a través de comunicación escrita dirigida a **EL COMPRADOR** en donde señalará fecha y hora de entrega. A su vez la citada sociedad se obliga a subsanar dentro de **los quince (15) días hábiles** siguientes al de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega material del inmueble, y que consten en la respectiva acta. -----

--

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante el término convenido para la entrega, **EL VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en venta en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia de parte del **VENDEDOR**; eventos que se notificaran por escrito a **EL COMPRADOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Se deja expresa constancia de que el inmueble objeto de la presente venta se entregarán por parte del **VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del **VENDEDOR** ni del **VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La entrega y recibo de los inmuebles como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del proyecto **LA 42 APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL-** por ser estos indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación del edificio e imprescindibles para su uso o de

disfrute de los bienes privados, y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente, conforme lo estipula la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La entrega de los bienes no esenciales, ubicados en el proyecto **LA 42 APARTAMENTOS**, se entregarán por parte de **EL VENDEDOR** a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos de garantía de los equipos como ascensores, motores etc, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. Lo anterior de acuerdo al Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARAGRAFO QUINTO: LAS PARTES** declaran que renuncian a toda acción resolutoria derivada de la entrega material del inmueble objeto de transferencia, por lo cual este acto jurídico se otorga firme e irresoluble por todo concepto.

**PARÁGRAFO SEXTO:** En caso de que en la fecha indicada para la entrega **EL COMPRADOR** no se presentare a recibir el inmueble, se entenderá que hubo recibo tácito de el mismo, quedando las llaves del inmueble a disposición de **EL COMPRADOR** en las oficinas de **EL VENDEDOR** ubicadas en el Municipio de Medellín - Antioquia.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta transferencia, serán a cargo de **EL COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción las cuales corresponden a **EL VENDEDOR**.

**CLÁUSULA OCTAVA.- PAZ Y SALVO: EL VENDEDOR** transfiere el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. En consecuencia, serán de cargo de **EL COMPRADOR** todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la presente Escritura Pública de Compraventa.

**PARÁGRAFO:** Son de cargo de **EL COMPRADOR** a partir de la suscripción de la presente escritura pública, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble objeto de este contrato.

**CLÁUSULA NOVENA.- SERVICIOS PÚBLICOS: EL VENDEDOR** pagó a las empresas de energía, acueducto y alcantarillado, los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos pero no se hace responsable de reajustes posteriores. **EL VENDEDOR** entrega los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados.

**CLÁUSULA DÉCIMA.- ENAJENACIÓN:** De conformidad con el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y el Decreto 2180 del 29 de junio de 2006, **EL VENDEDOR** presentó ante la **Secretaría de Planeación del Municipio de Medellín –** Antioquia, los documentos requeridos para la enajenación de los inmuebles del proyecto inmobiliario denominado **LA 42 APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL-**, los cuales fueron aprobados por esta dependencia mediante **RADICADO**

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- REFORMAS TOTALES O PARCIALES:** Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que **EL COMPRADOR** efectúe reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato, **EL VENDEDOR** en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por **EL COMPRADOR**, como tampoco responderá por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso **EL VENDEDOR** solo responderán por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL VENDEDOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas a los inmuebles que no hayan sido efectuados por él mismo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - GASTOS NOTARIALES Y REGISTRO:** De acuerdo a lo pactado previamente por las partes, Los gastos notariales y el impuesto de rentas a que dé lugar la presente escritura pública de venta serán cubiertos por mitades entre **EL VENDEDOR y EL COMPRADOR**. Los gastos de notaría, e

impuesto de rentas de las hipotecas si las hubiere, así como el derecho de inscripción de todos los actos en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondientes, serán por cuenta del **COMPRADOR**.

Presente [REDACTED], mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. [REDACTED], domiciliada y residente en la ciudad de [REDACTED], de estado civil [REDACTED], en su calidad de **COMPRADOR** manifiesta que: ---

**a)** Acepta la presente escritura y la venta que por ella se les hace y las demás estipulaciones por estar a su entera satisfacción. -----

**b)** Declara conocer el Reglamento de Propiedad Horizontal al que fue sometido el proyecto **LA 42 APARTAMENTOS- PH-** y se obliga a cumplir las normas que lo rigen.

----**c)** Acepta recibir real y materialmente el inmueble objeto del presente contrato en la fecha señalada en la presente escritura renunciando expresamente a la condición resolutoria que de ello pudiera derivarse y en consecuencia suscribirá la respectiva acta de entrega. Si **EL COMPRADOR** no se presentare a recibir el inmueble o se negare a firmar el acta, **EL VENDEDOR** podrá darlo por entregado, suscribiendo un acta ante dos (2) testigos que acrediten el hecho de la entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por parte de **EL COMPRADOR** que justifiquen la no comparecencia para recibir.

**d)** Con el otorgamiento del presente instrumento **EL VENDEDOR** da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito.

**e)** Que conoce y acepta que el inmueble que se adquiere por este instrumento es una vivienda urbana.

**f)** Que serán de su cargo impuesto, tasas, contribuciones y gravámenes que sobre el inmueble decreten o liquiden la Nación y/o el Municipio a partir de la fecha.

**g)** Que conoce y acepta que el inmueble objeto de compraventa no puede ser modificado ni reformado, sino bajo los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometida la solución de vivienda.

**h)** Conoce que **EL VENDEDOR**, se reserva la facultad de corregir errores en el reglamento de propiedad horizontal al que fue sometido el proyecto **LA 42**



**APARTAMENTOS- PH-**, hasta vender la última unidad y hacer modificaciones de unidades no transferidas, siempre que las mismas no alteren la seguridad ni salubridad del Edificio, ni afecte el área adquirida de **EL COMPRADOR**. Así mismo, en el evento de que cualquier entidad que controle, vigile o tenga injerencia en la propiedad horizontal o que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al **VENDEDOR** alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de sus funciones o del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad de ventas, se entiende que los futuros copropietarios autorizan, sin ninguna objeción y sin necesidad de consulta previa, a menos de que dichos cambios obedezcan a ajustes en el área adquirida, a **EL VENDEDOR**, para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que apruebe las modificaciones siempre que no se trate de áreas vendidas. Si es del caso, el **VENDEDOR**, se reserva el derecho de modificar el reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de solicitar autorización expresa a los copropietarios del proyecto **LA 42 APARTAMENTOS** a menos de que las modificaciones o reformas obedezcan a temas de área de las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario. En todo caso **EL VENDEDOR** podrá, previa autorización de la autoridad urbanística correspondiente y de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción vigentes, reformar o modificar el proyecto arquitectónico del Edificio y en consecuencia el Reglamento de Propiedad Horizontal del mismo

**i) Indagado por el señor NOTARIO, EL COMPRADOR**, declara bajo la gravedad del juramento que su estado civil es [REDACTED] con la señora / con el señor [REDACTED], razón por la cual **no procede/ caso en el cual solicita al Señor registrador proceder con** la afectación a vivienda familiar de que trata la ley 258 de 1996

Presente **FERNANDO RESTREPO RESTREPO**, mayor de edad, vecino de este municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.086.721, quien actúa en calidad de Representante Legal de la sociedad **LA 42 S.A.S.** identificada con Nit número **901.404.437-8**, sociedad con domicilio principal en Medellín; en su calidad

de **VENDEDOR** del proyecto “**LA 42 APARTAMENTOS –PH-**”, y manifiesta que acepta la presente escritura en nombre de la sociedad a la que representa

### **TERCER ACTO**

#### **HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA PARA ADQUISICIÓN VIVIENDA**

#### **– LEY 546 DE 1999 A FAVOR DEL BANCO DE BOGOTÁ S.A.**

#### **CADA BANCO ENVÍA LA MINUTA DE HIPOTECA CORRESPONDIENTE**

...

#### **ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

Se advirtió a los otorgantes la necesidad de inscribir esta escritura pública dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.- Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir los posibles errores en ella contenidos; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art. 35 Decreto Ley 960 de 1970).-Leído que les fue el instrumento precedente a los exponentes otorgantes, le imparten su aprobación a todas y cada una de sus partes y en señal de su asentimiento lo firman por ante mí, y conmigo el Notario quien les advirtió sobre la formalidad del registro en el término legal. **ANTES DE NOVENTA (90) DÍAS HÁBILES**; para su validez; teniendo en cuenta que si en el término perentorio de **DOS (2) MESES**, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura, no es registrada, causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. (Artículo 37 del Decreto Ley 960 de 1970).-----

....

LOS COMPARECIENTES,

**EL VENDEDOR,**

**EL COMPRADOR**

**EL BANCO**

**EL NOTARIO**