

**RV: CONTESTACION DE DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCION RADICADO N° 2021-00075**

Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin &lt;ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Lun 14/03/2022 11:48

Para: Tomas Andres Leon Trece Ochoa Mejia &lt;tochoam@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;; juzgado10 Clvil Circuito Medellin &lt;juzgadocivilcirto@gmail.com&gt;

---

**De:** Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** jueves, 24 de febrero de 2022 4:38 p. m.**Para:** Tomas Andres Leon Trece Ochoa Mejia <tochoam@cendoj.ramajudicial.gov.co>; juzgado10 Clvil Circuito Medellin <juzgadocivilcirto@gmail.com>**Asunto:** RV: CONTESTACION DE DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCION RADICADO N° 2021-00075

---

**De:** Juan Pablo Perez Ospina <j.pablo15@yahoo.com.mx>**Enviado:** jueves, 24 de febrero de 2022 4:32 p. m.**Para:** Juzgado 10 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto10me@cendoj.ramajudicial.gov.co>; j.pablo15@yahoo.com.mx <j.pablo15@yahoo.com.mx>; gerenciamoralesasociados@gmail.com <gerenciamoralesasociados@gmail.com>; construimos@hotmail.com <construimos@hotmail.com>**Asunto:** CONTESTACION DE DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCION RADICADO N° 2021-00075

Señor

**JUEZ 10° CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN ANTIOQUIA  
E.S.D****DEMANDANTE: JORGE MARIO MORALES VALLEJO  
DEMANDADO: CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS  
REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA - PROCESO VERBAL DECLARATIVO / DEMANDA DE RECONVENCION  
RADICADO: 2021-00075**

Adjunto contestación de demanda con sus respetivos anexos y además demanda de reconvencción con sus anexos.

FAVOR ACUSAR RECIBIDO;

**JUAN PABLO PEREZ OSPINA  
C.C. 71.777.582  
T.P. 154.486 del C. S de la J.**Enviado desde [Correo](#) para Windows

Señor

**JUZGADO 10 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**

**Medellín-Antioquia**

E. S. D.

**REFERENCIA** OTORGAMIENTO DE PODER  
**PODERDANTE** CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS  
**PROCESO** CONTESTACION DE DEMANDA

CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía N° 71.667.280, confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al doctor JUAN PABLO PEREZ OSPINA, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.777.582 de Medellín y portador de la tarjeta profesional 154.486 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico [j.pablo15@yahoo.com.mx](mailto:j.pablo15@yahoo.com.mx), tal como consta en el Registro Nacional de Abogados, para que presente contestación de demanda en proceso verbal de mayor cuantía por incumplimiento radica N° **0500131030102021-0007500** y realizar demanda de reconvención.

Dentro de las facultades de mi apoderado están conciliar y/o transar, realizar solicitudes, oponerse, proponer excepciones, transigir, desistir, sustituir este poder y reasumirlo, constituir dependientes judiciales, elevar derechos de petición a las entidades pertinentes, presentar tutelas, impulsos, requerimientos, y las demás facultades y prerrogativas que el Código General de Proceso confiere a los apoderados judiciales.

El presente poder de otorga a través de mensaje de datos con fundamento en los dispuesto en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020.

Sírvase señor Juez reconocerle personería jurídica para actuar.

Atentamente;

Acepto;



**CARLOS QUINTO LOPEZ  
CARDENAS**

**C.C N° 71.667.280**



**JUAN PABLO PEREZ OSPINA**

**C.C N° 71.777.582**

**T.P 154.486 C. S. de la J.**

**NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN**  
**RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante el Notario Primero del Círculo de Medellín compareció:

**LOPEZ CARDENAS CARLOS QUINTO**  
quien exhibió la C.C. 71667280

y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y es cierto su contenido. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

**DOCUMENTO PRIVADO**

Medellín, 2022-01-29 12:18:10

x *Carlos Quinto Lopez*

El Compareciente

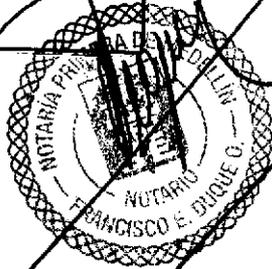


Cod. az4a7



5354-07-80d3d

**FRANCISCO EDUARDO DUQUE OSORIO**  
**NOTARIO PRIMERA DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN**



Señor

**JUEZ 10° CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN ANTIOQUIA  
E.S.D**

**DEMANDANTE: JORGE MARIO MORALES VALLEJO**

**DEMANDADO: CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**

**REFERENCIA: CONTESTACIÓN DEMANDA - PROCESO VERBAL DECLARATIVO**

**RADICADO: 2021-00075**

**JUAN PABLO PEREZ OSPINA**, mayor de edad identificado con Cedula de Ciudadanía N°71.777.582, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional N°154.486 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado según poder adjunto otorgado a mi favor por parte del señor **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N°71.667.280, de manera respetuosa me permito acudir ante usted, a fin de presentar respuesta a la demanda incoada por el señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N°71.779.099, para lo cual formulo lo siguiente:

### **I. DESIGNACION DE LAS PARTES**

**Demandante:** Se trata del señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** persona natural, mayor de edad, identificado cedula de ciudadanía N°71.779.099, domiciliado en la calle 32 E N° 80 a 56, de la ciudad de Medellín, se conoce la dirección toda vez que fue aportada por el mismo en solicitud a audiencia de conciliación en el Centro de Conciliación del Colegio Antioqueño de Abogados Colegas.

**Demandado:** Se trata del señor **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**, persona natural, mayor de edad, identificado cedula de ciudadanía N°71.667.280, domiciliado en la calle 7 Sur N°37 a 25, de la ciudad de Medellín.

### **II. DESIGNACION DEL APODERADO**

Se trata del suscrito, **JUAN PABLO PEREZ OSPINA**, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 154.486 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.777.582, quien actuara en este proceso en nombre y representación de la parte demandada.

### **III. RESPUESTA EXPRESA A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES**

**PRIMERA a TERCERA: Me opongo.** Toda vez que, de conformidad con los presupuestos procesales y jurisprudenciales, no se cumplen con los presupuestos para que se materialicen las consecuencias descritas en el artículo 1510 y 1511 del Código Civil Colombiano.

**PRETENSIONES CONSECUCIALES PRIMERA y SEGUNDA: Por no ser procedente la prosperidad e las pretensiones principales,** la consecuencia lógica es que las consecuciales de aquellas sigan su misma suerte.

**PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:**

**De antemano me opongo a la prosperidad de todas y cada una de ellas toda vez que el señor Morales Vallejo es la parte contractual que incumplió las obligaciones pactadas entre los promitentes.**

**“PRETENSIÓN CUARTA SUBSIDIARIA” Me Opongo.** Toda vez que el promitente comprador honro todas y cada una de las cláusulas y obligaciones pactadas en la promesa de compraventa, especialmente las relativas al “OBJETO” y “ENTREGA” de la cosa pactada en venta.

**“PRETENSIÓN CONSECUCIONAL PRIMERA y SEGUNDA” Por no ser procedente la prosperidad de las pretensiones Subsidiaria,** la consecuencia lógica es que las consecuciales de aquellas sigan su misma suerte.

**PRETENSIÓN QUINTA:** Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

#### **IV. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE CADA UNO DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA.**

**PRIMERO:** No es cierto, deberá probarlo. En todo caso, de un lado, las “publicaciones” en redes como las llama el accionante no obligan a ninguna de las partes y menos porque estas se alejan totalmente de la teoría de la oferta, pues en gracia de discusión, esta no fue aceptada según los términos señalados en el Código Civil Colombiano, y segundo, por que como el mismo señor Vallejo lo confiesa, tales “*publicaciones*” no fueron realizadas por el contratante-vendedor. Pues es claro que la propiedad está reservada a mi cliente el señor **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS.**

**SEGUNDO:** No es cierto. El señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** visito el predio, mostrando interés de comprarlo luego de haberlo inspeccionado de manera personal y directa tanto de manera material (ubicación, área del inmueble, estado de la construcción, etc) como de manera formal (planos, licencias, área autorizada, etc)

**TERCERO:** No es cierto. En razón al negocio jurídico “*Promesa de Compraventa*” el señor Mateo López no se reunió con el actor, más allá de acompañar a su padre, pues se reitera que el señor Mateo no tenía arte ni parte en el asunto. No es cierto que los señore López le hubiesen manifestado que el inmueble poseía tal área de 315 mt2 pues ni siquiera el área original del inmueble posee esta cabida (antes de la construcción tenía esa área) y para mayor prueba de que esta afirmación es totalmente falsa es que el plano iniciar obras consignado en la curaduría urbana antes de hacer cualquier movimiento de tierra debe coincidir de manera precisa con el resultado final de la obra.

**CUARTO: No es cierto.** La promesa de compraventa y la aceptación de la misma por parte de los contratantes fue resultado de una intensa negociación en donde las partes se pusieron de acuerdo en la cosa y el precio. Así mismo, como parte de esa negociación es los promitentes acordaron la forma de pago del precio y la entrega de la cosa.

Ahora bien, en gracia de discusión olvida El señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO**, que en la promesa de compraventa suscrita el de manera libre, voluntaria y espontanea, en la clausula decima dejó plasmado que:

**“DECIMA-VALIDEZ: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, puesto que aquí se consigna el acuerdo completo y total acerca de su objeto y el mismo reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad, sobre dicho objeto”** (Negrillas y subrayas fuera de texto)

**QUINTO:** No es cierto. Luego de acordadas las condiciones arriba señaladas las partes suscribieron el texto denominado *“promesa de compraventa”*, documento que reúne los elementos de existencia y validez del contrato. Lo demás deberá probarlo el actor

**SEXTO:** Es cierto. La venta del inmueble se hace como cuerpo cierto y que hace parte de un inmueble de mayor extensión (*Propiedad Horizontal*), con las medidas por área consignadas en la Promesa de Compraventa. Documento leído y aceptado por el señor

**SEPTIMO: No Es cierto.** Efectivamente se pactó el pago por valor de \$365.000.000, oo para lo cual se haría una *“Dación en pago”* de unos vehículos automotores, obligación que no fue satisfecha por el señor Morales, pues paladinamente omitió hacer traspaso del vehículo automotor. Obligación que el señor Morales incumplió pues no hizo entrega formal de los mismos, específicamente de la Camioneta FORD RAPTOR, color blanco Oxford, placa EHM222, modelo 2018, motor N°JFB3621, por un valor de DOSCIENTOS VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$225.000.000), véase que aún se encuentra registrada o matriculada a nombre de la señora MARIA ISABEL VILLA CALLE, identificada con CC 43.983577. En este orden de ideas, claro es y probado esta que El señor JORGE MARIO MORALES VALLEJO, **desde el día 28 de febrero de 2020.**

**OCTAVO: Es cierto** que el señor Carlos López honro la promesa de compraventa en los términos allí descritos y le hizo entrega material del inmueble al promitente comprador. Lo demás no nos consta, deberá ser probado por el actor.

Ahora, es completamente incoherente pensar que solo cuando el actor hizo un avalúo se dio cuenta del metraje, entonces yo pregunto ¿Cuándo compro el piso de la bodega no debió haber medido el mismo?

**NOVENO:** No nos consta. Deberá probarlo. Lo que si sabemos es que a la fecha el seño Jorge Mario esta usufructuando el inmueble disfrutando de la renta que produce dicho inmueble.

**DECIMO: No nos** consta que el actor haya contratado un perito evaluador lo que si se advierte que esta presunta experticia coincide con la cláusula primera de la Promesa de Compraventa.

*Adicional Hago referencia a lo respondido al hecho octavo*

**DECIMO PRIMERO: No es cierto.** Los planos del proyecto inmobiliario no han cambiado nunca y no pueden variar, ya que, como ya se indicó, los planos deben siempre coincidentes con los registrados ante la curaduría urbana cuarta del municipio de Medellín y que están ligados a la licencia urbanística C4-1272 del 11 de diciembre de 2018.

**DECIMO SEGUNDO: No es cierto.** Y es una afirmación temeraria que se cae de su peso y por el contrario hace evidente una excusa fútil, falta de capacidad de convencimiento, carece de musculo probatorio. Baste para acreditar lo afirmado el hecho de que planos, compraventa, inmueble y venta como cuerpo cierto están ratificando las medidas descritas en la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa.

!!! Quiere venderse el señor Morales como un ser indefenso, ingenuo, engañado y abusado en su ignorante buena fe pues en su capacidad no le era posible de identificar ***“la irrisoria media DE 100 METROS CUADRADOS!!!” DE DIFERENCIA EN UN INMUEBLE... Eso no se lo cree nadie.***

Por lo demás, las calidades y cualidades de la cosa, en los términos del artículo 1511 del C. Civil, están ajustadas a lo acordado como cosa y que luego fuera prometido en venta, desvirtuándose así cualquier posibilidad de materializarse un error.

No puede haber mala fe y menos dolo (que bueno sea de paso advertir a la togada) que el segundo no es consecuencia inequívoca del primero y menos en materia de compraventa de inmuebles como cuerpo cierto.

En este orden de ideas, el actor quiere hacer valer como fundamento del error su falta de diligencia y cuidado al contratar y por supuesto haciendo caso omiso de su deber de auto informarse.

En efecto, tal como es sabido de vieja data y así se ha expresado desde el código de Bello, Nadie puede alegar su propia culpa en su defensa. O mejor, nadie podrá echar mano de su propia torpeza como elemento para anular su voluntad, que es exactamente lo que está sucediendo en este caso.

Ahora bien se contrapone a esta torticera actuación del actor, la transparente actitud de mi defendido, pues no solo permitió el acceso al bien objeto de compraventa permitiendo al promitente comprador realizar las validaciones físicas del caso, sino que exhibió los documentos que soportan la legalidad de la construcción, asegurando así SU BUENA FE CONTRACTUAL.

**DECIMO TERCERO: No nos consta.** Deberá probarlo, es así como más certificaciones emanadas de terceros deberán ser ratificadas por estos

**DECIMO CUARTO: Es cierto.**

**DECIMO QUINTO:** No nos consta y en todo caso es una obligación legal según la ley 640 de 2001.

## V. FUNDAMENTO DE LA DEFENSA.

**a. Teoría de la oferta. No puede hablarse de la aceptación de la oferta por lo siguiente:**

La oferta es la manifestación dirigida a persona determinada o determinable, con la intención de obligarse y con las precisiones necesarias para establecer los efectos que debe producir de ser aceptada. Es una proposición unilateral que una de las partes dirige a otra para celebrar un contrato y Para su eficacia jurídica, explica el alto tribunal, la oferta deberá ser firme, inequívoca, precisa, completa, voluntaria y estar dirigida al destinatario o destinatarios y llegar a su conocimiento.

Finalmente, La aceptación es aquella declaración o acto del destinatario de una oferta que manifiesta el asentimiento o conformidad de ésta.

No se dan entonces los anteriores presupuestos y queda desvirtuada la intención descrita en los hechos uno y dos de la demanda que se responde, pues: *i)* La publicación no la realiza el comprador; *ii)* No hay una propuesta dirigida inequívocamente al señor Jorge Mario; *iii)* No hay un precio fijado en la oferta que pueda ser aceptado y finalmente no hay una aceptación de la oferta expresamente así otorgada por el actor.

**b. Oposición a la teoría del Error, según el artículo 1511 del Código Civil.**

*“Artículo 1511. Error de hecho sobre la calidad del objeto. El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.*

*El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.”*

*“Sobre este particular en el derecho colombiano resalta una orientación a la preservación de la confianza. Frente al alcance de la voluntad en el negocio jurídico se ha sostenido que debe evitarse la magnificación excesiva que se le ha solido dar y, si bien el artículo 1502 del Código Civil exige para el surgimiento de la obligación el consentimiento libre de vicio, debe tenerse en cuenta que tal disposición no establece la voluntad como elemento conceptual del negocio jurídico sino que apenas traza un requisito genérico de validez, sometido a excepciones contenidas en el mismo código, lo que revela que el negocio jurídico no es un simple supuesto de hecho agotable en una sola formulación legal, sino "un verdadero acto social, dotado de una especial fuerza, y como si la regla citada enumerara la totalidad de los elementos componentes de la figura, en vez de ordenar, como lo hace, la conducta dispositiva [...]. Si en verdad nuestra ley adoptara la idea de que no es concebible negocio sin voluntad, la solución de ciertos casos sería muy otra: aquella que conviene a la rigidez lógica; impondría el pronunciamiento de la inexistencia cuando determina la nulidad o apenas concede la anulación (art. 900 y ss. C. Co., 1740 y ss. C. C.) o cuando rechaza toda posibilidad de impugnación art. 1744 C. C.)”*

Al respecto la doctrina colombiana sostiene, en primer lugar, que el error en la celebración del contrato que justifique su anulabilidad debe ser relevante, es decir, de tal forma determinante que sin él el contratante no habría consentido, lo cual encuentra apoyo en la ley; en segundo lugar, *"ha de ser compartido, conocido o conocible por la otra parte e inculpable"*; y en tercer lugar, exige la tutela de la confianza del cocontratante, pues en materia de vinculación del sujeto a sus manifestaciones o actuaciones volitivas sostiene que el derecho, apelando a la autorresponsabilidad y confianza legítima, así como a los postulados de seguridad, certeza e interés general, no tutela automáticamente a quien pretende sustraerse al propio efecto de su comportamiento

alegando un vicio del consentimiento, dado que "no otorga tutela de plano a quien obro sin conocimiento o sin conciencia o libertad suficientes, sino conforme a patrones de razonabilidad y equidad que imponen temperamento al automatismo de la ineficacia".

Nuestra jurisprudencia, por su parte, si bien de antaño reconoce la anulabilidad de los contratos en los que la voluntad de uno de los contratantes se ha viciado por causa de un error esencial, en cuanto ha motivado la contratación, lo ha hecho bajo el supuesto de que la otra parte haya conocido tal motivación, siempre que no sea un error unilateral y que no sea inexcusable y, en todo caso, "salvaguardando los principios permanentes de justicia y equidad, sin desmedro de la confianza general que exige buena fe, la seguridad y firmeza en el plano donde la contratación se sustenta y desenvuelve en beneficio público", por lo que consecuentemente ha hecho énfasis en la autorresponsabilidad de los contratantes y en el deber de diligencia en la prevención de los errores que vicien el consentimiento so pena de las consecuencias adversas del negocio celebrado. Lo que supone la exigencia de un juicio de excusabilidad, admitido por nuestra jurisprudencia desde antaño, reiterado en el presente.

### **La exigencia de la excitabilidad del error como presupuesto para tutelar la posición de quien yerra.**

Habida consideración de la preponderancia de la confianza dentro de nuestro sistema jurídico, en materia de vicios del consentimiento y, particularmente del error, la confianza en la formación o validez de un negocio jurídico no puede horadarse con fundamento en la tutela del error de una parte aun cuando sea esencial, sino con el lleno de precisas exigencias:

Bien ha sostenido la doctrina de tiempo atrás, en relación con las reglas que regulan la materia en el Código de Bello, en la autorizada voz de Claro Solar, que "para que el error obstativo sea jurídicamente eficaz, en cuanto a producir el disenso, es necesario que sea excusable, esto es, que no provenga de culpa del que lo alega, o de imprudencia o supina ignorancia suya" (énfasis nuestro), lo que refleja la exigencia general de responsabilidad que aplicada a la disciplina del error confluye, como se ha dicho, en la exigencia de un juicio de excusabilidad, que ha sido avalado por nuestra jurisprudencia e indiscutido en la moderna doctrina.

De ahí que "aquél que quiere hacer valer el propio error obstativo, es decir una intención contraria a la apariencia resultante de la declaración, debe demostrar la propia diligencia", pues "ante la ausencia de un comportamiento cuidadoso en la verificación de una verdadera correspondencia entre la situación real y la propia declaración no puede ser admitida la tutela del errante.

El error inexcusable o más generalmente la falta de la víctima del error ha sido entendido según dos tendencias diferentes como el proveniente de una culpa leve o por el contrario, de una culpa grave: "un error culpable, es decir una simple negligencia o imprudencia de la parte cuyo consentimiento ha sido viciado, habiendo dado prueba con ello de una ligereza culpable al no informarse con ocasión de la celebración del contrato [...] – mientras que– para otra parte de autores, el error inexcusable como lo sugiere el adjetivo, es un error grosero, imperdonable, excepcional, sin ninguna excusa, en síntesis una falta más grave que una simple negligencia o imprudencia a la que los autores están de acuerdo en decir que debe ser objeto de apreciación *in concreto*".

En cualquier caso, a nuestro juicio la exigencia de un comportamiento correcto y en general honesto que impone la buena fe, hace exigible de parte de quien alega el error, un comportamiento objetivamente leal que impediría alegar en su beneficio la propia culpa. Así, con independencia de que el fundamento del reproche a la conducta del errante se encuentre en: el riesgo de la generación de la confianza que grava sobre este en cuanto autor de la declaración, en la necesidad de brindar una equitativa protección a los intereses de las partes, en la autorresponsabilidad que debió desplegarse en la celebración del negocio, en el interés social a la rápida y segura circulación de la riqueza, en la función económico-social de la autonomía privada ligada a la protección

del contratante más débil o en "la confianza legítima" resultante de la apariencia generada, que en últimas constituye una manifestación del principio de buena fe, lo cierto es que la doctrina coincide en la imposibilidad de admitir la tutela del interés de quien pretende impugnar el negocio con fundamento en un error que ha sido causado por su propia negligencia.

En cuanto se refiere a las consecuencias de la inexcusabilidad, la doctrina oscila entre el resarcimiento de los daños ocasionados con la negligencia del contratante errado y el mantenimiento de la validez del contrato viciado:

En lo que concierne a la doctrina francesa, "los autores decimonónicos habían sostenido que, en tal hipótesis, el *errans* debía reparar (ex art. 1382 del *Code*) los daños que la impugnación originara a la parte contraria de buena fe. La doctrina posterior dio un paso más, admitiendo que el resarcimiento del daño pudiera tener lugar mediante el mantenimiento de la validez del contrato y la inhibición al demandante del derecho de impugnación; solución esta que se justificaba desde la consideración de que con ella se sancionaba con mayor rigor la negligencia del *errans* y se protegía al destinatario de buena fe más eficazmente, que con el mero reconocimiento a aquél del derecho a percibir una indemnización por los daños que le sobrevinieran como consecuencia de la impugnación".

En Alemania, siguiendo el texto del § 122.1, conforme al cual el contratante errado que impugna el contrato debe indemnizar a la parte contraria los daños que esta experimenta por haber confiado en la validez de la declaración, la doctrina se orienta por un resarcimiento que comprenda el interés contractual negativo que incluye los gastos de celebración del contrato, los posteriores surgidos con ocasión de éste, el mayor costo que implique la celebración de un nuevo contrato y además la pérdida de ganancia.

Por su parte, los instrumentos de unificación del derecho europeo de los contratos, que reflejan las posturas de consenso en el derecho europeo actual, incluso entre los sistemas del *civil law* y del *common law*, son contundentes en su orientación de mantener la validez del negocio en los eventos de error inexcusable por parte del contratante errado, al cual se le veda toda posibilidad de impugnación, pues en ningún caso se podrá proceder a la solicitud de anular un contrato si el contratante errado que pretende la impugnación ha incurrido en culpa grave al cometer el error o el error versa sobre una materia en la cual la parte equivocada ha asumido el riesgo del error o *tomando en consideración las circunstancias del caso, dicha parte debe soportar dicho riesgo*.

En el caso colombiano un antecedente importante lo constituye la jurisprudencia que ha denegado la nulidad del contrato de seguro con base en la reticencia del tomador asegurado, por cuanto, a juicio de la Corte, para sustentar la nulidad por vicio del consentimiento "*no es suficiente que se aduzca la mera gestación de estado de desconocimiento o de ignorancia fáctica acerca de unos específicos hechos, porque es menester que dicho estado o ignorancia se generen en forma legítima o se tornen excusables*", razón por la cual la Corte, no obstante la comprobada reticencia del tomador, optó por que se mantuvieran los efectos del contrato y deslegitimó el vicio del consentimiento que entendió se había originado en una negligencia de la aseguradora, cuya relevancia se hace más patente si consideramos el carácter de profesional de ella.

Sobre el mismo particular la Corte ha sostenido que "*no cabe deducir ineluctablemente un comportamiento indebido del acreedor del seguro, ni tampoco acudir al instituto de la nulidad del mismo, bajo el supuesto del advenimiento de una anomalía negocial, si fue el propio asegurador, quien a posteriori, o sea después de conocer (real o presuntivamente) el vicio, concurrió espontáneamente a emitir su declaración de voluntad, por lo demás favorable al otorgamiento del amparo respectivo*. O expresado de otra manera, la compañía

aseguradora no podía después, sin comprometer su propia conducta de diligencia y cuidado, excusar el pago del seguro alegando que fue asaltada en su buena fe y que desconocía la realidad"

En consecuencia, *la exigencia de la excusabilidad del error, que, como se demostró, es plenamente exigible en nuestro sistema, opera a la vez como garantía de seguridad del tráfico jurídico*, comoquiera que "la otra parte debe poder tener segura confianza sobre el común significado de la declaración aceptada, que para ella es lo único normalmente reconocible, dado que su confianza no puede estar comprometida por error para ella no deducible y por tanto no controlable, que se produzca en la esfera interna de la conciencia de la contraparte".

El carácter de inexcusable del error viene por lo general acompañado de la inexistencia de maniobras dolosas por parte del receptor de la declaración errada y a menudo con la violación de una obligación de informarse por parte de la víctima del error, quien de haberla cumplido no habría cometido el error que vició su consentimiento.

Al respecto debe destacarse que, como lo sostiene autorizada doctrina, el requisito de la excusabilidad constituye una manifestación del deber de autoinformarse que gravita sobre cada contratante en atención a sus condiciones personales y profesionales. Ahora bien: en lo que se refiere al alcance de la obligación de informar y de informarse de las partes, lo que no puede dejarse de lado al valorar tal situación es que si bien "en virtud del principio de la buena fe, existen en el ordenamiento una serie de deberes de información, estos no transforman a cada contratante en el consejero de la contraparte", pues cada una de las partes tiene a su cargo sus propios deberes de autoprotección que se reflejan en conductas diligentes en la verificación de las circunstancias que rodean la celebración del negocio, las cuales no pueden descargarse en la contraparte y que en cualquier caso jamás podrían, más allá de los deberes de información que le son propios, hacer exigible respecto de un profano a favor de un profesional, y menos aún de un consumidor, deberes de protección de la adecuada conformación del consentimiento del profesional que es su contraparte.

Tal razonamiento encuentra fundamento en palabras de Betti en el hecho de que "cuanto mayor es la obligación de conocimiento, tanto menos plausible es la ignorancia y tanto menor es en la contraparte la obligación de relevar del error en que se encuentra aquella y la correlativa obligación de aclaraciones impuesta por la buena fe".

En consecuencia, resultará inexcusable "el error cometido por el contratante que tenía el deber de informarse durante la celebración del contrato. Este deber de informarse cesa donde comienza la obligación de informar por la otra parte. Pero la frontera entre los dos es inestable y varía en función de la calidad de las partes. Es así como el deber de informarse, más extenso para un profesional, disminuye frente a la obligación de informar de la otra parte. Es por esto que el error del profesional será juzgado más fácilmente como inexcusable [...], la jurisprudencia estará más dispuesta para aplicar esta noción a los profesionales avisados en el dominio del contrato celebrado - lo ha creado- una especie de presunción de inexcusabilidad del error del profesional".

En efecto, cuando la víctima del error es un profesional conocedor de la materia sobre la que versa el contrato celebrado, "su ignorancia es *a priori* ilegítima a menos que demuestre su ausencia de culpa. La severidad de las decisiones jurisprudenciales recientes en contra de los profesionales permite considerar el posible emerger de una presunción irrefutable de ignorancia culpable de la causa de nulidad que vicia el consentimiento del contratante profesional". Severidad que no es ajena a las decisiones de nuestra jurisprudencia<sup>193</sup>. Tal razonamiento determina una diferencia de tratamiento entre los dos errores: "una misma ignorancia se presumirá legítima por parte de un profano, salvo si su cocontratante aporta la prueba de una falta de diligencia normal, mientras que la ignorancia será culpable para un profesional advertido, salvo si este demuestre la imposibilidad".

El particular orden de cosas que *plantea la necesidad de privilegiar la situación de un profano en la relación entre este y un profesional, cuando se trata de la mayor o menor exigencia de diligencia, se hace más patente cuando quiera que además dicho profano se encuentra en la calidad de "consumidor" y además el acuerdo se ha alcanzado mediante la utilización de un negocio con cláusulas generales o de un formato predispuesto por el profesional*, comoquiera que en este caso las obligaciones que gravan sobre el profesional exigen "la conducta del profesional dirigida a asegurar la comprensión y la claridad de las cláusulas por parte del consumidor", lo que conduce hacia una solución de mayor favor para el consumidor errante y en detrimento del profesional en cuanto se refiere a la valoración de la obligación de prestar atención a fin de no caer en error en el desarrollo de tráfico comercial y de reconocer el error ajeno. Reflexiones como estas encuentran asidero en nuestro ordenamiento jurídico si observamos las precisas exigencias de información y diligencia contempladas en diversos estatutos de protección al consumidor”.

## VI. PRUEBAS

Manifiesto de antemano señor Juez que me adhiero a todas y cada una de las presentadas y solicitadas en la demanda de reconvencción

### a. Documentales:

1. Copia del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 28 de febrero de 2020 en la Notaria quinta del círculo Notarial de Medellín.
2. Recibo de pago por la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000).
3. Copia de los pantallazos de conversaciones de WhatsApp entre las partes.
4. Certificado de Libertad y tradición del bien inmueble con matrícula inmobiliaria N°001-272888 de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Medellín zona Sur.
5. Resolución N° C4-1272 del 11 de diciembre de 2018.
6. Certificado de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
7. Certificado de antecedentes disciplinarios ingeniero Arellano del Rio Ramon de Jesús y planos.
8. Certificado de la Secretaria de Movilidad de Envigado.
9. Escritura Pública N° 175, Reglamento de propiedad Horizontal.
10. Acta de Audiencia de Conciliación.
11. Denuncia Penal.

### b. Testimoniales:

Solicito señor Juez se fije fecha y hora en la cual las siguientes personas todas mayores de edad, declaren ante su señoría acerca del conocimiento de todos los hechos narrados en esta demanda.

1. Gustavo de Jesús Velásquez Vargas CC 70877552 localizable en Copacabana, vereda Peñolsito. Móvil 3122598161
2. Ramiro de Jesús Hernández CC 15537856; localizable en la calle 39b N° 114c 11 Barrio San Javier. Móvil 3122421064
3. Luz Adriana Peláez Moncada CC 42774470; localizable en la Calle 7 sur N° 37ª25 Móvil 31227916321
4. José Alejandro López Peláez CC 1152435059; Localizable en la Calle 7 sur N° 37ª25 Móvil 3127915112
5. Mateo López Peláez CC 1017234485; en la Calle 7 sur N° 37ª25 Móvil 3146619440

**c. INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito que en diligencia cuya fecha designara usted Señor Juez, el demandado, señor JORGE MARIO MORALES VALLEJO, absuelva el interrogatorio, que en forma oral llevaré a cabo.

**d. Las Declaraciones o documentos provenientes de terceros deberán ser ratificados por estos.**

**VII. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 1502, 1546; 1602; 2536 del Código Civil, artículos 82 al 84; del Código General del Proceso, artículo 368, 369; 370; 372; 373 del Código General del Proceso, artículo 89 ley 153 de 1887 y demás normas concordantes.

**VIII. EXCEPCIONES QUE SE PRETENDEN HACER VALER DEBIDAMENTE FUNDAMENTADAS.**

Por lo anteriormente expuesto, me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, con las excepciones que procedo a formular de conformidad con las razones expuestas en los fundamentos de la defensa:

**EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE VICIOS QUE OBLIGUEN A LA NULIDAD CONTRACTUAL**

Como se explicó ampliamente, al momento de efectuarse el negocio jurídico de PROMESA DE COMPRAVENTA entre las partes, no existió dolo, mala fe u ocultamiento de la cosa o de información que condujera o indujera al promitente comprador en error sobre la sustancia.

**EXCEPCIÓN DE MALA FE y CULPA DEL PROMITENTE COMPRADOR**

Probada esta pues luego de cerrado el negocio y habiendo sido la parte incumplida desde el primer pago pactado ahora pretende beneficiarse se una inexistente nulidad relativa.

**EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE COMPRADOR.**

Probada esta con la lealtad contractual del promitente vendedor y con el cumplimiento de este de todas y cada una de las obligaciones pactadas en la promesa de compraventa.

**EXCEPCIÓN DE BUENA FE**

No le es dable imponer a mi mandante una carga mediante sentencia judicial pues toda su actuación se encuentra enmarcada en la legalidad y lealtad de los negocios jurídicos.

### **PRESCRIPCIÓN:**

En caso que por vía judicial se acceda a las pretensiones de la demanda, invoco la prescripción de todos los aspectos cobijados por este fenómeno, según las razones de defensa esbozadas en lo relativo a este punto.

### **CUALQUIER OTRA EXCEPCIÓN DIFERENTES A LAS DEL ARTÍCULO 306 DEL C. P. C. (ARTÍCULO 282 EN VIGENCIA DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO) QUE EL FALLADOR ENCUENTRE PROBADA:**

Las demás excepciones previas, mixtas o de fondo que se puedan probar o resultaren probadas dentro del trámite de esta demanda, aplicables por analogía a esta clase de procesos y/o jurisdicción.

Significa lo anterior Señor Juez, que, en caso de hallarse probada cualquier excepción diferente a las relacionadas, señala el art. 306 de C. P. C, deberá el señor(a) Juez que decide el asunto, pronunciarse sobre la misma y declararla probada en favor del demandado.

**INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN.** Consistente en que si el demandado cumplió a cabalidad con lo acordado es obvio que mi defendido nada le debe al señor Morales Vallejo y menos deberá extinguirse el contrato.

### **IX. COMPETENCIA:**

Suyo Sr. Juez, por la naturaleza del asunto, la cuantía y el lugar de cumplimiento de la obligación, además por estar conociendo de la demanda principal.

### **X. NOTIFICACIONES:**

Al demandado en: calle 32 E N° 80 a 56, de la ciudad de Medellín; y en el correo electrónico: [gerenciamoralesasociados@gmail.com](mailto:gerenciamoralesasociados@gmail.com), se conoce el correo electrónico ya que este fue aportado por el mismo en solicitud a audiencia de conciliación en el Centro de Conciliación del Colegio Antioqueño de Abogados Colegas.

Al demandante en: calle 7 Sur N°37 a 25, de la ciudad de Medellín; correo electrónico: [construimos@hotmail.com](mailto:construimos@hotmail.com), número telefónico: 3207589832

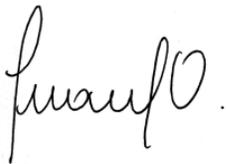
El suscrito: calle 53 N° 35 – 112 edificio Colseguros de la ciudad de Medellín; correo electrónico: [j.pablo15@yahoo.com.mx](mailto:j.pablo15@yahoo.com.mx), número telefónico: 3137067376

## **XI. ANEXOS DE LA DEMANDA**

Presento con esta demanda los siguientes documentos:

1. Poder para actuar.
2. Las relacionadas en el acápite de pruebas.

Del señor Juez,



---

**JUAN PABLO PEREZ OSPINA**  
**C.C. 71.777.582**  
**T.P. 154.486 del C. S de la J.**

Medellín, marzo 10 de 2021

Señor  
CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS

Cordial y atento saludo

La suscrita Conciliadora MARTHA EUGENIA LEZCANO MIRANDA, inscrita en el Centro de Conciliación del Colegio Antioqueño de Abogados COLEGAS, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 22 114 427, con Código Nro. 10770078, teniendo en cuenta que **JORGE MARIO MORALES VALLEJO**, identificado con cedula de ciudadanía número 71.779.099; a través de su apoderada la Dra. **LAURA CATALINA OSORNO MUÑOZ**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, mediante petición motivada ha solicitado convocar al señor CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS identificado con la cédula de ciudadanía número 71.667.280, y/o el señor CARLOS ARTURO DURANGO VARGAS (Q.P.D), por medio del presente escrito me permito convocarlo a Audiencia de Conciliación la cual se realizará, el día jueves 18 de marzo del año 2021, a las 9.a.m. en el CENTRO DE CONCILIACIÓN DEL COLEGIO ANTIOQUEÑO DE ABOGADOS COLEGAS, ubicado en la Carrera 65 N° 45-20 of. 331 Sector Nuevo Naranjal con el fin de buscar un arreglo, de acuerdo los hechos y pretensiones, que se transcriben literalmente a continuación.

#### HECHOS

**PRIMERO:** A comienzos del año 2020, específicamente en el mes de febrero, El señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** se entera por medio de las Redes Sociales Facebook y WhatsApp, que el señor MATEO LÓPEZ promocionaba la venta de una bodega ubicada en la Transversal 45C N°84-47, barrio la Floresta de la ciudad de Medellín, y donde se especificaba que la misma tenía un área de 315 MT2 y una altura 3.50 mt.

**SEGUNDO:** El señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** observa la publicación y en atención a las características allí descritas se interesa en el inmueble y contacta al Señor MATEO LÓPEZ, quien le manifiesta que programaría reunión con el Señor CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS, en su calidad de propietario y constructor de la citada bodega.

**TERCERO:** Una Vez se reúnen EL CONVOCANTE y los Señores MATEO LÓPEZ y CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS, estos últimos le afirmaron al Señor MORALES VALLEJO que, la bodega contaba con un área total de 315 mt2 y con altura de 3.50 mt; hecho este al que el señor Vallejo Morales, le dio plena credibilidad, en atención no solo a la relación de amistad que tenía con ellos, sino a los planos que en su momento se exhibieron, y en los que podía observarse que se trataba de un Lote completo, con el metraje previamente indicado.

**CUARTO:** En atención a lo enunciado en el numeral anterior, el señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** acuerda de manera verbal, celebrar promesa de compraventa como cuerpo cierto del bien inmueble tipo bodega ubicado en la Transversal 45C N°84-47, por un valor de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$800.000.000).

**QUINTO:** El día 28 de febrero del año 2020, **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** y el Señor CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS se presentan en la notaría 5 del círculo de Medellín, para firmar el contrato de promesa de compraventa; la cual por indicación del Señor LÓPEZ CÁRDENAS fue elaborada por un protocolista de la misma.

***SEXTO:** En la promesa de compraventa se pactó la entrega de TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$365.000.000), representados*

en 3 vehículos, tal y como se evidencia en la promesa de compraventa que se allega con la presente.

**SEPTIMO:** En la promesa de compraventa de la referencia se pactó un segundo desembolso por valor de CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$435.000.000), pagaderos el día 30 de junio del año 2020; sin embargo, **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** y el hoy convocado se reunieron el día 11 de mayo, haciéndose entrega a este último de la suma de TRECIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES M/L (\$345.000.000), especificados en una camioneta Toyota Txl blindada modelo 2019 de placas FQT878 por valor de DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES M/L (\$245.000.000) y la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M/L (\$100.000.000) en efectivo, de lo cual se cuenta con el respectivo recibo de caja firmado por el Señor LÓPEZ CÁRDENAS.

**OCTAVO:** Es así, como **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** decide comenzar a efectuar las adecuaciones pertinentes para la mejora del inmueble objeto de la presente, invirtiendo a la fecha la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (\$130.000.000).

**NOVENO:** Una vez **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** culminó las remodelaciones y adecuaciones del bien inmueble ya referenciado, procede a ofrecerlo en venta, todo ello mientras se hacía lo correspondiente al traspaso de la propiedad a su nombre.

**DÉCIMO:** en el proceso de venta del inmueble, **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** procede a efectuar un avalúo de la propiedad, a lo que el perito evaluador le manifiesta que la bodega no cuenta con el metraje indicado; por el contrario, este corresponde a uno muy inferior; razón por la cual el Señor **MORALES VALLEJO** se reúne nuevamente con el vendedor, Señor LÓPEZ CÁRDENAS, para que este le aclare la situación.

**DÉCIMO PRIMERO:** es así como en el mes de noviembre el convocante se reúne con los Señores **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS** y **MATEO LÓPEZ**, quienes para la fecha ya tenían unos planos totalmente diferentes a los entregados en un comienzo, pues en estos últimos tenían divisiones y cuartos útiles, que estaban integrados a lo que hoy es la bodega.

#### PRETENSIONES

Fijar fecha y hora para audiencia de conciliación en derecho, en la cual se sirvan explorar las diferentes formas de solucionar el presente conflicto con relaciona a los siguientes puntos.

**PRIMERO:** Explorar la posibilidad de la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado entre los Señores **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** y **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**; y consecencialmente el pago de los dineros pagados por **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** al convocado, es decir, la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$800.000.000), y los dineros invertidos en el inmueble, y que ascienden a la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (\$130.000.000).

**SEGUNDO:** Explorar las posibles soluciones para la devolución de los dineros *entregados por el Señor* **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** a **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**, en virtud del contrato de promesa de compraventa indicado; y consecencialmente el pago de los dineros pagados por el convocante al convocado, es decir, la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L

(\$800.000.000), y los dineros invertidos en el inmueble, y que ascienden a la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (\$130.000.000).

**TERCERO:** Explorar las posibles soluciones para que el Señor CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS de pleno cumplimiento a lo acordado con el Señor JORGE MARIO MORALES VALLEJO y haga entrega efectiva de los 315 MT2 prometidos en un comienzo.

#### **CUANTIA**

La cuantía se encuentra determinada por el valor del contrato celebrado por mi mandante y el convocado; es decir, la suma de NOVECIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/L (930'000.000).

**Materia a conciliar:** Comercial

#### **DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES**

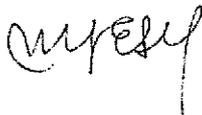
##### **Convocante**

JORGE MARIO MORALES VALLEJO, las recibirá en la Calle 32 E N°80 a -56, de la ciudad de Medellín; y en el Correo electrónico [gerenciamoralesasociados@gmail.com](mailto:gerenciamoralesasociados@gmail.com).

##### **Convocado**

CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS, las recibirá en la Calle 7 Sur N°37ª-25, número celular 320 758 9832; y en el Correo electrónico [construimos@hotmail.com](mailto:construimos@hotmail.com)

Cordialmente



MARTHA EUGENIA LEZCANO MIRANDA  
C.C. Nro. 22 114 427 T:P: 22.380  
Código Nro. 10770078

Señores

**FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN-**

Medellín Antioquia

E.S.D.



VENTANILLA UNICA DE CORRESPONDENCIA-MEDELLIN



MEDELLIN-MC-GIT - No. 20210370114102

Fecha Radicado: 2021-04-22 15:58:49

Anexos: 16 FOLIOS + 1 CD.

<b>Referencia</b>	Presuntos actos en contra del bien jurídico tutelado en el artículo 347 del C. Penal Colombiano
<b>Denunciante</b>	CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS c.c. 71.667.280
<b>Denunciado</b>	JORGE MARIO MORALES VALLEJO c.c. 71.779.099
<b>Asunto</b>	Denuncia Penal

CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS identificado con la c.c. 71.667.280, persona mayor y vecina del municipio de Medellín Antioquia, interpongo respetuosamente Denuncia Penal en contra del señor JORGE MARIO MORALES VALLEJO portador de la c.c. 71.779.099, mayor de edad, por los presuntos delitos de **Amenazas**, contenido en el artículo 347 del C. Penal Colombiano, así como, **Injuria y otros**. y por los hechos en contra de la persona que me permito describir a continuación:

<b>DATOS DEL DENUNCIANTE</b>	
<b>Nombre</b>	Carlos Quinto López Cárdenas
<b>Identificación</b>	c.c. 71.667.280
<b>Teléfono</b>	3104251785
<b>Dirección</b>	
<b>Ocupación</b>	Constructor
<b>Email</b>	construimos@hotmail.com

<b>DATOS DEL INDICADO</b>	
<b>Nombre</b>	Jorge Mario Morales Vallejo
<b>Identificación</b>	c.c. 71.779.099
<b>Teléfono</b>	3042855003
<b>Dirección</b>	Calle 32 e N 80ª 56 de Medellín
<b>Ocupación</b>	
<b>Email</b>	gerenciamoralesasociados@gmail.com

Para que con fundamento en los hechos que a continuación se narran, se investigue al indiciado por la comisión de dichos delitos:

## **HECHOS**

**PRIMERO:** Mi nombre es Carlos Quinto López Cárdenas, y mi ocupación es la de Construcción y obras civiles, Actividad que llevo desarrollando en el marco de la legalidad por más de 25 años continuos.

**SEGUNDO:** En desarrollo de esta actividad, luego de cumplir con todas las formalidades de ley construí el Edificio ubicado en la ciudad de Medellín, Barrio la Floresta, nomencado con la Tr 45C con calle84.

**TERCERO:** En virtud de la operación comercial de venta de los inmuebles de que componen dicha copropiedad, el hoy denunciado, señor Jorge Mario Morales Vallejo, manifestó su interés en adquirir una de tales propiedades. Es así como luego de varias negociaciones, tanto el denunciado como yo, llegamos al acuerdo específico que quedó consignado en promesa de compraventa. Documento del cual el notario Quinto de la Ciudad de Medellín otorgó fe de que se consignaba la estricta y libre voluntad de las partes.

**CUARTO:** Es necesario indicar señor Fiscal que de mi parte he cumplido a cabalidad con todas las obligaciones contenidas en el acuerdo de pre-venta, mas, sin embargo, el prominente comprador no lo hizo, pues a la fecha, aun no cancela el total de su obligación.

**QUINTO.** Debe saber señor Fiscal que el comprador tomo efectiva posesión del inmueble y realizó múltiples reformas y adecuaciones, pues era su intención "Revender" el inmueble.

**SEXTO.** Después de varios intentos y por exagerarse en el precio de venta, el señor Morales no logró materializar sus operaciones de compraventa y al ver tal situación, de manera absurda y atrevida se dirigió a mi pidiendo la devolución del negocio.

**SÉPTIMO.** Por no existir razón jurídica válida alguna para "RESOLVER" el negocio, me negué a tal pretensión, hecho que generó en el señor Jorge Mario respuestas agresivas, groseras y malos tratamientos con frases de grueso calibre. A todas estas solo hice referencia al contrato y que debía ser honrado.

**OCTAVO.** Posteriormente, el día 18 de marzo de 2021 ante el centro de conciliación de Colegas en la ciudad de Medellín, acudí a la citación realizada por el denunciado, quien luego de tratarme de "Estafador" ante la

potencia de la prueba que demuestra su incumplimiento, no hubo otra alternativa que cerrar la diligencia con acta de "NO ACUERDO". Dejando a las partes en libertad de actuar en derecho (O por lo menos eso pensé yo).

**NOVENO.** En efecto eso pensé hasta que el día 05 de abril de 2021 recibí una llamada de una persona que se identificó como integrante de "la oficina" y que me llamaba para decirme que el señor Jorge Mario Morales Vallejo los había buscado para que, según sus palabras, *"Le cobren a las buenas o a las malas a ese viejo hijueputa, porque paga o paga"*

**DIEZ.** Tal amenaza me lleno de temor y angustia pues como dije yo soy un hombre de bien y de negocios siempre lícitos y no solo yo; mi esposa y mis hijos están al borde del colapso nervioso por el temor de que nos pueda suceder algo que lesione nuestras vidas y más que después de indagar un poco este personaje (denunciado) goza de la fama de tener negocios turbios y malas compañías, el día 19 de abril del presente año en la dirección calle 11 número 43 F 40 lavadero Exclusive Cars a las 4:00 p.m. me cito para pagarme lo que me debía y lo que hizo fue intentar secuestrar mi carro de placas EHM222 de marca Ford impidiendo la salida con otro vehículo amenazando que ese carro no salía ni por el hijueputa, al yo decirle que iba a llamar a la policía dejó que saliera mi vehículo por eso me siento muy asustado.

Testigo de lo anterior son los señores:

- **Luz Adriana Peláez Moncada c.c. 42.774.480**
- **José Alejandro López c.c. 1.152.435.059**

**ONCE:** Por lo anteriormente expuesto solicito:

### **SOLICITUD**

**PRIMERO:** Respetuosamente se inicie las investigaciones pertinentes en contra del señor JORGE MARIO MORALES VALLEJO c.c. 71.779.099, por los presuntos actos en contra del bien jurídico tutelado en el artículo 347 del C. Penal Colombiano entre otros.

**SEGUNDO:** Se ordene medida de protección a mi favor y en contra del denunciado.

Anexo:

- Impresiones de conversación Whatsapp
- Grabación de notas de audio por dicha aplicación
- Copia del Contrato de Promesa de Compraventa.
- Acta de no acuerdo conciliatorio.

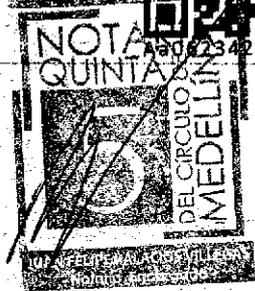
Atentamente;

*(CARLOS QUINTO LOPEZ)*

**CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS**  
c.c. 71.667.280



# República de Colombia



Escritura de Compraventa

Papel notarial para uso exclusivo de registros de escrituras públicas, certificados y documentos del arrolamiento notarial

*Carlos Quinto López*

**CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**

**C.C. 71.667.280**

**DIRECCIÓN:** *CALLE 7 SUR #37 A 75*

**TELÉFONO FIJO:** *—*

**TELÉFONO CELULAR:** *32075899832*

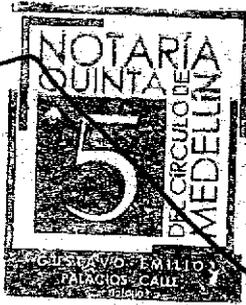
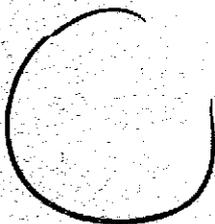
**ACTIVIDAD ECONÓMICA:** *CONSTRUCCIÓN*

**CORREO:** *CONSTRUIMOS@hotmail.com*

**ESTADO CIVIL:** *CASADO*

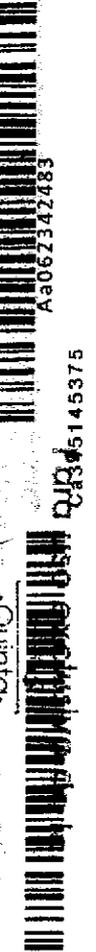
HUELLA

**PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016. SI  NO**



**GUSTAVO EMILIO PALACIOS CALLE**

**NOTARIO QUINTO DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN.**



10853CABOEMTS&CS

11-07-19

10-08-19

cadena s.a.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



Ca345146374

**RESOLUCIÓN No.C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018**  
Radicado. 05001-4-18-1375

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UN ACTO DE RECONOCIMIENTO DE UNA MAYOR AREA CONSTRUIDA Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

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

### CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-18-1375, del 30 de julio de 2018, **CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS** identificado con C.C. No. 71667280, en calidad de propietario, del predio localizado en la TV 45C NRO 84 -47, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-272888 solicitó, **UN ACTO DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, Y PLANOS PROPIEDAD HORIZONTAL. PARA 7 VIVIENDAS 1 LOCAL Y 4 UTILES**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma 13 de agosto de 2018.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por LUZ ASTRID OROZCO, con matrícula profesional No.7670071130.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil ELIONEL VARGAS ZAPATA con matrícula profesional No.2940012.
- 7) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil MARTHA L. ROMERO con matrícula profesional No.992180012.
- 8) Que el constructor responsable de las obras es la Arquitecta LUZ ASTRID OROZCO, con matrícula profesional No.7670071130.
- 9) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos y se efectuó publicación en prensa 31 de Octubre de 2018 en el periódico El Colombiano.
- 10) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono Z4-CN2-39, baja mixtura cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 11) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana y tasa de nomenclatura, según recibo No. y el pago de las expensas al curador urbano.
- 12) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018



Página 1 de 7

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

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

Explicación de Colombia

Hoja auxiliar para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca345146374



10-09-18

demis s.a.



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
TV 45C	7.2	2		13.4	

Nuevo paramento y/o retroceso: Por borde interior de andén. Otros retiros y antejardín según normas. (3.00 metros).

Observaciones: Otros retiros según normas.

13) Que se constató que el inmueble no hace parte de ninguno de los bienes de interés cultural del Municipio ni en su área de influencia de carácter municipal, ni nacional. Además de que no se encuentra en zona de alto riesgo.

14) Que después de estudiada la solicitud, se encontró que el interesado anexó toda la documentación legal, cumple con todos los requisitos exigidos por la ley y con todas las especificaciones de la normativa vigente para el otorgamiento de la licencia urbanística solicitada.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a **CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS** identificado con C.C. No. 71667280, **EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL DE 1 LOCAL, 4 UTILES Y 7 VIVIENDAS** para el predio localizado en la TV 45C NRO 84 -47, identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-272888 ✓

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

Estrato: Vivienda estrato 4

#### POR RECONOCIMIENTO:

Área total a reconocer: 224.00 m2  
Área total a reconocer: 224.00 m2.  
Número de pisos reconocidos: 1 pisos  
Número de destinaciones reconocidas: 1 vivienda 1 local  
Uso actual de la edificación: Mixto  
Tipología actual del proyecto: unifamiliar. Con comercio

#### POR CONSTRUCCIÓN:



RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 2 de 7

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

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



# CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



Ca345145373

Área de Obra nueva en Comercial 31 m<sup>2</sup>  
 Área de Obra nueva en Vivienda 823.18 m<sup>2</sup>  
 Área total de construcción aprobada: 854,18 m<sup>2</sup>  
 Número de pisos generados: 5 pisos.  
 Número de destinaciones generadas: 6 viviendas y se anula 1 local.4 útiles.  
 Uso de la edificación: Mixto  
 Tipología del proyecto: Multifamiliar con comercio  
 Actualización destinaciones: 7 viviendas, 1 local y 4 cuartos útiles



Papel autorizado para uso exclusivo de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

Expediente de Curaduría

Ca345145373



10-09-18

AREAS PRIVADAS					
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
1.	Local	TV45C No.84-47	31.00	0.00	31.00
1.	Útil	TV45C No.47-42(01001)	9.00	0.00	9.00
1.	Util	TV45C No.84-42(01002)	4.00	0.00	4.00
2.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0201)	81.37	0.00	81.37
2 y 3	Vivienda.	TV45C No.84-42(0202)	66.86	0.00	66.86
3.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0301)	81.37	0.00	81.37
4.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0401)	81.37	0.00	81.37
4.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0402)	35.59	0.00	35.59
5 y 6	Vivienda.	TV45C No.84-42(0501)	73.60	0.00	73.60
5 y 6	Vivienda.	TV45C No.84-42(0502)	66.99	0.00	66.99
5.	Util.	TV45C No.84-42(05003)	3.12	0.00	3.12
5.	Util.	TV45C No.84-42(05004)	3.64	0.00	3.64
<b>TOTAL</b>			<b>537.91</b>		

AREAS COMUNES					
LOTE (M.I. 001-272888)					
FRENTE	8.00 m	FONDO	Vble.	ÁREA	256.00 m <sup>2</sup>
<b>AREAS COMUNES CONSTRUIDAS</b>			<b>AREAS COMUNES LIBRES</b>		
Escaleras y circulaciones 1er. Piso subestación, hobbies		198.00 m <sup>2</sup> .	Área de lote		256.00 m <sup>2</sup> .
Escaleras y circulaciones pisos superiores.		118.27 m <sup>2</sup> .			

### AREAS GENERALES.

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 3 de 7

## Para una eficiente gestión urbana

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

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





## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

Z4-CN2-39  
270 VIVIENDAS/HECTAREA I.C. 2.1  
BAJA MIXTURA.

Frente del lote: 8.00 m.  
Fondo del lote: Vble.  
Área del lote: 256.00 m<sup>2</sup>.  
Área construida 1er. Piso: 242.00 m<sup>2</sup>.  
Área libre 1er. Piso: 14.00 m<sup>2</sup>.  
Área construida pisos superiores: 612.18 m<sup>2</sup>.  
Área total construida: 854.18 m<sup>2</sup>.

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

**Cesión de suelo para espacio público esparcimiento, encuentro y equipamiento básico:**  $6 \times 3.29 \times 3 = 59.22 \text{ m}^2$  para vivienda,  $31.00 \text{ m}^2 \times 7\% = 2.17 \text{ m}^2$  para el local, Construcción de equipamiento:  $6 \times 1 = 6 \text{ m}^2$  para vivienda y  $31.00 \text{ m}^2 \times 1\% = 0.31 \text{ m}^2$  para el local. En todo caso deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con los procedimientos que establezca la secretaria de gestión y control territorial de Medellín para tal fin.

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

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

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

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

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 4 de 7

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1



Ca345145372

restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10, o la norma que la modifique, adición o sustituya.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

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

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.

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

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

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

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

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

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

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

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

3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 5 de 7

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

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

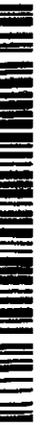


10872MC8FFMBM7A

Resolución No. C4-1272 del 11 de Diciembre de 2018

Plantel autorizado para usar certificado de expedientes públicos, certificados y documentos del archivo notarial

Ca 345145372



10-09-19

Guidera S. G. - 86.899.93390



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín

Manuel José Vallejo Rendón

3.353.411-1

deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

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

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

**ARTÍCULO SEXTO:** El reconocimiento de las edificaciones se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

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

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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.

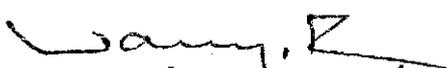
**ARTÍCULO DÉCIMO:** La vigencia de la licencia de construcción será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario,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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** 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 el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los once (11) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho, (2018).

  
**MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN**  
Curador Urbano Cuarto de Medellín



RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 6 de 7

### Para una eficiente gestión urbana

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
 Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1



Ca345145371

Proyectó: Victor Manuel González



**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018**

El día de hoy 22 FEBRO/19, a las 3:20 PM se notifica el contenido de la presente Resolución a CARLOS OSORIO LOPEZ, con Cédula de Ciudadanía número 71.667.280.

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

EL NOTIFICADO CARLOS OSORIO LOPEZ EL NOTIFICADOR [Signature]  
 C.C. 71.667.280 C.C. 71.671.211  
 Nombre: CARLOS OSORIO LOPEZ Nombre: VICTOR M. GONZALEZ  
 Dirección: TUSU 45C#84-47  
 Teléfono: 3207589832

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 23/ENE/2019

Fecha certificación 23/ENE/2019 [Signature]  
 MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN  
 Curador Urbano Cuarto de Medellín

REVOCA A TERMINOS DE LEY 62 FEBRO/19  
CARLOS OSORIO LOPEZ  
71.667.280



**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
 WhatsApp 3127661876

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

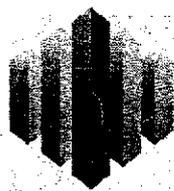
Email: info@curaduria4medellin.com  
 www.curaduria4medellin.com.co

Municipio de Medellín

Español impreso para uso exclusivo de cartillas de verificación y documentos del archivo notarial

Ca345145371

No. 890505340 10-09-18



RESOLUCIÓN C1-1165 de 2019  
(Noviembre 14)  
Trámite 05001-1-19-3322

POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CON  
RESOLUCIÓN No. C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018, APROBACIÓN DE PLANOS PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL



Curador Urbano Primero de Medellín Provisional, según Decreto Municipal No. 0527 de Julio 11 de 2017, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y ley 675 de 2001 para Sellos de Propiedad Horizontal, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 05001-1-19-3322 de Septiembre 9 de 2019, el señor CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS, identificado con cédula de ciudadanía N. 71.667.280, presentó solicitud de MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el inmueble de su propiedad localizado en la Transversal 45C No 84 - 47.
2. Que demuestra propiedad según copia de Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula Inmobiliaria N° 272888.
3. La licencia de construcción con Resolución C4-1272 del 11 de diciembre de 2018, se encuentra vigente hasta el 23 de enero de 2020, donde se autoriza el reconocimiento de una mayor área construida, licencia de construcción e la modalidad de ampliación y modificación, con un área total construida de 854.18 m2, en cinco (5) pisos de altura, con destinación (7) viviendas, (1) local, (4) útiles.
4. Que la modificación consiste en redistribuir el área de patio aprobada del segundo piso, en el apartamento No. 0202 y el resto, área libre común para el edificio.
5. Que presenta Planos Arquitectónicos firmados por la Arquitecta: LUZ ASTRID OROZCO CASTRILLÓN con matrícula profesional No. 7670071130.
6. Que presentó certificación del cálculo estructural firmado por el Ingeniero JUAN PABLO SANCHEZ VELEZ, con matrícula profesional N. 05202-15919, donde manifiesta que la modificación solicitada no modifica el sistema estructural aprobado y que se trata es de cambios en la distribución arquitectónica.
7. Que se acoge al parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y presentó todos los documentos exigidos por el mismo Decreto.
8. Que el lote se localiza en polígono Z4\_CN2\_39, según el Acuerdo 48 de 2014.
9. Que el proyecto debe cumplir con las disposiciones sismo resistentes establecidas en la Ley 400 de 1997 - NSR 10 y sus Decretos Reglamentarios.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CON RESOLUCIÓN N. C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018 Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a el señor CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS identificado con cédula de ciudadanía N. 71.667.280, en el predio localizado en la Transversal 45C No 84 - 47, identificado con matrícula inmobiliaria N. 272888.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:

Frente del lote: 8.00 m

Fondo del lote: Variable.

Área del Lote: 256.00 m2

Área de modificación: 11.70 m2

Uso de la edificación: Mixto

Tipología del proyecto: Multifamiliar-comercial

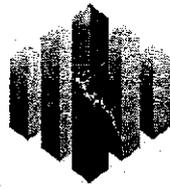
Resolución de Curaduría

Resolución de Curaduría



Ca345145370





Número de pisos generados: No genera  
Número de destinaciones generadas: No genera  
Actualización destinaciones generadas: Un (1) local, (4) útiles, siete (7) viviendas.  
Obligación por zonas verdes para esta actuación: No genera  
Obligación por construcción de equipamientos para esta actuación: No genera

**CUADRO DE ÁREAS GENERAL ACTUALIZADO**

Área construida 1° piso: 242.00 m2  
Área libre primer piso: 14.00 m2  
Área construida pisos superiores: 612.18 m2  
Área total construida: 854.18 m2

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

ARTÍCULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.

ARTÍCULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución C4-1272 del de diciembre de 2018.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Medellín, a los Catorce (14) días del mes de Noviembre del año Dos mil diecinueve (2019).

*[Firma]*  
**JUAN DAVID CUARTAS FRANCO**  
Curador Urbano Primero de Medellín (P)



**NOTIFICACIÓN**



**CONSTANCIA  
EJECUTORIA**

Resolución No. C1-1165  
Fecha: 14-nov.-2019  
Radicado No. 05001-1-19-3322  
Fecha Notificación: 02-dic.-2019  
Renuncia a Terminos:  **SI**

*[Firma]*  
**Carlos Quinto Lopez**

NOTIFICADO: **CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS**  
CC. 71667280

NOTIFICADOR: **DAYRON MEJIA ACEVEDO**

Resolución No. C1-1165/2019  
Fecha: 14-nov.-2019  
Radicado No. 05001-1-19-3322  
Fecha Notificación: 02-dic.-2019  
Fecha en Firma: 03-dic.-2019  
Vigente Hasta: ---

*[Firma]*  
Curador Urbano



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**



Ca 345145369

NC-0907/2019

Medellín, 11 de marzo de 2019



Doctor  
**MANUEL JOSE VALLEJO RENDON**  
Curador Urbano Cuarto – Medellín

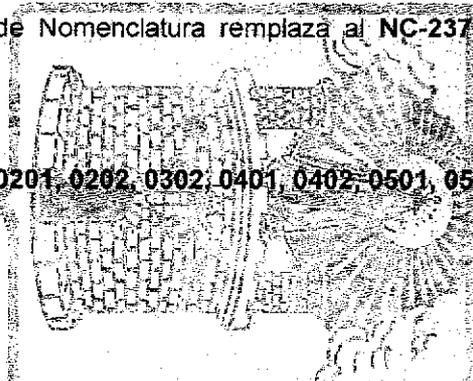
**ASUNTO:** Asignación de Nomenclatura  
**RADICADO MUNICIPIO:** 01201900563567 NP-0075/2019 01201900553987  
**RADICADO DE CURADURIA:** C4-1375/2018

La **Alcaldía de Medellín**, a través de la **Subsecretaría de Catastro** se permite informar que para la propiedad identificada con dirección **TRANSVERSAL 45C # 84 - 47**, matrícula inmobiliaria N° **272888**, CBML **1205015-0025**, se le asignan las siguientes nomenclaturas, de acuerdo a los planos presentados por el interesado.

**Nota:** La asignación definitiva de Nomenclatura reemplaza al **NC-2378/2009** y otros referidos al proyecto por modificaciones.

**VIVIENDA**  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 45 (0201, 0202, 0302, 0401, 0402, 0501, 0502)**

**LOCAL**  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 47**



Adicionalmente se asigna la siguiente codificación para las unidades prediales, destinadas a parqueaderos, cuartos útiles y hobbies, los cuales "no podrán bajo ninguna circunstancia ser objetos de instalación de servicios públicos domiciliarios".

**CUARTO ÚTIL**  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 45 (01001, 01002, 05011, 05012)**

Por favor conservar esta comunicación con el mismo cuidado que se tiene con escrituras o títulos de propiedad. Es válida ante las distintas oficinas donde requiera acreditar la asignación efectuada. La pérdida de ella le ocasiona dificultades en las gestiones relacionadas con su propiedad.

Cordialmente  
  
**CARLOS BAYRO GARCÍA CORREA**  
Lider de Programa – Unidad de Nomenclatura y Estratificación  
Subsecretaría de Catastro - Secretaría de Gestión y Control Territorial

Elaboro: Vanessa Correa Riaza (Tecnóloga Nomenclatura) Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo  
Revisó: José David Ramírez R. (Revisor / Profesional Nomenclatura) Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo

Centro Administrativo Municipal - CAM  
Calle 44 N°52 - 165, Código Postal 50015  
Medellín - Colombia  
Commutador: 385 33 55  
Medellín - Colombia



www.medicin.gov.co

Hoja 1 de 1 para usar rechazo de soporte de escritura pública, certificada y documentos del archivo municipal

Ca 345145369



10-09-19

cadena s.a.

Medellín, marzo 10 de 2021

Señor  
CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS

Cordial y atento saludo

La suscrita Conciliadora MARTHA EUGENIA LEZCANO MIRANDA, inscrita en el Centro de Conciliación del Colegio Antioqueño de Abogados COLEGAS, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 22 114 427, con Código Nro. 10770078, teniendo en cuenta que **JORGE MARIO MORALES VALLEJO**, identificado con cedula de ciudadanía número 71.779.099; a través de su apoderada la Dra. **LAURA CATALINA OSORNO MUÑOZ**, mayor de edad, identificada como aparece al pie de su correspondiente firma, mediante petición motivada ha solicitado convocar al señor CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS identificado con la cédula de ciudadanía número 71.667.280, y/o el señor CARLOS ARTURO DURANGO VARGAS (Q.P.D), por medio del presente escrito me permito convocarlo a Audiencia de Conciliación la cual se realizará, el día jueves 18 de marzo del año 2021, a las 9.a.m. en el CENTRO DE CONCILIACIÓN DEL COLEGIO ANTIOQUEÑO DE ABOGADOS COLEGAS, ubicado en la Carrera 65 N° 45-20 of. 331 Sector Nuevo Naranjal con el fin de buscar un arreglo, de acuerdo los hechos y pretensiones, que se transcriben literalmente a continuación.

#### HECHOS

**PRIMERO:** A comienzos del año 2020, específicamente en el mes de febrero, El señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** se entera por medio de las Redes Sociales Facebook y WhatsApp, que el señor MATEO LÓPEZ promocionaba la venta de una bodega ubicada en la Transversal 45C N°84-47, barrio la Floresta de la ciudad de Medellín, y donde se especificaba que la misma tenía un área de 315 MT2 y una altura 3.50 mt.

**SEGUNDO:** El señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** observa la publicación y en atención a las características allí descritas se interesa en el inmueble y contacta al Señor MATEO LÓPEZ, quien le manifiesta que programaría reunión con el Señor CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS, en su calidad de propietario y constructor de la citada bodega.

**TERCERO:** Una Vez se reúnen EL CONVOCANTE y los Señores MATEO LÓPEZ y CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS, estos últimos le afirmaron al Señor MORALES VALLEJO que, la bodega contaba con un área total de 315 mt2 y con altura de 3.50 mt; hecho este al que el señor Vallejo Morales, le dio plena credibilidad, en atención no solo a la relación de amistad que tenía con ellos, sino a los planos que en su momento se exhibieron, y en los que podía observarse que se trataba de un Lote completo, con el metraje previamente indicado.

**CUARTO:** En atención a lo enunciado en el numeral anterior, el señor **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** acuerda de manera verbal, celebrar promesa de compraventa como cuerpo cierto del bien inmueble tipo bodega ubicado en la Transversal 45C N°84-47, por un valor de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS M/L (\$800.000.000).

**QUINTO:** El día 28 de febrero del año 2020, **JORGE MARIO MORALES VALLEJO** y el Señor CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS se presentan en la notaría 5 del círculo de Medellín, para firmar el contrato de promesa de compraventa; la cual por indicación del Señor LÓPEZ CÁRDENAS fue elaborada por un protocolista de la misma.

**SEXTO:** En la promesa de compraventa se pactó la entrega de **TRECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/L (\$365.000.000)**, representados



**SECRETARIA DE MOVILIDAD  
ENVIGADO**



ENVIGADO, 27 de Enero de 2022

**CERTIFICA QUE**

tiene las siguientes características:

El vehículo de placas **EHM222**

Clase: CAMIONETA  
Marca: FORD  
Carrocería: DC-CAMIONETA  
Línea: F 150  
Color: BLANCO OXFORD  
Modelo: 2018  
Motor: JFB36214  
Estado vehículo: ACTIVO  
Aduana: CARTAGENA

Serie: 1FTFW1RGXJFB36214  
Chasis: 3496 Nro. Ejes:  
Cilindraje: 5 Toneladas: .00  
Pasajeros: 5  
Servicio: PARTICULAR  
Afiliado a:  
Radio de acción:  
F. Ingreso: 13/02/2018

Forma Ingreso: Matricula Inicial  
Manifiesto: 482018000065914  
Fecha: 06/02/2018

Empresa vende: EL ROBLE MOTOR SA.

Fecha compra: 09/02/2018

Matriculado por: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA BBVA  
COLOMBIA BBVA COLOMBIA S.A.

Nro. TO:  
Fecha Exp. TO:

Pago de imptos SME hasta: NO APLICA

PIGNORACIONES  
07/05/2019 a favor de: ELITE MOTORS S.A.S, Inscripción de Alerta, Vigencia Activa : S

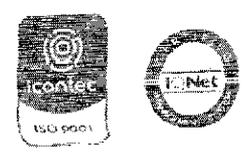
VEHICULO NO TIENE FIDEICOMISOS REGISTRADAS.

NO TIENE PENDIENTES JUDICIALES REGISTRADOS

PROPIETARIO ACTUAL  
MARIA ISABEL VILLA CALLE con CC N° 43983577  
Municipio de Envigado

HISTÓRICO PROPIETARIOS  
- 13/11/2018 VENDE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA BBVA COLOMBIA BBVA COLOMBIA S.A. con Nit N° 860003020 COMPRA: MARIA ISABEL MEDINA HOLGUIN con CC N° 1037615839  
- 07/05/2019 VENDE: MARIA ISABEL MEDINA HOLGUIN con CC N° 1037615839 COMPRA: MARIA ISABEL VILLA CALLE con CC N° 43983577

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 9503 de 2015, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena





**MUNICIPIO DE ENVIGADO**

Municipio de Envigado

Nº 504090  
TESORERÍA DE RENTAS MUNICIPALES

RECIBO DE CAJA NRO. 2002199826



(EHM222)	MARIA ISABEL VILLA CALLE 43983577	Fecha	27/01/2022
CAMIONETA FORD DC-CAMIONETA mod 2018 3496cc. 5psj	PARTICULAR		

7200	CERTIF. LIBERTAD Y TRADICION	50.700
9035	DERECHOS RUNT	1.900

CINCUENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS

TOTAL 52.600.00



# República de Colombia



C#345145389

ACG.

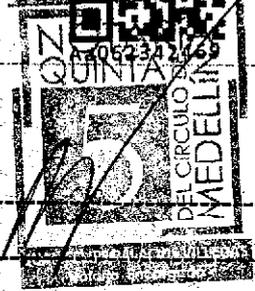
ESCRITURA NÚMERO: CIENTO SETENTA Y CINCO (175)

FECHA: ENERO 31 DE 2020.

ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

EDIFICIO LÓPEZ CARDENAS.

OTORGANTE: CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS.



En la Ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los Treinta y un (31) días del mes de Enero del año **Dos Mil Veinte (2020)**, al despacho de la Notaría Quinta (5) de Medellín, cuyo Notario Titular es el **Doctor GUSTAVO EMILIO PALACIOS CALLE**,

Compareció el señor **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número **71.667.280**, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, como propietario del lote y de las siete (7) viviendas, un (1) local y cuatro (4) útiles, en el construidos.-Presenta para su protocolización en esta notaría, todos los documentos exigidos por la ley 675 del 3 de agosto del 2001 para la elevación y constitución del régimen de propiedad horizontal.

## CAPITULO I: DESCRIPCIÓN Y TRADICIÓN.

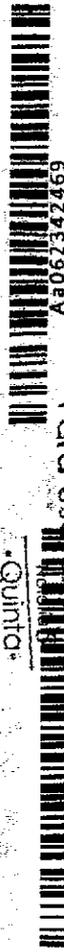
**ARTICULO 1:** El inmueble según el título de adquisición tiene las siguientes especificaciones y medidas: "Casa de habitación con sus anexidades y dependencias y el solar o lote en que esta edificada, situado en el barrio La Floresta, fracción América de este Municipio de Medellín, marcada con el número 84-47 en la calle 45C, que linda por el oriente con predio de Antonio Paniagua, por el occidente con predio de Antonio Bedoya, por el sur con predio de Isaac Restrepo y Alfonso Saldarriaga y por el norte con la Calle 50 hoy 45C, tiene 10 varas de frente o sea 8 metros, por 40 varas de centro, o sea 32 metros."

**MATRÍCULA INMOBILIARIA No 001-272888.** La propiedad cuenta con la, Resolución No C4-1272 del 11 de diciembre de 2018, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, la asignación de Nomenclatura NC 0907 del 11 de marzo de 2019, expedida por la Subsecretaría de Catastro de Medellín y la Resolución C1-1165 del 14 de noviembre de 2019, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín.



Papel notarial para uso exclusivo de paginas de certámenes públicos, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



A#062342469

C#345145389

10854HCCAB88ENT88

11-07-19

10854HCCAB88ENT88

10-09-19

10854HCCAB88ENT88



**MEMORIA DESCRIPTIVA DEL EDIFICIO**

**LOCALIZACIÓN:** Está localizado en la Transversal 45 C, con la calle 84 y consta de seis pisos, correspondientes a siete (7) aptos independientes, un (1) local y cuatro (4) cuartos útiles independientes.

**ESTRUCTURA:** La construcción cumple con la reglamentación vigente NSR 2010, exigida por la Curaduría urbana en lo pertinente a las normas de sismo resistencia.

**ESPECIFICACIONES:** Los pisos de las siete viviendas, están provistos de baldosa, las tuberías del acueducto son de material seguro y consistente, la fachada en revoque y los andenes cubiertos de concreto, los contadores de acueducto, gas y energía son separados para cada inmueble.

**CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD**

Construcción en adobe propio para vivienda, parados sobre fundaciones de concreto, con puertas y ventanas para la iluminación y ventilación con vidrios fijos y opacos o celosías a una altura de 1.60 mts., tienen dimensiones normales, además los inmuebles están abastecidos de agua potable suministrada por las Empresas Públicas y sus desagües son de material propio para ello.

**ARTÍCULO 2: TRADICIÓN.**

El señor **CARLOS QUINTO LÓPEZ CARDENAS** adquirió por compra al señor **GUSTAVO ADOLFO GONZALEZ VILLADA**, mediante la escritura No 990 del 23 de abril de 2018 de la Notaria 17 de Medellín y debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No 001-272888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur.

**CAPITULO II: PERSONA JURIDICA, PRINCIPIOS Y ANEXOS.**

**ARTICULO 3:** En virtud del presente reglamento de propiedad horizontal se crea la persona jurídica denominada "**Edificio LÓPEZ CÁRDENAS PROPIEDAD HORIZONTAL**" de conformidad con la ley 675 del 3 de agosto del 2001.

**ARTÍCULO 4:** El presente régimen se regulará por los principios que orientarán el reglamento de propiedad horizontal previstos en el artículo 2 de la ley 675 del 3 de agosto del 2001

**ARTÍCULO 5:** Documentación anexa: Con la presente escritura pública de constitución al régimen de propiedad horizontal, se protocolizan las Resolución No C4-1272 del 11 de diciembre de 2018, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de

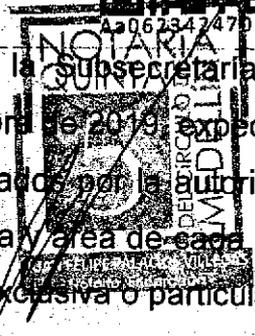


# República de Colombia



C\*345145388

Medellín, NC 0907 del 11 de marzo de 2019, expedido por la Subsecretaría de Catastro de Medellín y la Resolución C1-1165 del 14 de noviembre de 2019, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín, los planos aprobados por la autoridad competente que muestran la Localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común.



## CAPITULO III: DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

**ARTÍCULO 6:** La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

**Parágrafo 1°.** De conformidad con lo establecido en el inciso anterior del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

En virtud del presente reglamento se originan las unidades de dominio particular que a continuación se describen por sus áreas, linderos y especificaciones:

**PRIMER PISO LOCAL No 84-47 de la TRANSVERSAL 45C.** destinado a comercio, con una altura libre aproximada de 2.85 metros, un área construida de 31.00 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada de 31.00 M2, alinderado así: Por el frente u **ORIENTE** con la transversal 45C; por el fondo u **OCCIDENTE** con cuartos de hobbies que son de uso común y que pertenecen a este mismo edificio; por el **NORTE** con la propiedad N° 84-55 de la transversal 45C; por el **SUR** con circulación de uso común; por el **NADIR** con piso que lo separa del subsuelo y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del segundo piso.-Este local cuenta con un baño.

**PRIMER PISO CUARTO ÚTIL. No 84-45 (01002) de la TRANSVERSAL 45C.** destinado a almacenamiento, con una altura libre aproximada de 2.85 metros, un área construida de 4.0 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada de 4.00 M2, alinderado así: Por el frente o **SUR** con hall de uso común; por el **NORTE** con la propiedad 45-55 de la transversal 45C; por el **ORIENTE** con cuarto de hobbies que es de uso común y que pertenecen a este mismo edificio; por el

Escritura de Copropiedad

Papel notarial para uso exclusivo de registros de escrituras públicas, certificaciones y documentales del archivo notarial.



1085388ACCA98EMT

11-07-19

10-09-19

Carina S.A.

**OCCIDENTE**, en parte con cuarto de hobbies y con hall que son de uso común; por el **NADIR** con piso que lo separa del subsuelo y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del segundo piso.-----

**PRIMER PISO CUARTO ÚTIL. No 84-45 (01001) de la TRANSVERSAL 45C.** destinado a almacenamiento, con una altura libre aproximada de 2.85 metros, un área construida de 9.00 M<sup>2</sup>, un área libre de 0.0 M<sup>2</sup>, para un total de área privada de 9.00M<sup>2</sup>, alinderado así: Por el **ORIENTE** en parte con cuarto de hobbies y hall que son de uso común; por el fondo u **OCCIDENTE** en parte con cuarto de hobbies y circulación que son de uso común y que pertenecen a este mismo edificio; por el **NORTE** con la propiedad N° 84-55 de la transversal 45C; por el **SUR** con circulación de uso común; por el **NADIR** con piso que lo separa del subsuelo y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del segundo piso.-----

**SEGUNDO Y TERCER PISO. APTO N° 84-45(0201) "Dúplex" de la TRANSVERSAL 45C.** Primer nivel localizado en el 2° piso, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida en segundo piso de 35.59 M<sup>2</sup>, un área libre de 0.0 M<sup>2</sup>, para un total de área privada en este nivel de 35.59 M<sup>2</sup>, alinderado así: Por el frente u **OCCIDENTE** con circulación de uso común; por el fondo u **ORIENTE** con la transversal 45C; por el **NORTE** con el apto 84-45(0202) de la transversal 45C que pertenece a este mismo edificio; por el **SUR** con la propiedad No 84-39 de la transversal 45C; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del primer piso y por el **CENIT** con losa común de uso exclusivo de este apto y que lo separa del segundo nivel de este mismo apto.-----

Este nivel consta de: sala, baño social, cocina, balcón, área de ropas y escalas para acceder al tercer piso que forma parte de este mismo apto.-----

**Segundo Nivel, ubicado en el tercer piso,** con un área construida de 31.27M<sup>2</sup>, alinderado así: Por el **OCCIDENTE** con circulación de uso común; por el **ORIENTE** con la transversal 45C; por el **NORTE** con el apto N° 84-45(0302) de la Transversal 45C que pertenece a este mismo edificio; por el **SUR** con la propiedad No 84-39 de la transversal 45C; por el **NADIR** con losa común de uso exclusivo de este mismo apto, que lo separa del primer nivel de este apto que está en el 2° piso, por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del cuarto piso.-----



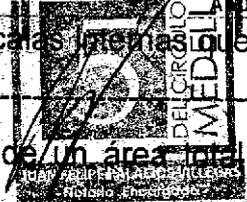
# República de Colombia



Ca345145387

NOTARÍA  
QUINTA

062342471



Este nivel consta de: dos alcobas, un baño completo, escalas internas que comunican con el segundo piso de este mismo apto y balcón.

Este apto dúplex consta en primer y segundo niveles de un área total privada de 66.86M2.

**SEGUNDO PISO. APTO 84-45(0202) de la TRANSVERSAL 45C.** destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida de 81.37 M2, un área libre de 7.70 M2, para un total de área privada de 89.07 M2, alinderado así: Por el frente o **SUR** en parte con circulación de uso común, con el patio 2 que es de uso común, con circulación y escalas de uso común, con cubierta en teja de barro que cubre parte del primer piso de este edificio y con el apto 84-45(0201) de la transversal 45C y que pertenece a este mismo edificio; por el fondo o **NORTE** con la propiedad No 84-55 de la transversal 45C; por el **ORIENTE** en parte con la transversal 45C, con el patio N° 2 que es de uso común y con escalas de uso común; por el **OCCIDENTE** con cubierta en teja de barro que cubre parte del primer piso de este edificio; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del primer piso y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del tercer piso.

Este apto consta de: sala, comedor, cocina, balcón, zona de ropas, circulación, dos alcobas una de ellas con baño privado, un patio y un baño completo.

**TERCER PISO. APTO 84-45(0302) de la TRANSVERSAL 45C.** Destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida de 81.37 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada de 81.37 M2, alinderado así: Por el frente o **SUR** en parte con circulación de uso común, con el vacío 2-3 que es de uso común y da sobre el segundo piso, con circulación y escalas de uso común, con cubierta en teja de barro que cubre parte del primer piso de este edificio y con el apto 84-45(0201) de la transversal 45C y que pertenece a este mismo edificio; por el fondo o **NORTE** con la propiedad No 84-55 de la transversal 45C; por el **ORIENTE** en parte con la transversal 45C y con el vacío 2-3 que es de uso común y da sobre el segundo piso; por el **OCCIDENTE** en parte con el vacío 2-3 que es de uso común y da sobre el segundo piso y con cubierta en teja de barro que cubre parte del primer piso de este edificio; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del segundo piso y por el **CENIT** con losa común de uso que lo separa del cuarto piso.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escritura de registros de escrituras pùblicas, certificaciones y documentos del archiwo notarial



A062342471

Ca345145387



10851E178CAACBB

11-07-19

18-04-2019

10-09-19

Cadema S.A. 8189093340



Este apto consta de: sala, comedor, cocina, balcón, ropas, circulación, un baño completo y dos alcobas una de ellas con baño privado. -----

**CUARTO PISO. APTO 84-45(0401)** de la **TRANSVERSAL 45C**, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida de 35.59 M<sup>2</sup>, un área libre de 0.0 M<sup>2</sup>, para un total de área privada de 35.59 M<sup>2</sup>, alinderado así: Por el frente u **OCCIDENTE** con circulación de uso común; por el fondo u **ORIENTE** con la transversal 45C; por el **NORTE** con el apto 84-45(0402) de la **TRANSVERSAL 45C** que pertenece a este mismo edificio; por el **SUR** con la propiedad No 84-39 de la transversal 45C; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del tercer piso y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del quinto piso. -----

Este apto consta de: sala, un baño completo, cocina, zona de ropas, una alcoba y balcón. -----

**CUARTO PISO. APTO 84-45(0402)** de la **TRANSVERSAL 45C**, destinado a vivienda, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida de 81.37 M<sup>2</sup>, un área libre de 0.0 M<sup>2</sup>, para un total de área privada de 81.37 M<sup>2</sup>, alinderado así: Por el frente o **SUR** en parte con circulación de uso común, con el vacío 2-3 que es de uso común y da sobre el segundo piso, con circulación y escalas de uso común, con el apto 84-45(0401) de la transversal 45C y que forma parte de este mismo edificio y con cubierta en teja de barro que cubre parte del primer piso de este edificio; por el fondo o **NORTE** con la propiedad No 84-55 de la transversal 45C; por el **ORIENTE** en parte con la transversal 45C y con el vacío 2-3 que es de uso común y da sobre el segundo piso; por el **OCCIDENTE** en parte con el vacío 2-3 que es de uso común y da sobre el segundo piso y con cubierta en teja de barro que cubre parte del primer piso de este edificio; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del tercer piso y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del quinto piso. -----

Este apto consta de: sala, comedor, cocina, balcón, ropas, circulación, un baño completo y dos alcobas una de ellas con baño privado. -----

**QUINTO PISO CUARTO ÚTIL. No 84-45 (05011)** de la **TRANSVERSAL 45C**. Destinado a almacenamiento, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida de 3.64 M<sup>2</sup>, un área libre de 0.0 M<sup>2</sup>, para un total de área privada de



# República de Colombia



3.64 M2, alinderado así: Por el frente u **OCCIDENTE** con circulación de uso común; por el fondo u **ORIENTE** con el vacío 2-3 que es de uso común y ca sobre el segundo piso; por el **NORTE** con circulación de uso común; por el **SUR** con escalas y circulación de uso común; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del cuarto piso y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del sexto piso.-----

**QUINTO PISO CUARTO ÚTIL. No 84-45 (05012) de la TRANSVERSAL 45C.**

Destinado a almacenamiento, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida de 3.12 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada de 3.12 M2, alinderado así: Por el frente u **ORIENTE** con circulación de uso común; por el fondo u **OCCIDENTE** con cubierta en teja de barro que es de uso común y cubre el primer piso del edificio; por el **NORTE** con la propiedad N° 84-55 de la transversal 45C; por el **SUR** con circulación de uso común; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del cuarto piso y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del sexto piso.-----

**QUINTO Y SEXTO PISO APTO 84-45(0501) "Dúplex" de la TRANSVERSAL 45C.**

Destinado a vivienda, **Primer nivel** ubicado en el quinto piso, con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida en este nivel de 35.59 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada en quinto piso de 35.59 M2, alinderado así: Por el frente u **OCCIDENTE** con circulación de uso común; por el fondo u **ORIENTE** con la transversal 45C; por el **NORTE** con el apto 84-45(0502) de la transversal 45C que pertenece a este mismo edificio; por el **SUR** con la propiedad No 84-39 de la transversal 45C; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del cuarto piso y por el **CENIT** con losa común de uso exclusivo de este apto y que lo separa del sexto piso que forma parte de este mismo apto.-----

Este nivel consta de: sala, un baño social, cocina, balcón, zona de ropas y escalas para acceder al sexto piso que forma parte de este mismo apto.-----

**Segundo nivel**, ubicado en el sexto piso, con un área construida de 31.40M2, un área libre de 0.0m2, para un total de área privada de 31.40, alinderado así: Por el **OCCIDENTE** con cubierta en teja de barro que es de uso común y cubre parte del quinto piso de este edificio; por el **ORIENTE** con la transversal 45C; por el **NORTE** con el apto 84-45 (0502) de la transversal 45C, que pertenece a este mismo edificio; por el **SUR** con la propiedad No 84-39 de la transversal 45C; por el **NADIR** con losa



Este papel notarial para uso exclusivo de firmas de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca345145386  
 A#062342472  
 QUINTA  
 108528EEMTR8CAAC  
 11-07-19  
 10-09-19  
 Ca345145386

común de uso exclusivo de este apto y que lo separa del quinto piso y que forma parte de este mismo apto; por el **CENIT** con cubierta en teja de barro que es de uso común y constituye la cubierta general de edificio.-----

Este nivel consta de: dos alcobas, un baño completo, escalas internas y balcón. -----

Este apartamento dúplex consta de un área total privada de 66,99 m2 en quinto y sexto piso.-----

**QUINTO Y SEXTO PISO. APTO 84-45(0502) "Dúplex" de la TRANSVERSAL 45C.**

Destinado a vivienda, Primer nivel ubicado en el quinto piso con una altura libre aproximada de 2.35 metros, un área construida en este nivel de 38.95 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada en quinto piso de 38.95 M2, alinderado así; Por el frente u **OCCIDENTE** con circulación de uso común; por el fondo u **ORIENTE** con la transversal 45C; por el **NORTE** con la propiedad 84-55 de la transversal 45C; por el **SUR**, con el apto 84-45(0501) de la transversal 45C que pertenece a este mismo edificio; por el **NADIR** con losa de uso común que lo separa del cuarto piso y por el **CENIT** con losa común de uso exclusivo de este apto y que lo separa del sexto piso que forma parte de este mismo apto.-----

Este nivel consta de: sala, un baño social, cocina, balcón, zona de ropas y escalas para acceder al sexto piso que forma parte de este mismo apto.-----

**Segundo nivel**, ubicado en el sexto piso, con un área construida de 34.65M2, un área libre de 0.0m2, para un total de área privada de 34.65m2, alinderado así: Por el **OCCIDENTE** con cubierta en teja de barro que es de uso común y cubre parte del quinto piso de este edificio; por el **ORIENTE** con la transversal 45C; por el **SUR** con el apto 84-45(0501) de la transversal 45C y que pertenece a este mismo edificio; por el **NORTE** con la propiedad No 84-55 de la transversal 45C; por el **NADIR** con losa común de uso exclusivo de este apto y que lo separa del quinto piso y que forma parte de este mismo apto; por el **CENIT** con cubierta en teja de barro que es de uso común y constituye la cubierta general de edificio.-----

Este nivel consta de: dos alcobas, un baño completo, escalas internas y balcón. -----

Este apartamento dúplex consta de un área total privada de 73.60 m2 en quinto y sexto piso.-----

**ARTICULO 7: OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS.**-----



# República de Colombia



Ca062342473

Ca345145385

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: -----

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes en la salud pública; En caso de uso comercial o mixto, el propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en el reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la asamblea. En el reglamento de copropiedad se establecerá la procedencia, requisitos y trámite aplicable al efecto. 2). Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3). El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. 4). Las demás previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. -----

## CAPITULO IV: DE LOS BIENES COMUNES. -----

**ARTICULO 8: Alcance y naturaleza.** Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos **Bienes comunes esenciales:** Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes

Escritura de Compraventa

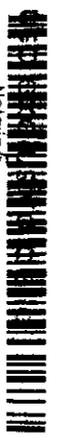
Papel notarial para uso exclusivo de expedir de manera pública, certificadas y documentadas del archivo notarial



Ca062342473

Ca345145385

Quindío



10853CARDENTRCA

11-07-19

10-09-19

Cadencia

Cadencia

comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.-----

#### **ARTICULO 9: BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** -----

Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado. -----

#### **ARTÍCULO 10: OBLIGACIONES DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** -

Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 1). No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2). No cambiar su destinación. 3). Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4). Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. - -----

Parágrafo 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. ----

Parágrafo 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. -----

#### **ARTÍCULO 11:** -----

Salvo lo dispuesto en la presente ley para casos específicos, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto, Se establece para los efectos legales de determinar la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados, sobre los bienes comunes del edificio; el porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios y el

*índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados, ha de*



# República de Colombia



NOTARIA  
QUINTA  
Código 342474

Ce345145384

contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. En consideración a los factores de participación y contribución en gastos de EL EDIFICIO LOPEZ CARDENAS son los siguientes: -----

## COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE PARTICIPACION EN GASTOS Y EXPENSAS COMUNES-----

BIEN	AREA	AREAPOND.	COEFICIENTE Porcentaje
LOCAL 84-47 1° PISO	31.00	38.75	7.00%
ÚTIL 84-45(01001) 1° PISO	9.00	9.0	1.63%
ÚTIL 84-45(01002) 1° PISO	4.00	4.0	0.72%
APTO 84-45(0201) 2° y 3° PISOS	66.86	66.86	12.09%
APTO 84-45(0202) 2° PISO	89.07	89.07	16.09%
APTO 84-45(0302) 3° PISO	81.37	81.37	14.70%
APTO 84-45(0401) 4° PISO	35.59	35.59	6.44%
APTO 84-45(0402) 4° PISO	81.37	81.37	14.70%
APTO 84-45(0501) 5° y 6° PISOS	66.99	66.99	12.10%
APTO 84-45(0502) 5° y 6° PISOS	73.60	73.60	13.30%
ÚTIL 84-45(05012) 5° PISO	3.12	3.12	0.57%

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rectificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



10854ACCABCEMT8a

11-07-19

10-09-19



ÚTIL 84-45(05011) 5° PISO	3.64	3.64	0.66%
<b>TOTALES</b>	<b>545.61</b>	<b>553.36</b>	<b>100.00%</b>

**PARÁGRAFO 1.** Para determinar el área privada construida en el local destinado a uso comercial, con respecto al área privada construida de los apartamentos destinados a vivienda, se tomó la determinación que el valor de (1.0 M2) un metro cuadrado de área privada construida del local destinado a uso comercial, equivale a (1.25 M2) uno con veinticinco metros cuadrados del área privada construida de los apartamentos destinados a vivienda, quedando las áreas y coeficientes de copropiedad como se determinan en el párrafo anterior-----

**CAPITULO V: DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES. -----**

**ARTÍCULO 12:** Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.-----

**Parágrafo 1°.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

**ARTÍCULO 13.** Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces



Ca345145383

NOTA  
QUINTA

0052342475



el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.-----

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. -----

## CAPITULO VI: DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA. ---

- **ARTÍCULO 14:** Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. -----

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. Las propiedades horizontales que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran, podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto. -----

**ARTÍCULO 15.** Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde este se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de

*impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con*



Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificadas y documentos del arca notarial

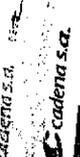


A8062342475

Quinto

10858a8ACABTEMT

11-07-19



Cadena S.A.

10-09-19

las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. -----

**ARTÍCULO 16.** Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. ---

**ARTÍCULO 17.** Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

**Artículo 18.** Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto. -----

#### **CAPITULO VII: DE LA ASAMBLEA GENERAL.** -----

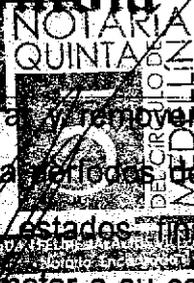
**Artículo 19:** Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. -----

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto. -----

**Artículo 20.** Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el *órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y*



# República de Colombia



tendrá como funciones básicas las siguientes: 1). Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2). Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. 3). Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4). Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5). Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año. 6). Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 7). Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8). Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley. 9). Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. 10). Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 11). Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. 12). Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

**Artículo 21. Reuniones.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y *aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15)*

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de expensas de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



062342475

Quinta



10851EMT8CAACMB

11-07-19

10-08-19

cadem sa

cadem sa

días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.-----

**Artículo 22.** Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio o conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).-----

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas. -----

**Artículo 23.** Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. -----

**Artículo 24.** Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.-----

**Artículo 25.** Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados,



# República de Colombia



expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que se incluye en la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se ha realizado. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

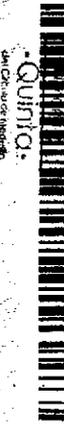
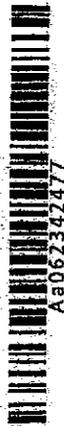
**Artículo 26.** Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los artículos 24 y 25 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**Artículo 26.** Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41 de la presente ley, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.- Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**Artículo 27.** Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: 1).

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del arduo notarial

República de Colombia



10852BHEMTBaCAAC

11-07-19

10-09-19

Cadenis S.A.

Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2). Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3). Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4). Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5). Reforma a los estatutos y reglamento. 6). Desafectación de un bien común no esencial. 7). Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8). Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9). Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto. 10). Liquidación y disolución. -----

**Artículo 28. Actas.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. -----

**Artículo 29. Procedimiento ejecutivo.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente



# República de Colombia



NOTAR  
QUINTA

Ca062342478

Ca345145380

como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contenitivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

**Artículo 30.** Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**Parágrafo.** Exceptúan se dé la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la presente ley.

## CAPITULO VIII: DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO O CONJUNTO.

**Artículo 31.** Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los administradores responderán por los perjuicios que, por *dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.* Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificados y asentamientos del archivo notarial

Papel notarial para uso exclusivo de escritura pública, certificados y asentamientos del archivo notarial



Aa062342478

Ca345145380



10833CABAEMTBACA

11-07-19

10-09-19



75BMDM7CM99FF

o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando este no exista, el presidente de la asamblea general.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

**Artículo 32.** Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1). Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2). Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3). Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. 4). Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5). Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto. 6). Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7). Cuidar y

*vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y*



# República de Colombia



disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal .8). Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9). Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10). Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11). Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12). Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13). Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14). Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto.

**Artículo 33. Administración provisional.** Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

*Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la*

Papel notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

República de Colombia



1088-4ACCA88EM788

11-07-19

cadena s.a.

# 89095540

10-09-19

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo alguno al

asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

#### **CAPITULO IX: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**Artículo 34. Obligatoriedad.** Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

**Artículo 35. Quórum y mayorías.** El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

**Artículo 36. Funciones.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

#### **CAPITULO X: DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO O CONJUNTO.**

**Artículo 37. Obligatoriedad.** Los edificios o conjuntos de uso mixto podrán contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios.

**Artículo 38. Funciones.** Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

#### **CAPITULO XI: DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.**

**Artículo 39.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1). Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.



# República de Colombia



Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será honoraria. 2). Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de conciliación serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. -----

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. -----

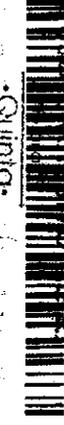
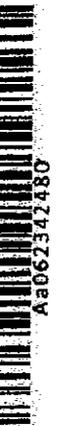
Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

## CAPITULO XII: DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. -----

**Artículo 40.** Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1). Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2). Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3). Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. -----

REPUBLICA DE COLOMBIA

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



10855888CCAB9EMT

11-07-19

10-09-19

cadena s.a.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

**Artículo 41.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

**Artículo 42:** Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. -----

**Artículo 43.** Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

### **CAPITULO XIII: DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. -----**

**Artículo 44.** Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al



# República de Colombia



Ca345145377

régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de patios, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

**Artículo 45.** Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de esta ley.

## CAPITULO XIV: DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

**Artículo 46.** Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



A8062342481

Ca345145377

Impreso en Colombia

• Dujino •

10851EMT8aCSACBB

11-07-19

10-09-19

10-09-19

10-09-19

1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2). La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3). La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

**Artículo 47.** Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.-----

**Artículo 48.** División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. - Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. -----

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. -----

**Artículo 49.** Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el  
SE OBRO CONFORME A MINUTA PRESENTADA.-----



# República de Colombia



Ca345145376

acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

Advertidas las partes del contenido del Artículo 6° de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, e indagados expresamente al respecto, el señor **CARLOS QUINTO LOPEZ CÁRDENAS**, manifiesta bajo la gravedad de juramento que dichos inmuebles **NO** se encuentran bajo **AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**.

"El suscrito notario de conformidad con el artículo 6° del decreto ley 960 de 1970 advierte a la vendedora que debe presentar el autoavalúo debidamente radicado ante catastro para la transferencia que hace por medio de la presente escritura, a lo cual éste manifiesta no contar con él e insiste en el servicio, indicando que el valor asignado a la venta objeto de la presente escritura es superior al coeficiente de copropiedad que le corresponde a los inmuebles objeto de la presente venta aplicado al avalúo catastral que actualmente tiene la mayor extensión. Se advierte además a la vendedora del contenido de la Instrucción Administrativa Número 4 expedida por la Superintendencia de Notariado y registro el día 16 de mayo de 2.007, relacionada con la necesidad de contar con el código catastral y el avalúo catastral de los inmuebles objeto de la presente venta. No obstante, lo anterior los comparecientes insisten en el servicio. El notario al no advertir nulidad absoluta autoriza la escritura".

**PARAGRAFO PRIMERO:** Se exhortó a los contratantes para que se pongan a paz y salvo por concepto de servicios públicos, de conformidad con la instrucción Administrativa número 10 de Abril uno (1) de 2004 de la Superintendencia de Notariado y registro. Art. 32 DEC. 1250/70. Leído este instrumento por los comparecientes, lo aprobaron y firman ante mí, el Notario, que doy fe.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En aplicación del artículo 29 de la Ley 675 de 2.001, el Notario solicito a el (los) otorgante (s) vendedor (es) aportar paz y salvo de las expensas comunes y de la solicitud hecha al representante legal de la copropiedad. Este (os) manifiesto (aron) bajo la gravedad de juramento, no presentarlo, toda vez que no pagan valor alguno por este concepto. En consideración a lo anterior, se advierte a los vendedores y al comprador que, en caso de existir deudas, por este concepto con la copropiedad será solidariamente responsable de ellas.

*Leído este instrumento por los comparecientes, lo aprobaron y firman ante mí, el Notario, que doy fe.*

Notario Público de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



A06234282

Ca345145376



10852REEMT8CBAC

11-07-19

10-09-18

Cardena S.A.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez para el notario

El compareciente el señor **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**, de las condiciones civiles y personales indicadas, declara que acepta la presente escritura, y el reglamento de propiedad horizontal dictado en ella. -----

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

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 lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria, 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 960/70).

**PRESENTARON LOS SIGUIENTES ANEXOS:** -----

- Se presentó paz y salvo de impuesto predial unificado número 1415170 de fecha 23/01/2020, válido hasta el 31 de diciembre 2020. -----
- Se presentó paz y salvo de valorización número 0495553 de fecha 23/01/2020, válido hasta el 31 enero 2020. -----
- Resolución C1-1165 de noviembre 14 de 2019, debidamente ejecutoriada. -----
- Resolución C4-1272 de fecha 11 diciembre de 2018. -----
- Planos debidamente sellados. -----
- NC-0907/2019, de fecha 11 de marzo 2019. -----

Derechos Notariales: \$ 59.400, Aporte a la Superintendencia de Notariado y Registro y al Fondo Nacional del Notariado: \$ 12.400 IVA: \$ 88.716. -----

Resolución 0691 del 24 de enero del 2019. -----

Se imprime la huella del dedo índice derecho de los otorgantes. -----

La presente escritura se extendió en las hojas de papel notarial distinguidas con los números: Aa. 062342469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483.



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

**RESOLUCIÓN No.C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018**  
Radicado. 05001-4-18-1375

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA UN ACTO DE RECONOCIMIENTO DE UNA MAYOR AREA  
CONSTRUIDA Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN,  
MODIFICACIÓN,  
Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

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

### CONSIDERANDO

- 1) Que mediante radicado No. 05001-4-18-1375, del 30 de julio de 2018, **CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS** identificado con C.C. No. 71667280, en calidad de propietario, del predio localizado en la TV 45C NRO 84 -47 , identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-272888 solicitó, **UN ACTO DE RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, Y PLANOS PROPIEDAD HORIZONTAL. PARA 7 VIVIENDAS 1 LOCAL Y 4 UTILES**
- 2) Que el trámite quedó radicado en legal y debida forma 13 de agosto de 2018.
- 3) Que el solicitante presentó la documentación exigida como requisito para este tipo de solicitud, conforme al artículo 2.2.6.4.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y la Resolución No. 462 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
- 4) Que presentó fotografía de la valla conforme lo establece el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del decreto 1077 de 2015.
- 5) Que presentó proyecto arquitectónico firmado por LUZ ASTRID OROZCO, con matrícula profesional No.7670071130.
- 6) Que presentó propuesta estructural y de adecuación acorde con el reglamento colombiano de construcción sismo-resistente (NSR-10), firmada por el ingeniero civil ELIONEL VARGAS ZAPATA con matrícula profesional No.2940012.
- 7) Que presentó estudio geotécnico y de suelos firmados por el ingeniero civil MARTHA L. ROMERO con matrícula profesional No.992180012.
- 8) Que el constructor responsable de las obras es la Arquitecta LUZ ASTRID OROZCO, con matrícula profesional No.7670071130.
- 9) Que atendiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la reglamentación vigente se surtió la comunicación a los vecinos y se efectuó publicación en prensa 31 de Octubre de 2018 en el periódico El Colombiano.
- 10) Que el bien inmueble objeto de la solicitud se encuentra ubicado dentro del polígono Z4-CN2-39, baja mixtura cumpliendo con los aprovechamientos permitidos, con los retiros establecidos, las normas contempladas en el Acuerdo No. 48 de 2014, y demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de sismo resistencia cumpliendo con las demás disposiciones referentes a las licencias urbanísticas.
- 11) Que el solicitante acreditó el pago de los Impuestos de Delineación Urbana y tasa de nomenclatura, según recibo No. y el pago de las expensas al curador urbano.
- 12) Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

*Para una eficiente gestión urbana*

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

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





## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona Verde	Total sin antejardín	Antejardín
TV 45C	7.2	2		13.4	

Nuevo paramento y/o retroceso: Por borde interior de andén. Otros retiros y antejardín según normas. (3.00 metros).

Observaciones: Otros retiros según normas.

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

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar a **CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS** identificado con C.C. No. **71667280**, **EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN Y PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL DE 1 LOCAL, 4 UTILES Y 7 VIVIENDAS** para el predio localizado en la TV 45C NRO 84 -47 , identificado con matrícula inmobiliaria No. 001-272888 .

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

Estrato: Vivienda estrato 4

#### POR RECONOCIMIENTO:

Área total a reconocer: 224.00 m2  
Área total a reconocer: 224.00 m2.  
Número de pisos reconocidos: 1 pisos  
Número de destinaciones reconocidas: 1 vivienda 1 local  
Uso actual de la edificación: Mixto  
Tipología actual del proyecto: unifamiliar. Con comercio

#### POR CONSTRUCCIÓN:

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018



Manuel José Vallejo Rendón  
Curaduría Urbana Cuarta  
Página 2 de 7

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

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



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

24-CN2-39  
270 VIVIENDAS/HECTAREA I.C. 2.1  
BAJA MIXTURA.

Frente del lote: 8.00 m.  
Fondo del lote: Vble.  
Área del lote: 256.00 m2.  
Área construida 1er. Piso: 242.00 m2.  
Área libre 1er. Piso: 14.00 m2.  
Área construida pisos superiores: 612.18 m2.  
Área total construida: 854.18 m2.

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

**Cesión de suelo para espacio público esparcimiento, encuentro y equipamiento básico:**  $6 \times 3.29 \times 3 = 59.22 \text{ m}^2$  para vivienda,  $31.00 \text{ m}^2 \times 7\% = 2.17 \text{ m}^2$  para el local, Construcción de equipamiento:  $6 \times 1 = 6 \text{ m}^2$  para vivienda y  $31.00 \text{ m}^2 \times 1\% = 0.31 \text{ m}^2$  para el local. En todo caso deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas de acuerdo con los procedimientos que establezca la secretaria de gestión y control territorial de Medellín para tal fin.

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

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

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

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

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

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique, o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o

RESOLUCIÓN No. C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018



**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

Área de Obra nueva en Comercial 31 m<sup>2</sup>  
 Área de Obra nueva en Vivienda 823.18 m<sup>2</sup>  
 Área total de construcción aprobada: 854,18 m<sup>2</sup>  
 Número de pisos generados: 5 pisos.  
 Número de destinaciones generadas: 6 viviendas y se anula 1 local.4 útiles.  
 Uso de la edificación: Mixto  
 Tipología del proyecto: Multifamiliar con comercio  
 Actualización destinaciones: 7 viviendas, 1 local y 4 cuartos útiles

AREAS PRIVADAS					
PISO	DESTINACIÓN	NOMENCLATURA	ÁREA CONSTRUIDA (m <sup>2</sup> )	ÁREA LIBRE (m <sup>2</sup> )	ÁREA TOTAL (m <sup>2</sup> )
1.	Local	TV45C No.84-47	31.00	0.00	31.00
1.	Útil	TV45C No.47-42(01001)	9.00	0.00	9.00
1.	Util	TV45C No.84-42(01002)	4.00	0.00	4.00
2.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0201)	81.37	0.00	81.37
2 y 3	Vivienda.	TV45C No.84-42(0202)	66.86	0.00	66.86
3.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0301)	81.37	0.00	81.37
4.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0401)	81.37	0.00	81.37
4.	Vivienda.	TV45C No.84-42(0402)	35.59	0.00	35.59
5 y 6	Vivienda.	TV45C No.84-42(0501)	73.60	0.00	73.60
5 y 6	Vivienda.	TV45C No.84-42(0502)	66.99	0.00	66.99
5.	Util.	TV45C No.84-42(05003)	3.12	0.00	3.12
5.	Util.	TV45C No.84-42(05004)	3.64	0.00	3.64
<b>TOTAL</b>			<b>537.91</b>		
AREAS COMUNES					
LOTE (M.I. 001-272888)					
<b>FRENTE</b>	8.00 m	<b>FONDO</b>	Vble.	<b>ÁREA</b>	256.00 m <sup>2</sup>
ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS			ÁREAS COMUNES LIBRES		
Escaleras y circulaciones 1er. Piso subestación, hobbies		198.00 m <sup>2</sup> .	Área de lote		256.00 m <sup>2</sup> .
Escaleras y circulaciones pisos superiores.		118.27 m <sup>2</sup> .			

### AREAS GENERALES.

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

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





## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, et que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

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

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento.

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

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

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

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

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

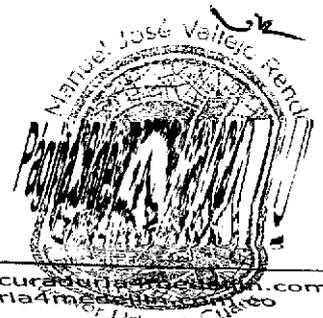
**ARTÍCULO QUINTO:** Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Las edificaciones cuyo predio o predios superen más de dos mil (2000) metros cuadrados de área construida, deberán someterse a una supervisión técnica independiente de acuerdo con lo establecido en la ley 400 de 1997 y en los decretos reglamentarios correspondientes.

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

3. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminancia tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se

RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018



**Para una eficiente gestión urbana**

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

Email: info@curaduria4ma.com.co  
www.curaduria4ma.com.co



## CURADURIA URBANA CUARTA

Municipio de Medellín  
Manuel José Vallejo Rendón  
3.353.411-1

deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.

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

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

**ARTÍCULO SEXTO:** El reconocimiento de las edificaciones se otorga sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar.

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

**ARTÍCULO OCTAVO:** 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.

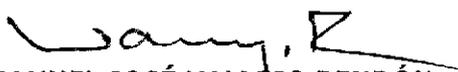
**ARTÍCULO DÉCIMO:** La vigencia de la licencia de construcción será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario,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

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

**ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO:** 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 el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los once (11) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

  
MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN  
Curador Urbano Cuarto de Medellín



RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

Página 6 de 7

### Para una eficiente gestión urbana

Teléfono 3228440  
WhatsApp 3127661876

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

Email: [info@curaduria4medellin.com.co](mailto:info@curaduria4medellin.com.co)  
[www.curaduria4medellin.com.co](http://www.curaduria4medellin.com.co)



**CURADURIA URBANA CUARTA**  
 Municipio de Medellín  
 Manuel José Vallejo Rendón  
 3.353.411-1

Proyectó: Víctor Manuel González

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

El día de hoy 22 FEBRERO/19, a las 3:20 PM se notifica el contenido de la presente Resolución a CARLOS GUINDO LÓPEZ, con Cédula de Ciudadanía número 71.667.280.

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

EL NOTIFICADO CARLOS GUINDO LÓPEZ EL NOTIFICADOR [Signature]  
 C.C. 71.667.280 C.C. 71.671.251  
 Nombre: CARLOS GUINDO LÓPEZ Nombre: VICTOR M. GONZALEZ  
 Dirección: 1050 45C #84-47  
 Teléfono: 3207589832

Conforme lo establecido en el Artículo 87 de la Ley 1437 de 2011, el presente acto administrativo quedo debidamente ejecutoriado el día 23/ENE/2019

Fecha certificación 23/ENE/2019 [Signature]  
 MANUEL JOSÉ VALLEJO RENDÓN  
 Curador Urbano Cuarto de Medellín

REVOCA LOS TÉRMINOS DE LEY 22 FEBRERO/19  
CARLOS GUINDO LÓPEZ, I.  
71.667.280



RESOLUCIÓN No.C4- 1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018

**Para una eficiente gestión urbana**

*Página 7 de 7*

Teléfono 3228440  
 WhatsApp 3127661876

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

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



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**

**"NO APLICA PARA ASIGNACIÓN OFICIAL DE NOMENCLATURA"**

NP-0075/2019

Medellín, 28 de enero de 2019

Doctor  
**MANUEL JOSE VALLEJO RENDON**  
Curador Urbano Cuarto - Medellín

**ASUNTO:** Concepto de Nomenclatura  
**RADICADO MUNICIPIO:** 01201900553987  
**RADICADO DE CURADURIA:** C4-1375/2018

En atención a la solicitud presentada a la **Subsecretaría de Catastro** para el concepto previo de la nomenclatura del inmueble identificado con dirección **TRANSVERSAL 45C # 84 - 47**, matrícula inmobiliaria N° **272888**, **CBML 1205015-0025**, y de acuerdo a los planos presentados por el interesado, se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Se deben agregar las nomenclaturas en los puntos de acceso en plantas, fachada y cuadro de áreas.
2. Para la asignación oficial definitiva se requiere aportar los planos aprobados.

Una vez subsanados los ítems anteriores, la nomenclatura se asignará oficialmente mediante NC con el consecutivo respectivo.

**VIVIENDA**  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 45 (0201, 0202, 0302, 0401, 0402, 0501, 0502)**

**LOCAL**  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 47**

**CUARTO ÚTIL**  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 45 (01001, 01002, 05011, 05012)**

Se advierte a quien pueda interesar que bajo ninguna circunstancia este documento podrá soportar ni ahora ni a futuro ningún trámite legal relacionado con los inmuebles acá consignados o que se deriven del proyecto en curso y el contenido se oficializara una vez se cumplan los requisitos establecidos en la normatividad vigente y en un nuevo documento que lo exprese claramente.

**Se recomienda realizar las verificaciones del caso e informar oportunamente cualquier situación a subsanar en el tema de nomenclatura a fin de corregirla antes de su asignación definitiva, radicando nuevamente la solicitud.**

Cordialmente,

  
**CARLOS BAYRO GARCÍA CORREA**  
Líder de Programa – Unidad de Nomenclatura y Estratificación  
Secretaría de Gestión y Control Territorial - Subsecretaría de Catastro

Elaboró: Isabel Marín Gil (Tecnóloga Nomenclatura)  
Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo



Revisó: Luis Fernando Rozo L. (Profesional Nomenclatura)  
Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo



Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal (05015)  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 1.44  
Corredor: SBS SG 126



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



# Alcaldía de Medellín

**Cuenta con vos**

NC-0907/2019

Medellín, 11 de marzo de 2019

Doctor  
**MANUEL JOSE VALLEJO RENDON**  
Curador Urbano Cuarto – Medellín

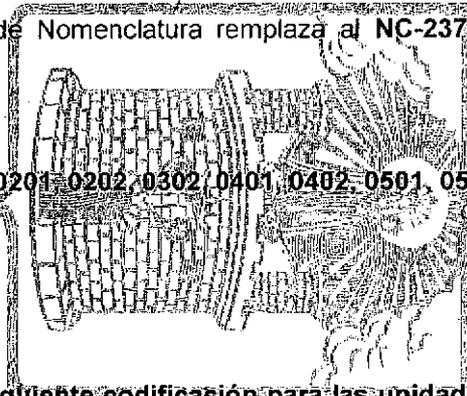
**ASUNTO:** Asignación de Nomenclatura  
**RADICADO MUNICIPIO:** 01201900563567 NP-0075/2019 01201900553987  
**RADICADO DE CURADURIA:** C4-1375/2018

La **Alcaldía de Medellín**, a través de la **Subsecretaría de Catastro** se permite informar que para la propiedad identificada con dirección **TRANSVERSAL 45C # 84 - 47**, matrícula inmobiliaria N° **272888**, CBML **1205015-0025**, se le asignan las siguientes nomenclaturas, de acuerdo a los planos presentados por el interesado.

**Nota:** La asignación definitiva de Nomenclatura reemplaza al **NC-2378/2009** y otros referidos al proyecto por modificaciones.

VIVIENDA  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 45 (0201, 0202, 0302, 0401, 0402, 0501, 0502)**

LOCAL  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 47**



Adicionalmente se asigna la siguiente codificación para las unidades prediales, destinadas a parqueaderos, cuartos útiles y hobbies, los cuales "no podrán bajo ninguna circunstancia ser objetos de instalación de servicios públicos domiciliarios".

CUARTO ÚTIL  
**TRANSVERSAL 45C # 84 - 45 (01001, 01002, 05011, 05012)**

Por favor conservar esta comunicación con el mismo cuidado que se tiene con escrituras o títulos de propiedad. Es válida ante las distintas oficinas donde requiera acreditar la asignación efectuada. La pérdida de ella le ocasiona dificultades en las gestiones relacionadas con su propiedad.

Cordialmente,

**CARLOS BAYRO GARCÍA CORREA**  
Líder de Programa – Unidad de Nomenclatura y Estratificación  
Subsecretaría de Catastro - Secretaría de Gestión y Control Territorial

Elaboro: Vanessa Correa Rianza (Tecnóloga Nomenclatura) Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo	Revisó: José David Ramírez R. (Revisor / Profesional Nomenclatura) Contratista Institución Universitaria Pascual Bravo
--	---



Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N°52 - 165, Código Postal 50015  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144  
Commutador: 385 55 55  
Medellín, Antioquia





Alcaldía de Medellín  
**Cuenta con vos**



\* 2 0 1 9 3 0 1 7 8 1 9 7 \*  
Medellín, 05/06/2019

### RADICADO N°48

Respuesta a Solicitud **201910190116** para "certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda"

### EDIFICIO ANTARES P.H

7 Unidades de vivienda, Transversal 45C 84-45 (0201, 0202, 0302, 0401, 0402, 0501, 0502)

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 de **CARLOS QUINTO LÓPEZ CARDENAS**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **71.667.280**, representada legalmente por **CARLOS QUINTO LÓPEZ CARDENAS**. 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, el correspondiente recibo de la obra o Certificado de Permiso de Ocupación, cumpliendo todos los requisitos para ello.
- III. Una vez culminada la construcción, se debe solicitar inmediatamente, el correspondiente Certificado Técnico de Ocupación cumpliendo todos los requisitos para ello, en concordancia con lo establecido en la Ley 1796 del 13 de julio de 2016-Vivienda Segura, que expresa, entre otros:

*"ARTÍCULO 6°. Certificación técnica de ocupación. Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción y previamente a la ocupación de*



📍 Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015  
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144  
Commutador: 385 55 55  
Medellín - Colombia



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



**Alcaldía de Medellín**  
**Cuenta con vos**

*nuevas edificaciones, el supervisor técnico independiente deberá expedir bajo la gravedad de juramento la certificación técnica de ocupación de la respectiva obra, en el cual se certificará que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la*

*edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes y aprobadas en la respectiva licencia...”.*

**“ARTÍCULO 10°. Obligación de notarios y registradores.** Los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a otorgar ni inscribir respectivamente ninguna escritura de transferencia de la propiedad inmuebles hasta tanto se cumpla con la obligación de protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6° de la presente ley. La certificación técnica de ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia o en actos independientes.”

IV. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

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,

**MARTHA EUGENIA GONZALEZ DOMINGUEZ**  
**SUBSECRETARIA DE DESPACHO**

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53A 42-101 Edificio Plaza la Libertad piso 8 Torre B, Resolución Licencia C4-1272 de Diciembre 2018, 201910190116  
Permiso de enajenación N°48, Edificio Antares p.h, Transversal 45C 84-45.

Elaboró: Lina María Zuluaga Giraldo  
Profesional Universitario.

**SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL**



📍 Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015  
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144  
Commutador: 385 55 55  
Medellín - Colombia



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



RESOLUCIÓN C1-1165 de 2019

(Noviembre 14)

Trámite 05001-1-19-3322

**POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA MODIFICACIÓN A LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CON  
RESOLUCIÓN No. C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018, APROBACIÓN DE PLANOS PARA  
PROPIEDAD HORIZONTAL**

El Curador Urbano Primero de Medellín Provisional, según Decreto Municipal No. 0527 de Julio 11 de 2017, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 400 de 1997 y 1796 de 2016, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 1077 de 2015, 2218 de 2015 y 1197 de 2016 y demás decretos reglamentarios o aquellos que las modifiquen, adicionen o sustituyan y ley 675 de 2001 para Sellos de Propiedad Horizontal, y

**CONSIDERANDO**

1. Que mediante radicado 05001-1-19-3322 de Septiembre 9 de 2019, el señor CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS, identificado con cédula de ciudadanía N. 71.667.280, presentó solicitud de MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, en el inmueble de su propiedad localizado en la Transversal 45C No 84 - 47.
2. Que demuestra propiedad según copia de Certificado de Libertad y Tradición con Matrícula Inmobiliaria N° 272888.
3. La licencia de construcción con Resolución C4-1272 del 11 de diciembre de 2018, se encuentra vigente hasta el 23 de enero de 2020, donde se autoriza el reconocimiento de una mayor área construida, licencia de construcción e la modalidad de ampliación y modificación, con un área total construida de 854.18 m<sup>2</sup>, en cinco (5) pisos de altura, con destinación (7) viviendas, (1) local, (4) útiles.
4. Que la modificación consiste en redistribuir el área de patio aprobada del segundo piso, en el apartamento No. 0202 y el resto, área libre común para el edificio.
5. Que presenta Planos Arquitectónicos firmados por la Arquitecta: LUZ ASTRID OROZCO CASTRILLÓN con matrícula profesional No. 7670071130.
6. Que presentó certificación del cálculo estructural firmado por el Ingeniero JUAN PABLO SANCHEZ VELEZ, con matrícula profesional N. 05202-15919, donde manifiesta que la modificación solicitada no modifica el sistema estructural aprobado y que se trata es de cambios en la distribución arquitectónica.
7. Que se acoge al parágrafo del artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y presentó todos los documentos exigidos por el mismo Decreto.
8. Que el lote se localiza en polígono Z4\_CN2\_39, según el Acuerdo 48 de 2014.
9. Que el proyecto debe cumplir con las disposiciones sismo resistentes establecidas en la Ley 400 de 1997 - NSR 10 y sus Decretos Reglamentarios.

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar MODIFICACIÓN A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CON RESOLUCIÓN N. C4-1272 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2018 Y APROBACIÓN DE PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL, a el señor CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS identificado con cédula de ciudadanía N. 71.667.280, en el predio localizado en la Transversal 45C No 84 - 47, identificado con matrícula inmobiliaria N. 272888.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El proyecto aprobado tendrá las siguientes características:

Frente del lote: 8.00 m

Fondo del lote: Variable.

Área del Lote: 256.00 m<sup>2</sup>

Área de modificación: 11.70 m<sup>2</sup>

Uso de la edificación: Mixto

*Tipología del proyecto: Multifamiliar-comercial*

GLG RESOLUCIÓN C1-1165 del 14 de Noviembre de 2019

Calle 45 No. 53 - 50 Oficina 917 - Centro Comercial Gran Plaza - Te. 322 85 00 - Nit. 71 790 117 1  
[www.c1medellin.com.co](http://www.c1medellin.com.co)



Número de pisos generados: No genera  
 Número de destinaciones generadas: No genera  
 Actualización destinaciones generadas: Un (1) local, (4) útiles, siete (7) viviendas. ✓  
 Obligación por zonas verdes para esta actuación: No genera  
 Obligación por construcción de equipamientos para esta actuación: No genera

**CUADRO DE ÁREAS GENERAL ACTUALIZADO**

Área construida 1° piso: 242.00 m<sup>2</sup>  
 Área libre primer piso: 14.00 m<sup>2</sup> ✓  
 Área construida pisos superiores: 612.18 m<sup>2</sup>  
 Área total construida: 854.18 m<sup>2</sup>

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

ARTÍCULO TERCERO: Los parámetros con los cuales se autoriza la construcción se indican en los planos aprobados, que hacen parte integral de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO: También hacen parte integral de esta resolución todos los documentos que demuestren la debida cancelación de impuestos, contribuciones y expensas a que haya lugar.

ARTÍCULO QUINTO: Siguen vigentes los demás artículos de la resolución C4-1272 del de diciembre de 2018.

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

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Medellín, a los ~~Catorce~~ 14 días del mes de Noviembre del año Dos mil diecinueve (2019).

*Juan David Cuartas Franco*  
**JUAN DAVID CUARTAS FRANCO**  
 Curador Urbano Primero de Medellín (P)



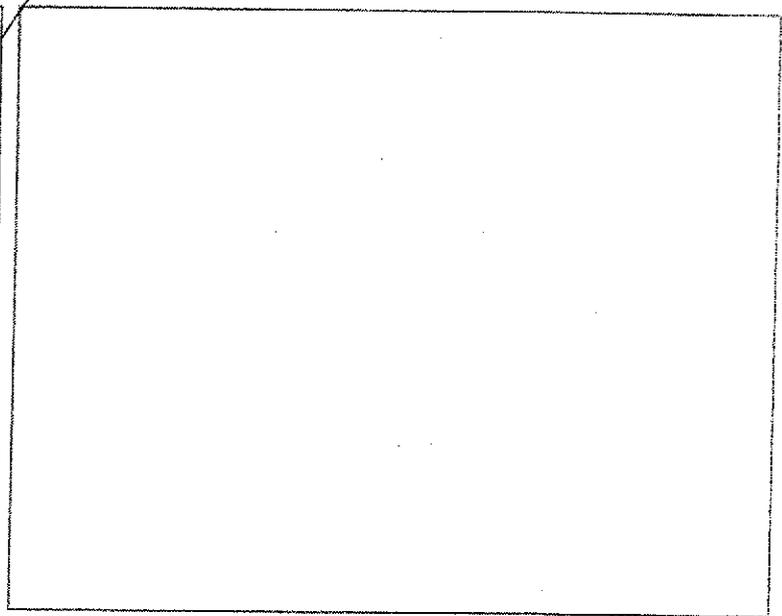
**NOTIFICACIÓN**

Resolución No. C1-1165  
 Fecha: 14-nov.-2019  
 Radicado No. 05001-1-19-3322  
 Fecha Notificación: 02-dic.-2019  
 Renuncia a Terminos:  **SI**

*Carlos Quinto Lopez*

NOTIFICADO: **CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS**  
 CC. 71667280

NOTIFICADOR: *Dayron Mejia Acevedo*  
**DAYRON MEJIA ACEVEDO**

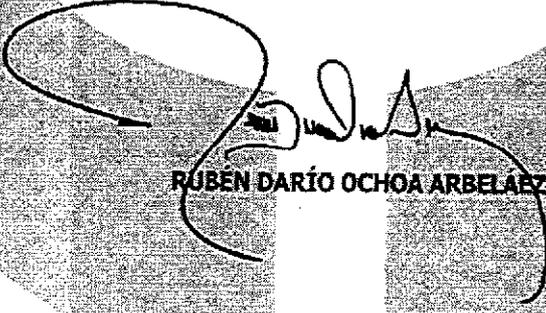


REPÚBLICA DE COLOMBIA  
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE  
INGENIERÍA  
COPNIA

EL DIRECTOR GENERAL

CERTIFICA:

1. Que ARELLANO DEL RIO RAMON DE JESUS identificado (a) con Cédula de Ciudadanía N° 9061606, se encuentra inscrito(a) en el Registro Profesional Nacional que lleva esta entidad, como INGENIERO CIVIL con Matrícula Profesional N° 00000-00412 BLV desde el (los) dieciséis (16) día(s) del mes de febrero del año mil novecientos setenta y uno (1971).
2. Que la (el) Matrícula Profesional es la autorización que expide el Estado para que el titular ejerza su profesión en todo el territorio de la República de Colombia, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 842 de 2003.
3. Que la (el) referida (o) Matrícula Profesional se encuentra vigente, por lo cual el profesional certificado actualmente NO está impedido para ejercer la profesión.
4. Que el profesional NO tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.
5. Que la presente certificación tiene una validez de seis (6) meses y se expide en Bogotá, D.C., a los veintitres (23) días del mes (agosto) del año dos mil diecinueve (2019).

  
RUBÉN DARÍO OCHOA ARBELÁEZ

Firma del titular (\*)

(\*) Con el fin de verificar que el titular autoriza su participación en procesos estatales de selección de contratistas. La falta de firma del titular no invalida el Certificado.

El presente es un documento público expedido electrónicamente con firma digital que garantiza su plena validez jurídica y probatoria según lo establecido en la Ley 527 de 1999.

Para verificar la integridad e inalterabilidad del presente documento consulte en el sitio web <http://gdocumental.copnia.gov.co/invesiteCSV> indicado el código que se encuentra en el costado izquierdo de este documento

Calle 78 N° 9 - 57 Piso 13 - Bogotá D.C. Pbx: 3220102 - Correo-e: [contactenos@copnia.gov.co](mailto:contactenos@copnia.gov.co)

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

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE INGENIERÍA - COPNIA

ACG.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO Y TAMPOCO ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE CIUDAD DE MEDELLIN**

**(ART. 89 LEY 153 DE 1987, ART. 1849 Y STES C.C.C.)**



Notaría 5

Quinta

**PROMITENTE**

CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS

**VENDEDOR:**

C.C. 71.667.280

**PROMITENTES**

JORGE MARIO MORALES VALLEJO

**COMPRADORES:**

C.C. 71779099

\*\*\*\*\*

Entre los suscritos a saber, de una parte, **CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número **71.667.280**, de estado civil Casado con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre propio, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y, de otra parte; **JORGE MARIO MORALES VALLEJO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.779.099, quien para los efectos del presente contrato se denominarán **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos de celebrar la presente promesa de compraventa que se regirá por los artículos 1611 del código civil subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, 1.502 y 1.602 del Código Civil y demás normas concordantes sobre la material y por las siguientes cláusulas que se enuncian a continuación: -----

**PRIMERA - OBJETO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de compraventa a favor de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** el derecho pleno de dominio pleno, la propiedad y la posesión que tiene y ejerce sobre el inmueble objeto de este contrato y **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obligan a adquirirlo al mismo título y de idéntico

5

modo, con sujeción a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión material con su uso y goce, que actualmente tiene y ejerce **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sobre: -----

- **PRIMER PISO LOCAL No 84-47 de la TRANSVERSAL 45C.** destinado a comercio, con una altura libre aproximada de 2.85 metros, un área construida de 31.00 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada de 31.00 M2, alinderado así: Por el frente u **ORIENTE** con la transversal 45C; por el fondo u **OCCIDENTE** con cuartos de hobbies que son de uso común y que pertenecen a este mismo edificio; por el **NORTE** con la propiedad N° 84-55 de la transversal 45C; por el **SUR** con circulación de uso común; por el **NADIR** con piso que lo separa del subsuelo y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del segundo piso.-Este local cuenta con un baño.----
- **PRIMER PISO CUARTO ÚTIL. No 84-45 (01002) de la TRANSVERSAL 45C.** destinado a almacenamiento, con una altura libre aproximada de 2.85 metros, un área construida de 4.0 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada de 4.00 M2, alinderado así: Por el frente o **SUR** con hall de uso común; por el **NORTE** con la propiedad 45-55 de la transversal 45C; por el **ORIENTE**, con cuarto de hobbies que es de uso común y que pertenecen a este mismo edificio; por el **OCCIDENTE**, en parte con cuarto de hobbies y con hall que son de uso común; por el **NADIR** con piso que lo separa del subsuelo y por el **CENIT** con losa de uso común que lo separa del segundo piso.-----
- **PRIMER PISO CUARTO ÚTIL. No 84-45 (01001) de la TRANSVERSAL 45C.** destinado a almacenamiento, con una altura libre aproximada de 2.85 metros, un área construida de 9.00 M2, un área libre de 0.0 M2, para un total de área privada de 9.00M2, alinderado así: Por el **ORIENTE** en parte con cuarto de hobbies y hall que son de uso común; por el fondo u **OCCIDENTE** en parte con cuarto de hobbies y circulación que son de uso común y que pertenecen a este mismo edificio; por el **NORTE** con la propiedad N° 84-55

de la transversal 45C; por el **SUR** con circulación de uso común; por el **NADIR** con piso que lo separa del subsuelo y por el **CENIT** con los pisos de uso común que lo separa del segundo piso.



ESTE INMUEBLE SE Desprende de otro de mayor extensión y que se describe así: "Casa de habitación con sus anexidades y dependencias y el solar o lote en que esta edificada, situado en el barrio La Floresta, fracción América de este Municipio de Medellín, marcada con el número 84-47 en la calle 45C, que linda por el oriente con predio de Antonio Paniagua, por el occidente con predio de Antonio Bedoya, por el sur con predio de Isaac Restrepo y Alfonso Saldarriaga y por el norte con la Calle 50 hoy 45C, tiene 10 varas de frente o sea 8 metros, por 40 varas de centro, o sea 32 metros."

**MATRÍCULA INMOBILIARIA No 001-272888.** La propiedad cuenta con la, Resolución No C4-1272 del 11 de diciembre de 2018, expedida por la Curaduría Urbana Cuarta de Medellín, la asignación de Nomenclatura NC 0907 del 11 de marzo de 2019, expedida por la Subsecretaría de Catastro de Medellín y la Resolución C1-1165 del 14 de noviembre de 2019, expedida por la Curaduría Urbana Primera de Medellín.

**PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO;** no obstante, la anterior mención que se hace de la cabida, la transferencia del inmueble descrito se hace como cuerpo cierto.

**TERCERA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Que **EL VENDEDOR**, garantizan que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) mediante el presente público instrumento se encuentra(n) libre(s) de embargos, anticresis, encargos fiduciarios, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, servidumbres, usufructos, titulaciones o cualquier otro gravamen o limitación, Igualmente que el(los) inmueble(s) se encuentra(n) al día y a paz y salvo en la fecha por el pago de los impuestos, tasas, valorizaciones, servicios públicos, contribuciones, etc., que lo afecte. No obstante,

todo lo anterior, saldrán al saneamiento en los casos de ley. Salvo las pertinentes al régimen de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO PRIMERO:** El inmueble antes descrito, fue adquirido por el señor **CARLOS QUINTO LÓPEZ CARDENAS** adquirió por compra al señor **GUSTAVO ADOLFO GONZALEZ VILLADA**, mediante la escritura No 990 del 23 de abril de 2018 de la Notaria 17 de Medellín y debidamente registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria No 001-272888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur.-----

**CUARTA - PRECIO Y CONDICIONES DE PAGO:** El precio del bien prometido en venta es por la suma de OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MLC (\$ 800.000.000) pagaderos de la siguiente manera.

- Un primer desembolso por la suma de TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MLC (\$ 365.000.000) representados en los siguientes vehículos automotores que se describe así:

1.

<b>CLASE DE VEHICULO</b>	: AUTOMOVIL
<b>COLOR</b>	: ROJO CHILI NEGRO
<b>MARCA</b>	: MINI
<b>PLACA</b>	: HXW924
<b>SERVICIO</b>	: PARTICULAR
<b>MODELO</b>	: 2013
<b>MOTOR</b>	: B268J206
<b>CILINDRAJE</b>	: 1958 C.C
<b>COMBUSTIBLE</b>	: GASOLINA
<b>CAPACIDAD P</b>	: 2 P

2.

<b>CLASE DE VEHICULO</b>	: AUTOMOVIL
<b>COLOR</b>	: PLATA SUAVE
<b>MARCA</b>	: HYUNDAI

PLACA : KAR539  
SERVICIO : PARTICULAR  
MODELO : 2014  
MOTOR : D4HADU749312  
CILINDRAJE : 1995 C.C  
COMBUSTIBLE : GASOLINA  
CAPACIDAD P : 5 P



3.

CLASE DE VEHICULO : CAMIONETA  
COLOR : BLANCO OXFORD  
MARCA : FORD  
PLACA : EHM222  
SERVICIO : PARTICULAR  
MODELO : 2018  
MOTOR : JFB36214  
CILINDRAJE : 3496 C.C  
COMBUSTIBLE : GASOLINA  
CAPACIDAD P : 5 P

Los gastos que ocasione esta diligencia de traspaso, serán asumidos por EL COMPRADOR, la Retefuente que debe ser asumidos por la parte vendedora y los impuestos, a partir de la fecha de entrega, serán asumidos por la parte compradora.

- Un segundo desembolso, representado en la suma de **CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MLC (\$ 435.000.000)**, pagaderos el día 30 de junio del año 2020 a las 2.00 de la tarde en esta misma ciudad de Medellín, en el mismo lugar de ubicación del inmueble.

**QUINTA – FECHA DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO Y OTORGAMIENTO DE ESCRITURA:** Que, de cumplimiento al contrato de compraventa prometido, será el día 30 de junio del año 2020 a las 2.00, en la Notaria 5 de Medellín.

**SEXTA – IMPUESTOS, GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos que ocasione la transferencia de dominio de los inmuebles ya descritos, serán asumidos en su totalidad por la parte compradora

**SÉPTIMA – ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE:** Esta se realizará, el día 03 de marzo de 2020 a las 2.00 pm, en esta misma ciudad de Medellín.

**OCTAVA - CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento de cualquiera de las partes, de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma equivalente al **10% del valor total del contrato**, suma que será exigible ejecutivamente desde el día siguiente del vencimiento del término pactado para el otorgamiento de la escritura pública, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. EL CONTRATANTE que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. En ambos casos juntamente con el cumplimiento o la resolución del contrato, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, tal como lo permite el Artículo 1600 del Código Civil.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora de **EL PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR** podrán retener la suma pactada como cláusula penal de las sumas ya recibidas como anticipo a la ejecución de este contrato e imputarla al valor de dicha cláusula penal.

**NOVENA - MÉRITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimientos, ni constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio, para exigir el cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él consagradas.

**DÉCIMA - VALIDEZ:** Las partes manifiestan que no reconocerán válidas las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, puesto que el presente consigna el acuerdo completo y total acerca de su objeto y el mismo reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad, sobre dicho objeto.

**DÉCIMA PRIMERA - ORIGEN DE INGRESOS:** LAS PARTES CONTRATANTES, declaran que tanto los recursos utilizados en la ejecución del presente contrato, como sus ingresos, provienen de actividades lícitas, que no se encuentra con registros negativos en listados de prevención de lavado de activos nacionales o internacionales, ni incurrir en una de las dos categorías de lavado de activos (conversión o movimiento) y que en consecuencia se obligan a responder frente al CONTRATANTE cumplido por todos los perjuicios que se llegaren a causar como consecuencia de esta afirmación. Conforme a lo anterior, será justa causa de resolución del presente contrato, la inclusión de los contratantes o sus socios o sus administradores, en los listados de la OFAC o de cualquier otra autoridad local, extranjera o internacional como sospechoso de actividades de lavado de activos.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** Para todos los efectos el "lavado de dinero" es el conjunto de procedimientos usados para cambiar la identidad del dinero obtenido ilegalmente, a fin de que aparente haber sido obtenido de fuentes legítimas. Estos procedimientos incluyen disimular la procedencia y propiedad verdadera de los fondos".

**DÉCIMA SEGUNDA - CESIÓN DEL CONTRATO:** Este contrato de promesa de compraventa no es negociable, ni endosable por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sin el previo consentimiento, manifestado por escrito, de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA TERCERA:** Las diferencias que ocurrieren entre las partes, con ocasión

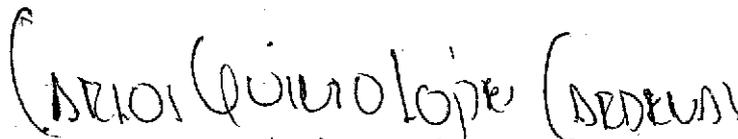


al presente contrato, serán sometidas a la justicia ordinaria y se aplicarán las normas vigentes sobre la materia.

**DÉCIMA CUARTA- ACEPTACIÓN:** Los otorgantes manifiestan que leyeron y conocieron esta promesa con antelación y la encontraron ajustada a su verdadero consentimiento y por ello la aceptan en todas sus partes y firman en constancia. Reconocen el documento y firman en tres originales del mismo valor y tenor a los

**PROMITENTE**

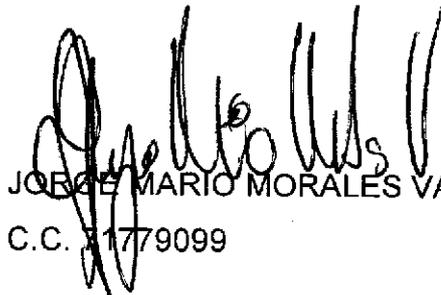
**VENDEDOR:**

  
CARLOS QUINTO LÓPEZ CÁRDENAS

C.C. 71.667.280

**PROMITENTES**

**COMPRADORES:**

  
JORGE MARIO MORALES VALLEJO  
C.C. 31779099

EL PRESENTE DOCUMENTO  
NO CONSTITUYE TÍTULO  
TRASLATIVO DE DOMINIO Y  
TAMPOCO ES OBJETO DE  
INSCRIPCIÓN ANTE LA  
OFICINA DE REGISTRO DE  
INSTRUMENTOS PÚBLICOS  
COMPETENTE.

Notaría 5  
•Quinta•

**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



28489



ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el veintiocho (28) de febrero de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cinco (5) del Círculo de Medellín, compareció:

JORGE MARIO MORALES VALLEJO, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0071779099 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



2caj1jnet90l  
28/02/2020 - 12:32:14:196



CARLOS QUINTO LOPEZ CARDENAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0071667280 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



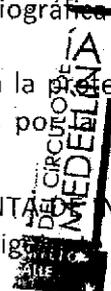
6j1y5n1a608c  
28/02/2020 - 12:33:04:715



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, en el que aparecen como partes LOS COMPARECIENTES y que contiene la siguiente información CONTRATO.



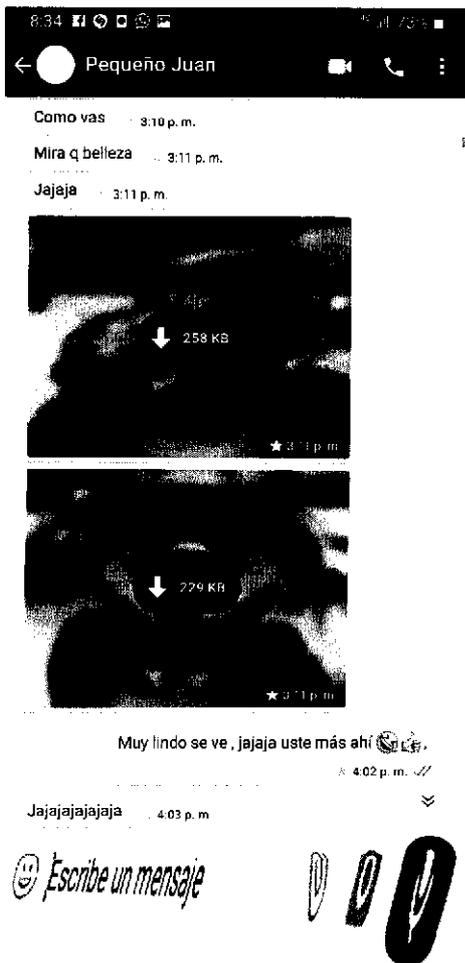
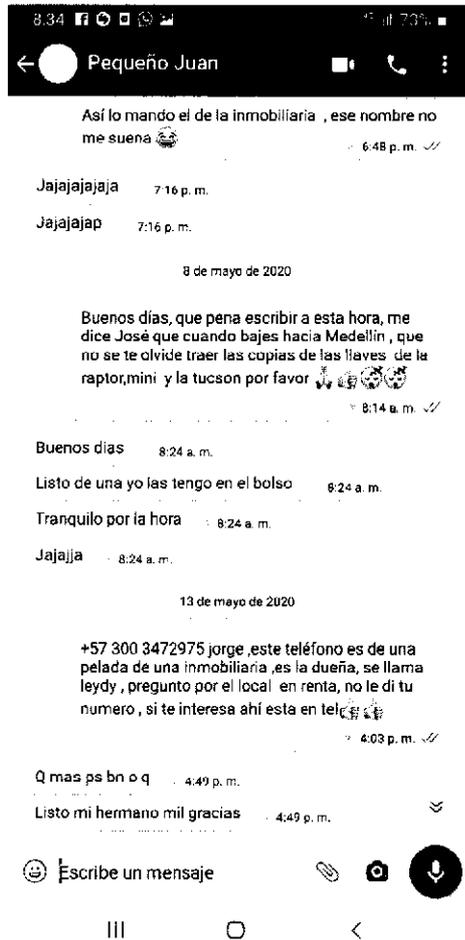
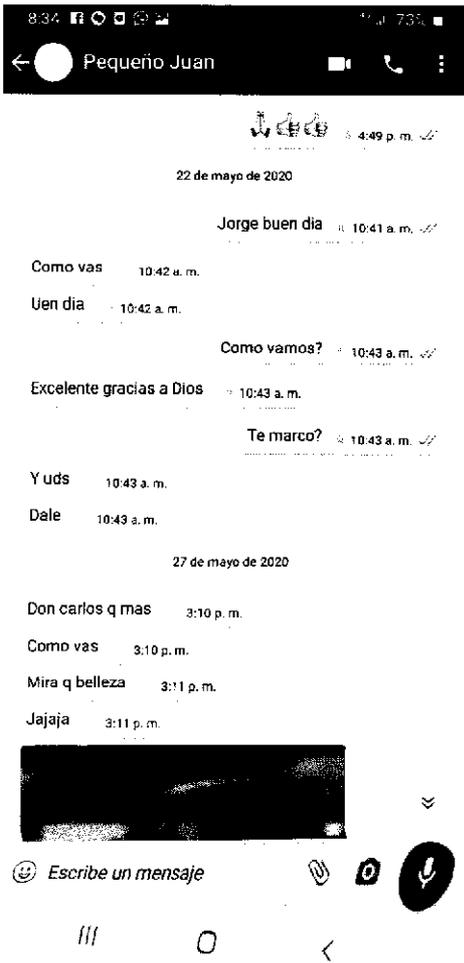
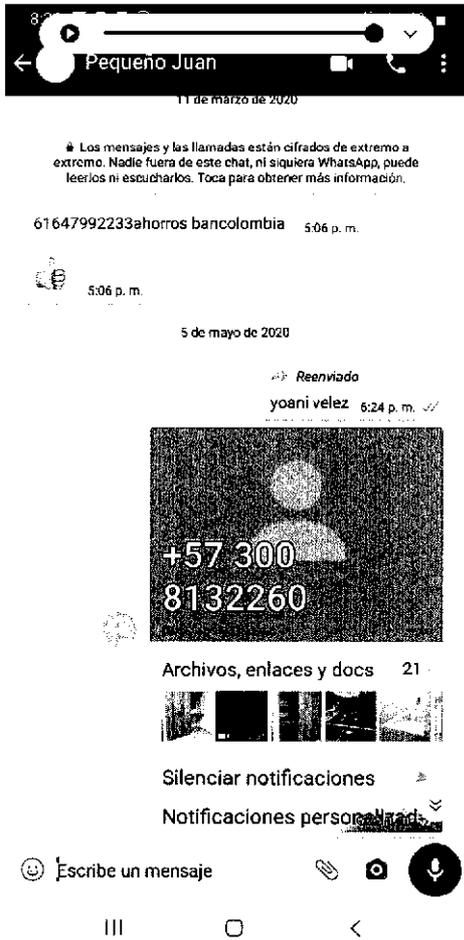
El presente cotejo biométrico se adelantó por SOLICITUD e INSISTENCIA del (los) usuario(s)

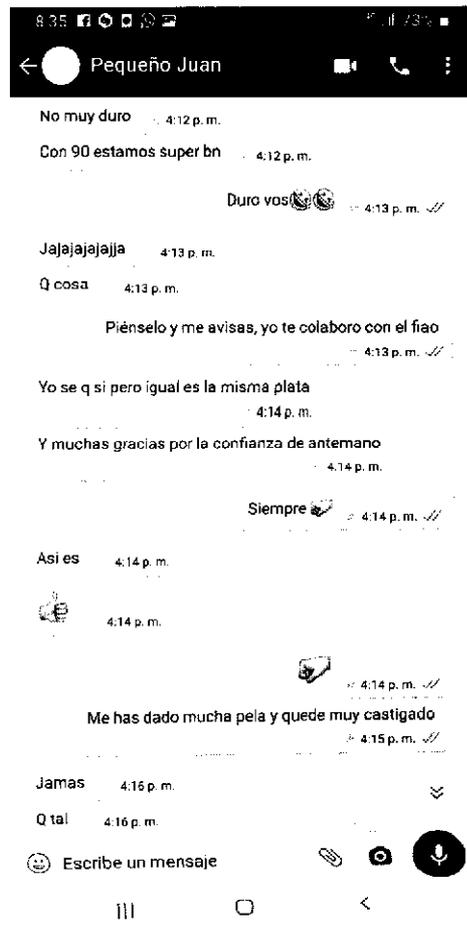
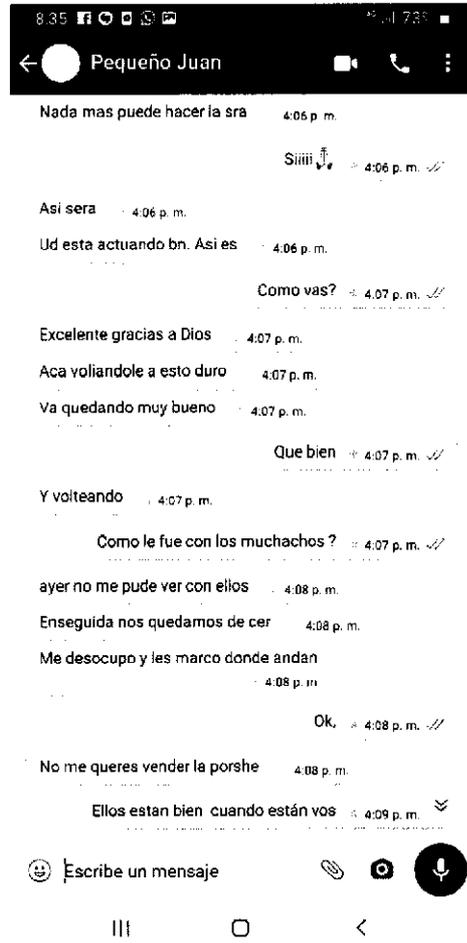
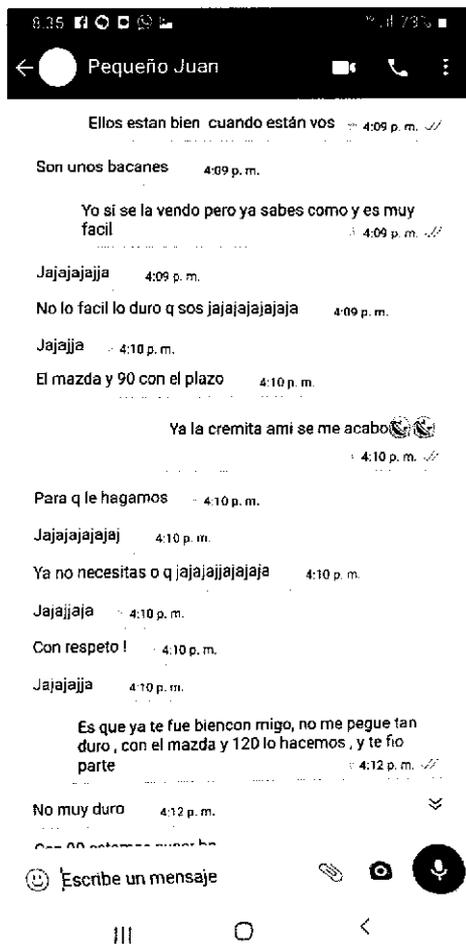
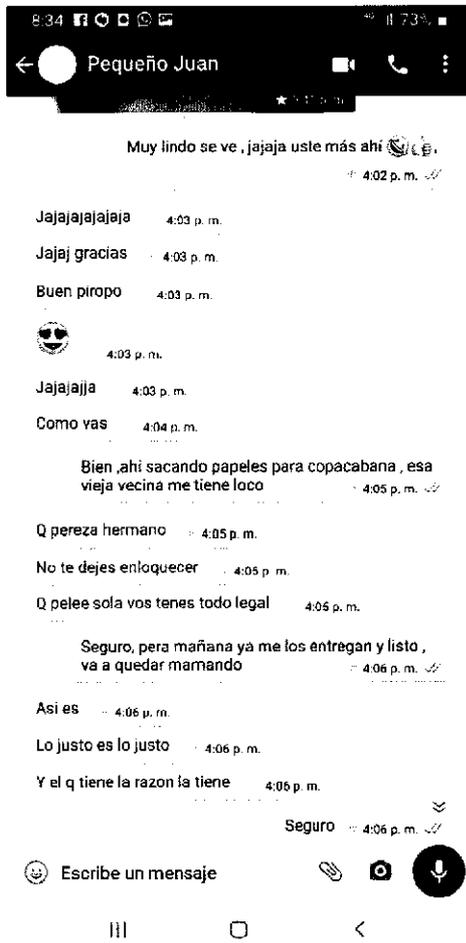
GUSTAVO EMILIO PALACIOS CALLE  
Notario cinco (5) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 2caj1jnet90l









2

Jajajajaj 4:16 p. m.

Jajajajaj 4:18 p. m.

31 de mayo de 2020

0:47 12:27 p. m.

Q mas como vas 12:29 p. m.

No sr el carro esta en poblautos 12:29 p. m.

La blindadora de carlos es ahi mismo en poblautos 12:30 p. m.

Claro q se puede ver ahi nos hacen el favor y lo muestran 12:30 p. m.

Que placa tiene el carro 12:31 p. m.

878 12:32 p. m.

FQT 878 creo jajajajaj 12:32 p. m.

Para que sepan 12:32 p. m.

Ya miro si tengo fotos 12:32 p. m.

Prffa 12:32 p. m.

Escribe un mensaje

Si esa es 12:33 p. m.

0:12 12:34 p. m.

12:34 p. m.

Creeria yo q esta semana o empezando la otra debena estar 12:34 p. m.

Mañana habio con jaramillo q me dice y te cuento 12:34 p. m.

Porfa, mil gracias 12:35 p. m.

12:36 p. m.

12:37 p. m.

2 de junio de 2020

0:02 12:17 p. m.

11 de junio de 2020

Buen días como vas? Dos cositas , yo te deje unas llaves de la zona de tanques del primer piso ? Y dos para preguntarle a carlos que cuando entran la prado 2019 y si es primera serie o

Escribe un mensaje

11 de junio de 2020

Buen días como vas? Dos cositas , yo te deje unas llaves de la zona de tanques del primer piso ? Y dos para preguntarle a carlos que cuando entregan la prado 2019 y si es primera serie o segunda serie ? 9:07 a. m.

Q mas mi hermano 9:20 a. m.

Si yo tengo una llave de los tanques 9:20 a. m.

No entiendo lo de primera o segunda serie 9:20 a. m.

Todas son iguales 9:20 a. m.

Es la mas caranueva 9:20 a. m.

1:06 9:21 a. m.

0:13 9:23 a. m.

Enseguida le pregunto a carlos como va el carro 9:30 a. m.

Si de una la voy a dejar de una vez en el local 9:31 a. m.

Y tratamos de vernos en la tarde o mañana 9:31 a. m.

Tu me dices entonces, 9:31 a. m.

Escribe un mensaje

Tu me dices entonces, 9:31 a. m.

Si 9:31 a. m.

Te llamo 9:31 a. m.

9:31 a. m.

Feliz dia 9:31 a. m.

Un abrazo 9:31 a. m.

Saludoo 9:31 a. m.

Otra, los papeles del mini para que tu hermano los firme por fa 9:32 a. m.

Gracias 9:32 a. m.

Yo le di el numero a los muchacho pense q ya habian organizado eso 9:32 a. m.

Ellos tienen el numero d emi hermano 9:32 a. m.

Ok 9:33 a. m.

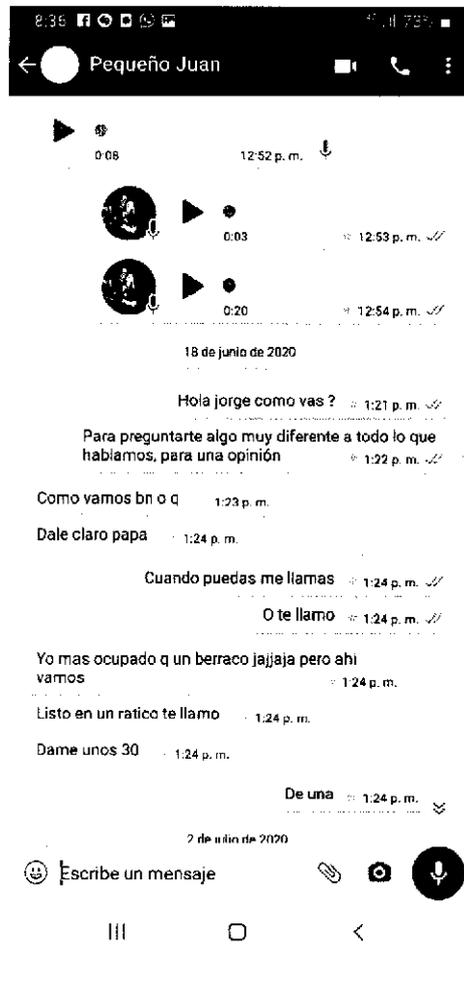
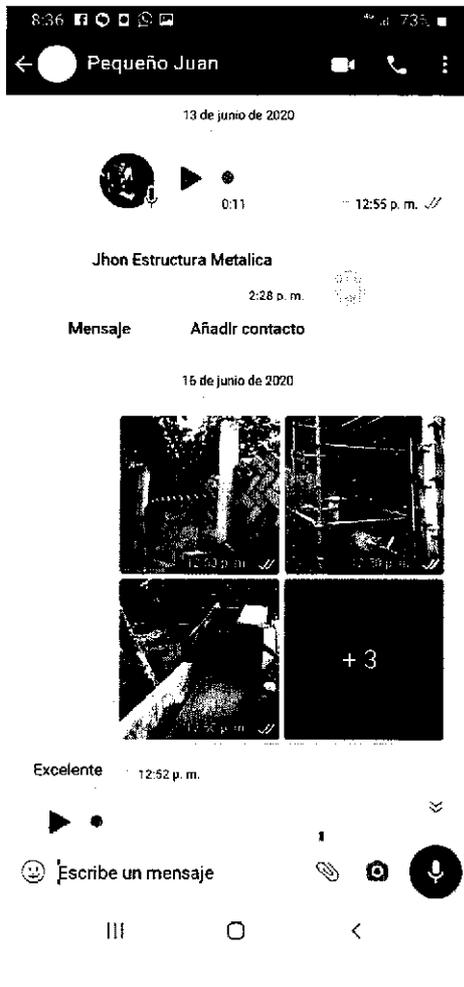
Me avisa entonces 9:33 a. m.

13 de junio de 2020

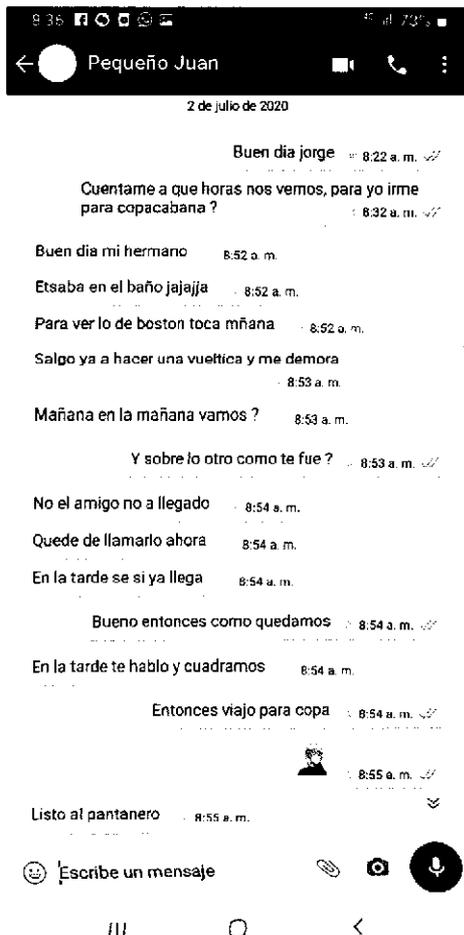
0:11 12:55 p. m.

Escribe un mensaje

3



4



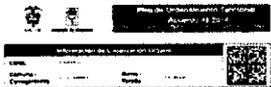
Reenviado

### PROYECTO PARQUE BOSTON

PDF PRESENTACION PROYE...

15 páginas • 1.3 MB • PDF 11:53 a. m.

Reenviado



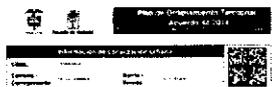
PDF NORMA BOSTON.pdf

3 páginas • 100 kB • PDF 11:53 a. m.



12:39 p. m. ✓✓

Reenviado



PDF NORMA BOSTON.pdf

3 páginas • 100 kB • PDF 12:41 p. m. ✓✓

Reenviado

Q opinas d esa casa 12:41 p. m. ✓✓

Escribe un mensaje



5

Reenviado

Q opinas d esa casa 12:41 p. m. ✓✓

Reenviado

Es en boston 12:41 p. m. ✓✓

Reenviado

### PROYECTO PARQUE BOSTON

PDF PRESENTACION PROYECTO P...

15 páginas • 1.3 MB • PDF 12:41 p. m. ✓✓

Reenviado muchas veces



Escribe un mensaje



12:41 p. m. ✓✓

Te envie un proyecto q tenían ahí 12:53 p. m.

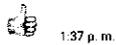


1:34 p. m. ✓✓



1:36 p. m. ✓✓

De una 1:37 p. m.



1:37 p. m.

4 de julio de 2020



2:02 p. m. ✓✓

Te la devuelvo en 15 2:02 p. m.

Q pen 2:02 p. m.



2:02 p. m. ✓✓

6 de julio de 2020

Escribe un mensaje



Q ma mi hermano 5:01 p. m.

Yo ando por aca aun en el cda 5:01 p. m.

Apenas salga te llamo si yo creeria q te llevo a tu cas 5:01 p. m.

5:01 p. m.

Listo te espero en mi casa , gracias 5:02 p. m. ✓✓

7 de julio de 2020



5:49 p. m. ✓✓

8 de julio de 2020



4:54 p. m. ✓✓

10 de julio de 2020

Buen día jorge 8:07 a. m. ✓✓

Como amanece? 8:08 a. m. ✓✓

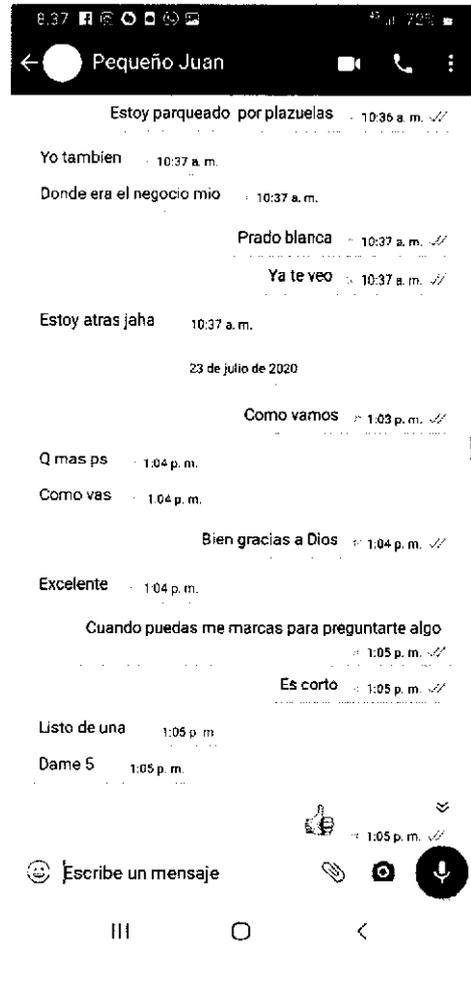
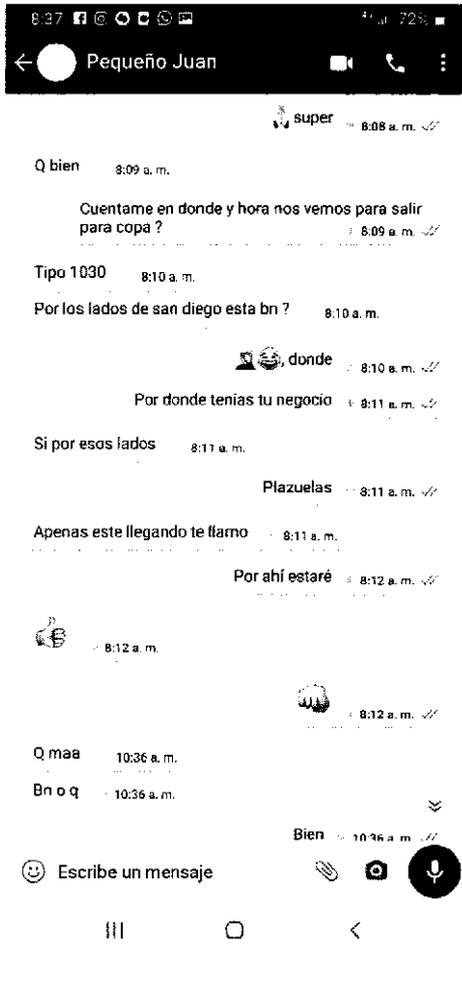
Q mas bn o q 8:08 a. m.

Excelente 8:08 a. m.

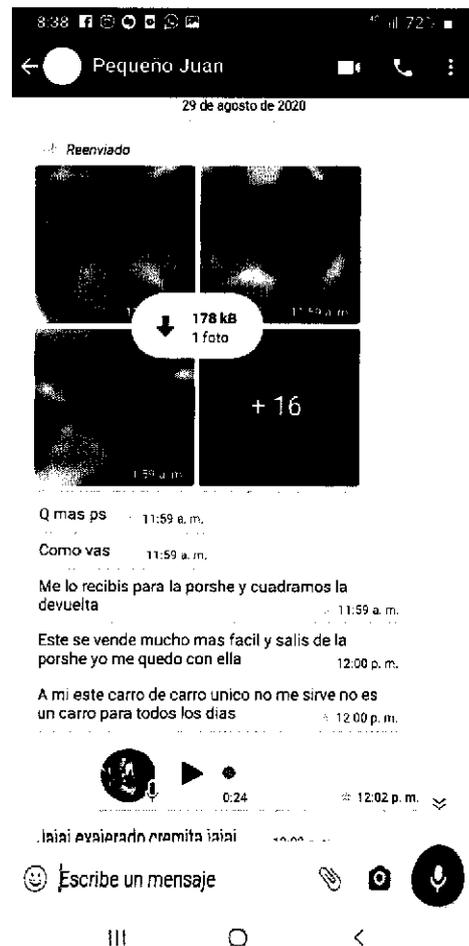
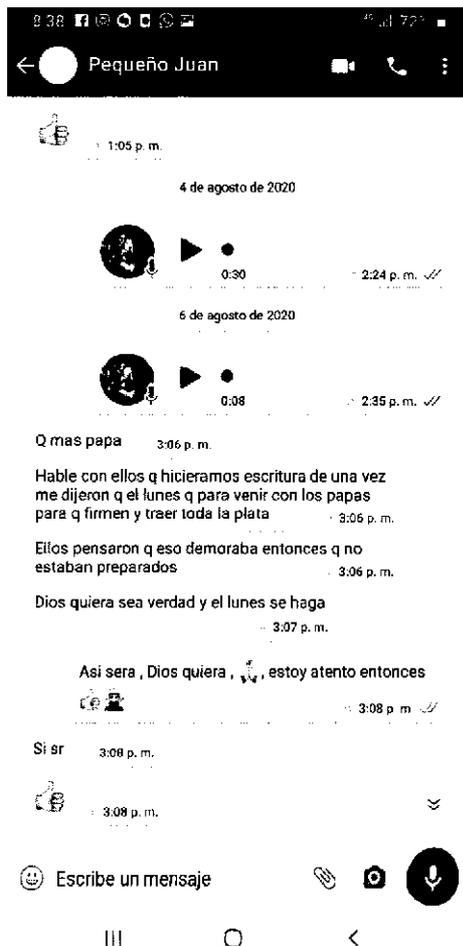
Y uds 8:08 a. m.

Escribe un mensaje





6





Jajaj exajerado cremita jajaj 12:03 p.m.

Carro por carro 12:03 p.m.

Este finde no bajo 12:04 p.m.

Ando ocupado en la casa 12:04 p.m.

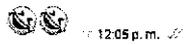
Los chistes son en sábados felices

Jajajajajaj 12:04 p.m.

Hoy a las 7 pm 12:04 p.m.

Por canal caracol 12:04 p.m.

Siiiiiii 12:05 p.m.



Micolto 12:05 p.m.

Micolta 12:05 p.m.

9 de septiembre de 2020

Reenviado



Micolto 12:05 p.m.

Micolta 12:05 p.m.

9 de septiembre de 2020

Reenviado



Info lote 50 norteamerica.pdf

5 páginas · 1.6 MB · PDF 5:12 p.m.

Reenviado



Escrituras lote norteamerica20...

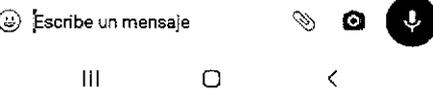
13 páginas · 5.8 MB · PDF 5:12 p.m.

Reenviado

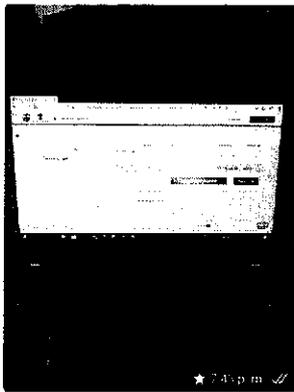


Paz y salvo lote 50.pdf

1 página · 189 KB · PDF 5:12 p.m.



Reenviado

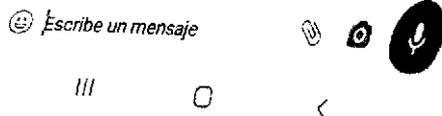


18 de septiembre de 2020

Q mas ps bn o q 11:40 a.m.

Donde estas metido no tenes deñal 11:41 a.m.

Señal 11:41 a.m.



21 de septiembre de 2020

Luis Felipe Paniagua Inmob 3041691863



Q mas papa 10:15 a.m.

Listo mi hermano enseguidita lo llamo q estoy organizando aca en la clinica para q nos den de alta hoy 10:16 a.m.

Mil gracias mi hermano 10:16 a.m.



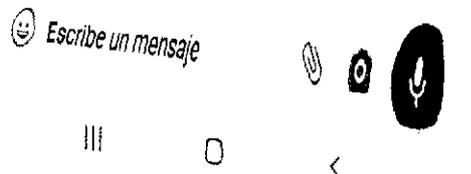
Amen mi hermano mil gracias q asi sea 10:20 a.m.

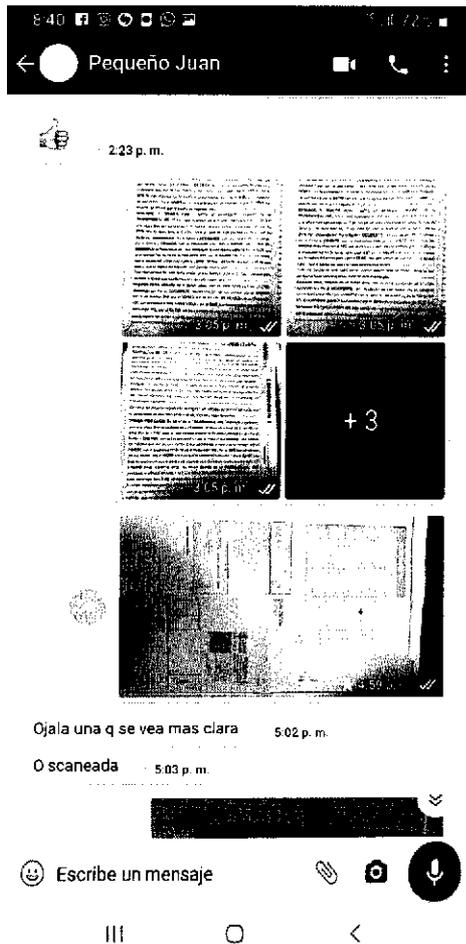
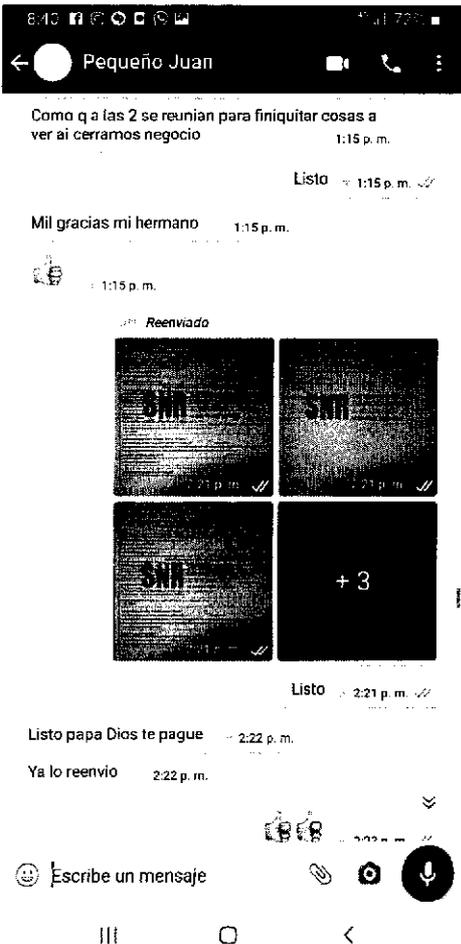
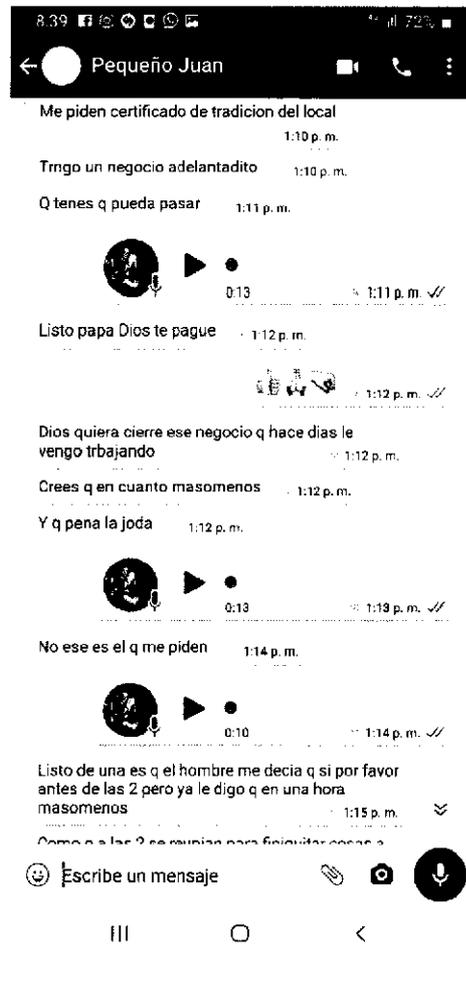
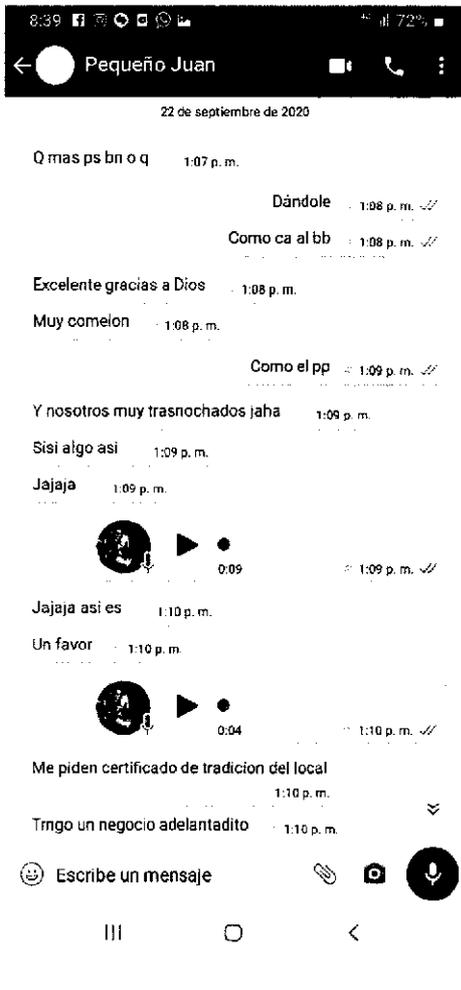
Un abrazo oara uds tambien saludos a todos 10:20 a.m.



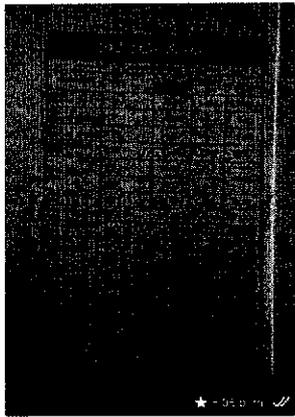
22 de septiembre de 2020

Q mas ps bn o q 1:07 p.m.





8



0:06 5:06 p. m.

Y de la parte de abajo por fa donde esta el area total de la base y del patio para q lo sumen 5:06 p. m.

Listo 5:06 p. m.

Mil gracias 5:06 p. m.

Reenviado

AUD-20200922-W... 5:13 p. m.

Escribe un mensaje

0:06 5:06 p. m.

Y de la parte de abajo por fa donde esta el area total de la base y del patio para q lo sumen 5:06 p. m.

Listo 5:06 p. m.

Mil gracias 5:06 p. m.

Reenviado

AUD-20200922-W... 5:13 p. m.

Escucha lo q me dice el hombre 5:16 p. m.

Q explicacion le decimos sobre eso 5:16 p. m.

Q no se me dañe el negocio 5:16 p. m.

5:17 p. m.

1:19 5:18 p. m.

Ok ya lo reenvio 5:21 p. m.

Es muy claro 5:21 p. m.

Escribe un mensaje

5 de octubre de 2020

Hola jorge, como te encuentras ?, como vas ? 2:45 p. m.

9 de octubre de 2020

Hola jorge como vamos, que me tiene ? Estoy necesitando platica para unos compromisos 3:23 p. m.

Q mas papa 3:23 p. m.

Como vas 3:23 p. m.

Ya esto tiene tiemposito 3:24 p. m.

Hermano ya saliendo a la calle al rebisque por lo mismo 3:24 p. m.

Me voy estresando ya 3:24 p. m.

Volteando duro 3:24 p. m.

Claro 3:24 p. m.

Si por aca incluso estoy con unos amigo mostrandoles todo a otro le envie anoche tambien 3:24 p. m.

Yo también 3:24 p. m.

Y elq. Me dice q ya es de el me dijo ayer q le diera hasta el miercoles q ya me daba definitiva como me paga a 3:25 p. m.

Escribe un mensaje

Si de eso se trata mi hermano 3:25 p. m.

Q averiguaste de los pelaos malos del edificio 3:25 p. m.

0:43 3:25 p. m.

0:27 3:27 p. m.

Ojala se vayan rapido por q q valijas jajaja 3:28 p. m.

Si carlos yo se mi hermano y te agradezco la paciencia creeme q si y ando solo en pro de eso tambien quiero dejar eso ya listo 3:29 p. m.

S más la bulla, pero si es mejor que se larguen rápido 3:29 p. m.

Si por q dan muy mala apariencia 3:29 p. m.

Demasiada 3:29 p. m.

Así es 3:30 p. m.

0:18 3:30 p. m.

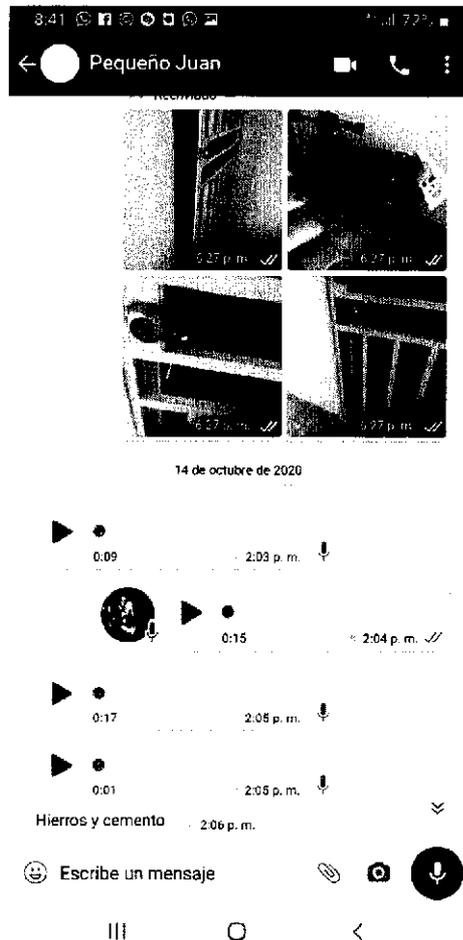
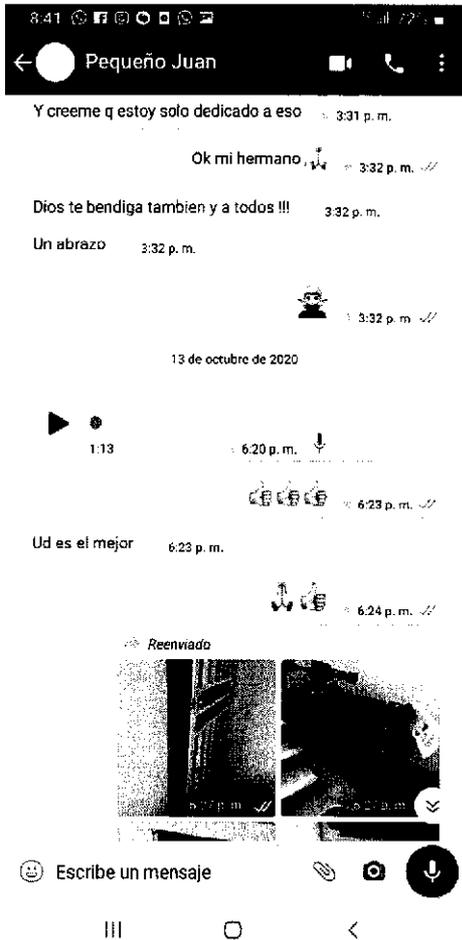
Uyyyy si 3:30 p. m.

Q pereza 3:30 p. m.

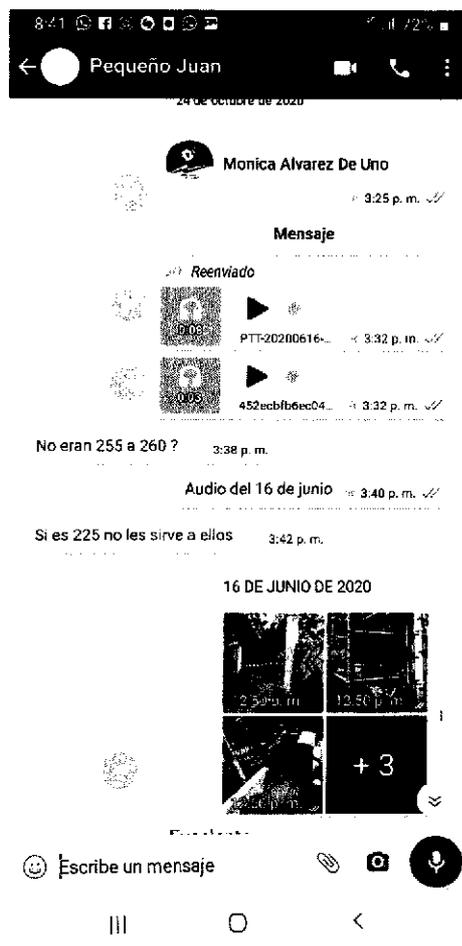
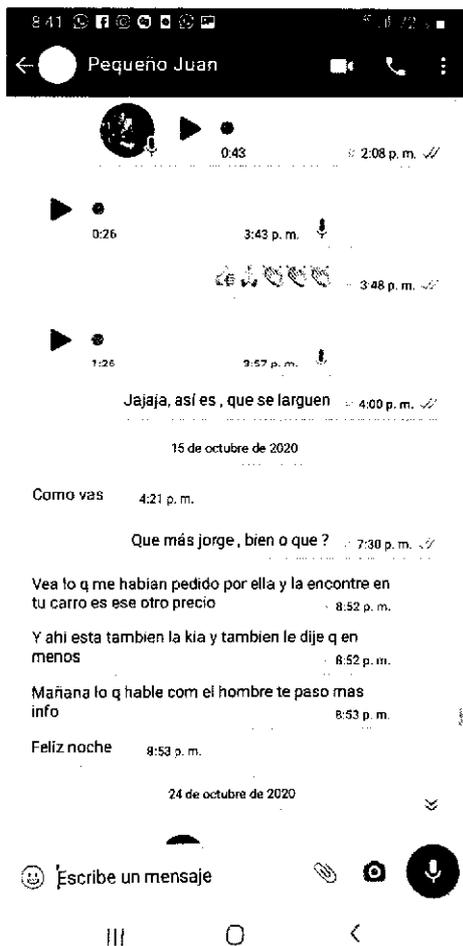
Listo asi quedamos de una tenda aldo te llamo

Escribe un mensaje

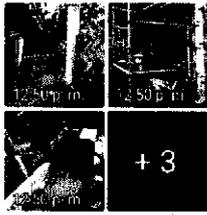
9



10



16 DE JUNIO DE 2020



Excelente 12:52 p.m.

0:08 12:52 p.m.

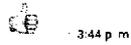


Mira la fecha 3:44 p.m.

Ahora te hablo 3:44 p.m.

Me desocupo aca de ptra cosa 3:44 p.m.

Ok 3:44 p.m.



Escribe un mensaje

27 de octubre de 2020



30 de octubre de 2020

Buen dia como vas 10:53 a.m.

Q contas 10:53 a.m.

Estas en medellin? 10:53 a.m.

Dorada 10:53 a.m.

Cuando bajas 10:53 a.m.

Muy Mala la señal 10:54 a.m.

Uff remala 10:54 a.m.

Mañana en la noche 10:54 a.m.

Me hablas para vermos 10:54 a.m.



Que noticias hay 10:54 a.m.

Hagale apenas llegue me habla 10:54 a.m.

Listo 10:55 a.m.

Escribe un mensaje

Listo 10:55 a.m.

1 de noviembre de 2020

Que más hno, aca en la ciudad 5:41 p.m.

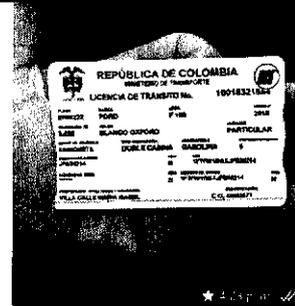
4 de noviembre de 2020

Reenviado

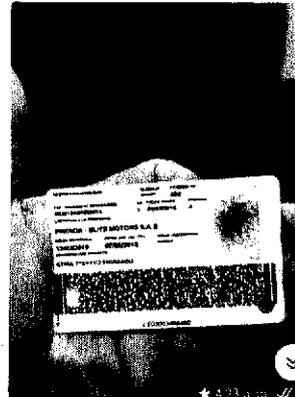


Reenviado

Escribe un mensaje



Reenviado



Escribe un mensaje



16 de noviembre de 2020

Jorge buenas, como vamos, estoy en medellin, ya firmaron los papeles para cuadrar eso lo más pronto posible, que me esta acosando el contador y viajo pronto de nuevo? 8:16 p. m.

Q ma papa 8:19 p. m.

Esta semana nos sentamos a terminar de cuadrar de lo q te hable para q dejemos ese negocio claro y listo 8:19 p. m.

De una vez si firmamos todo tambien ls escrituras 8:20 p. m.

Pero si hayq. Dejar claro el tema del q hablamos la ultima vez 8:20 p. m.

Es que todo esta muy claro 8:22 p. m.

No sr para mi aun no 8:24 p. m.

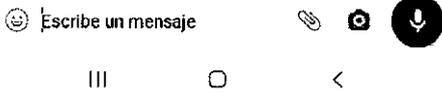
Si puedo mañana hablamos si no pasado 8:24 p. m.

Yo siempre he estado dispuesto y claro en todo 8:25 p. m.

Ok dale mañana o miercoles nos vemos 8:38 p. m.

Si para darle fin a esto, listo 8:39 p. m.

20 de noviembre de 2020



20 de noviembre de 2020

Ya te marco 3:03 p. m.

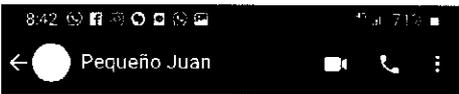
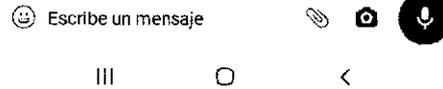


Q mas 5:18 p. m.

Ando ocupado voy a tratar de vernos hoy yo te digo 5:18 p. m.

Estoy acá 5:19 p. m.

23 de noviembre de 2020



23 de noviembre de 2020



Q mas 3:43 p. m.

Donde estas? 3:43 p. m.



De tro de cuanto desocupa 3:45 p. m.

? 3:46 p. m.

En cuanto desocupas 3:47 p. m.

Para vemos 3:47 p. m.



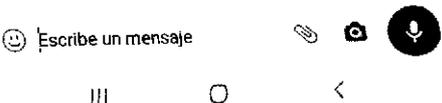
Me avisas apenas termines por fa a ver si ando desocupado a esa hora aunque es un poco tarde para subirme 4:02 p. m.

Henry Maxielectricos

5:18 p. m.

Mensaje

Añadir contacto



19 de diciembre de 2020

Q mas 10:31 a. m.

Bn o q 10:31 a. m.

Nos vemos en la tarde 10:31 a. m.

Como vamos ,ok 10:32 a. m.

Donde anda 4:59 p. m.

Donde nos vemos 5:04 p. m.

Estoy en mi casa acabo de llegar 5:06 p. m.

Hay le arrimo en un rato entonces 5:07 p. m.

Ok 5:07 p. m.

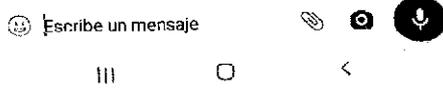
Bn o q 11:18 a. m.

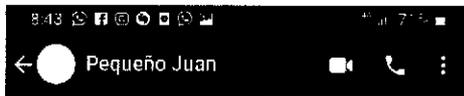
Acordate mandarme eso por fa 11:18 a. m.

De conformidad del artículo 21 y 22 675 del 2001 sobre desafectación de los bienes comunes, el titular(vendedor) podrá desafectar esos bienes como uso exclusivo 11:58 a. m.

Exacto es lo q te digo q hay q desafectarlos 12:17 p. m.

Y desafectarlos incurre a todo lo q te dije 12:17 p. m.





Bn o q 11:18 a. m.  
Acordate mandarme eso por fa 11:18 a. m.  
De conformidad del artículo 21 y 22 675 del 2001 sobre desafectación de los bienes comunes, el titular (vendedor) podrá desafectar esos bienes como uso exclusivo 11:58 a. m. ✓

Exacto es lo q te digo q hay q desafectarlos 12:17 p. m.  
Y desafectarlos incurre a todo lo q te dije 12:17 p. m.

No hay problema, por eso el de la notaria realiza eso me lo confirmó, es abogado y es muy sencillo 12:23 p. m. ✓

Osea que no hay problema 12:24 p. m. ✓

Q lo empiece a desafectar y englobe todo 12:37 p. m.

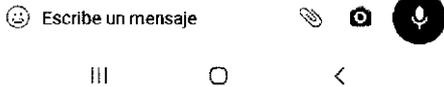
Ya le mande eso al abogado apenas me responda algo te cuento 12:37 p. m.

Ok 12:38 p. m. ✓

28 de diciembre de 2020

Amado Cardona notaria 5 5:30 p. m. ✓

👍 5:42 p. m.



4 de febrero de 2021

Los mensajes y las llamadas están cifrados de extremo a extremo. Nadie fuera de este chat, ni siquiera WhatsApp, puede leerlos ni escucharlos. Toca para obtener más información.

Carlos como estas 3:28 p. m.

Con jorge 3:28 p. m.

Flaco 3:28 p. m.

Cual 3:29 p. m. ✓

Pequeño Juan 3:30 p. m.

Que más como vas? 3:30 p. m. ✓

Bn gracias a Dios 3:30 p. m.

Que bien 3:31 p. m. ✓

Estas en medellin? 3:31 p. m.

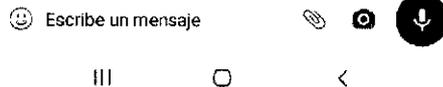
En la noche 3:31 p. m. ✓

Ok mañana nos hablamos? 3:31 p. m.

Si Dios quiere 3:32 p. m. ✓

Listo 3:32 p. m.

👍 3:32 p. m. ✓



👍 3:32 p. m. ✓

A q hora mas o menos? 3:33 p. m.

Hago unas vueltas y te marco 3:33 p. m. ✓

Ok q no sea muy tarde por favor 3:33 p. m.

Listo 3:34 p. m. ✓

Listo mañana hablamos si Dios quiere 3:34 p. m.

Ok 3:34 p. m. ✓

5 de febrero de 2021

Buena tarde 3:59 p. m.

Como vas 4:00 p. m.

Q mas 4:20 p. m.

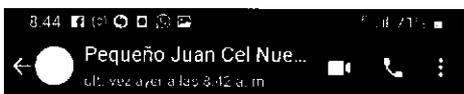
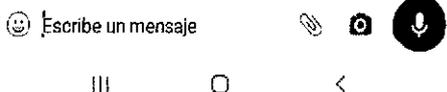
🎧 0:42 4:21 p. m. ✓

Listo cuando estes en home cebter me hablas por fa 4:22 p. m.

Yo estoy cerca 4:22 p. m.

Ok 4:24 p. m. ✓

Va a estar en la compraventa



Ok 4:24 p. m. ✓

Yo estoy en la compraventa 4:50 p. m.

Si te da antes de homecenter 4:50 p. m.

O despues 4:50 p. m.

Co quieras me avisas por fa 4:50 p. m.

Estoy en homcenter 5:03 p. m. ✓

Ok 5:04 p. m.

Aca te espero 5:04 p. m.

Apenas aalgas 5:04 p. m.

Me demoro hno 5:05 p. m. ✓

Cuanto crees 5:05 p. m.

Más de la hora 5:06 p. m. ✓

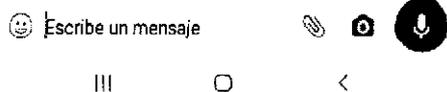
Tengo que cuadrar una compra y el despacho 5:06 p. m. ✓

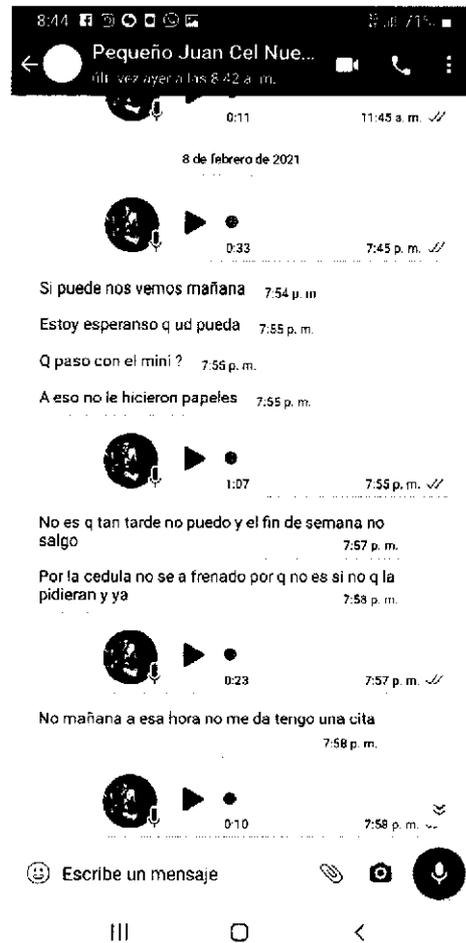
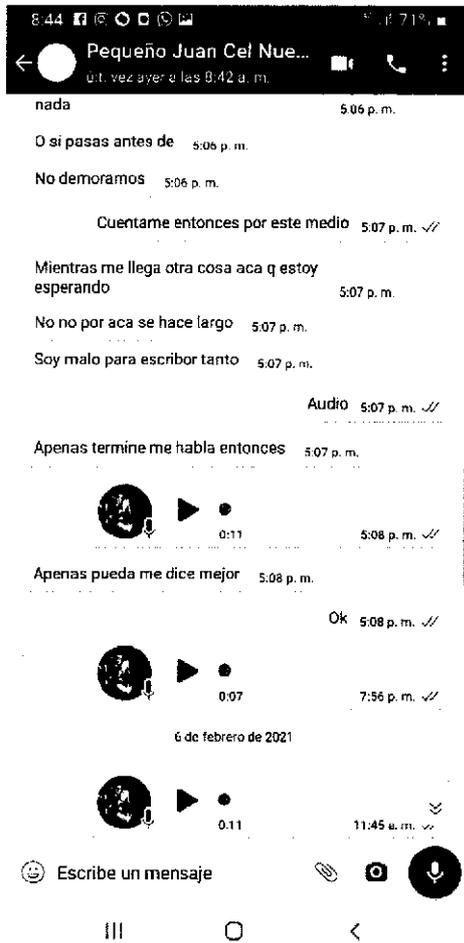
Lo q pasa es q alla ocupado no sale uno hablando nada 5:06 p. m.

O si pasas antes de 5:06 p. m.

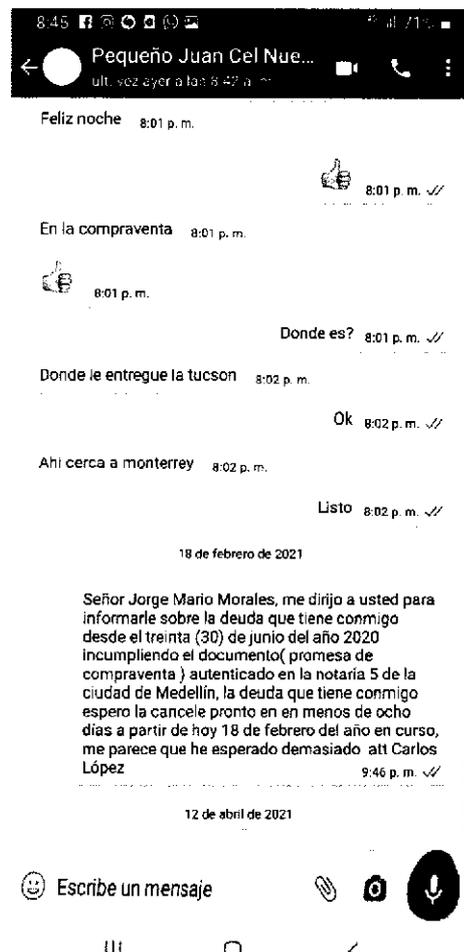
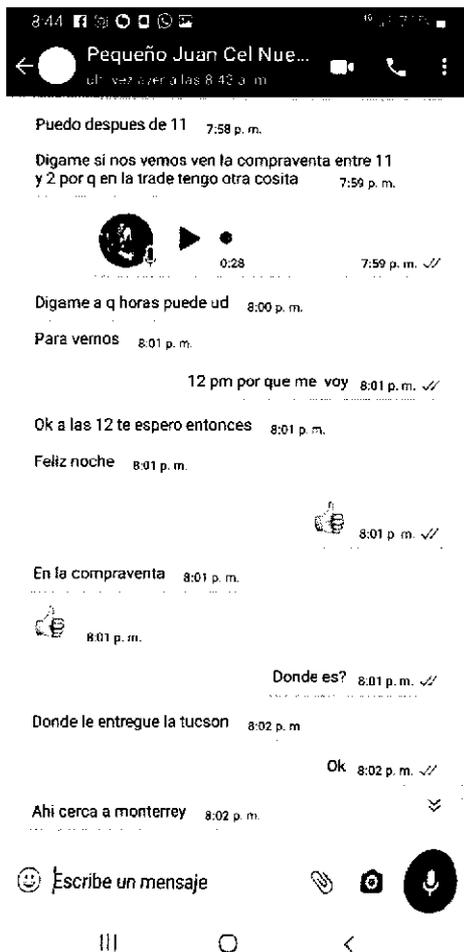
No demoramos 5:06 p. m.

Cuentame entonces por este medio 5:07 p. m. ✓





34



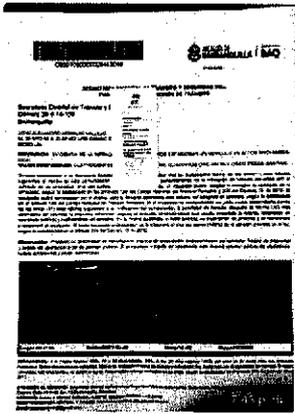
15

Señor Jorge Mario Morales, me dirijo a usted para informarle sobre la deuda que tiene conmigo desde el treinta (30) de junio del año 2020 incumpliendo el documento( promesa de compraventa ) autenticado en la notaría 5 de la ciudad de Medellín, la deuda que tiene conmigo espero la cancele pronto en en menos de ocho días a partir de hoy 18 de febrero del año en curso, me parece que he esperado demasiado att Carlos López

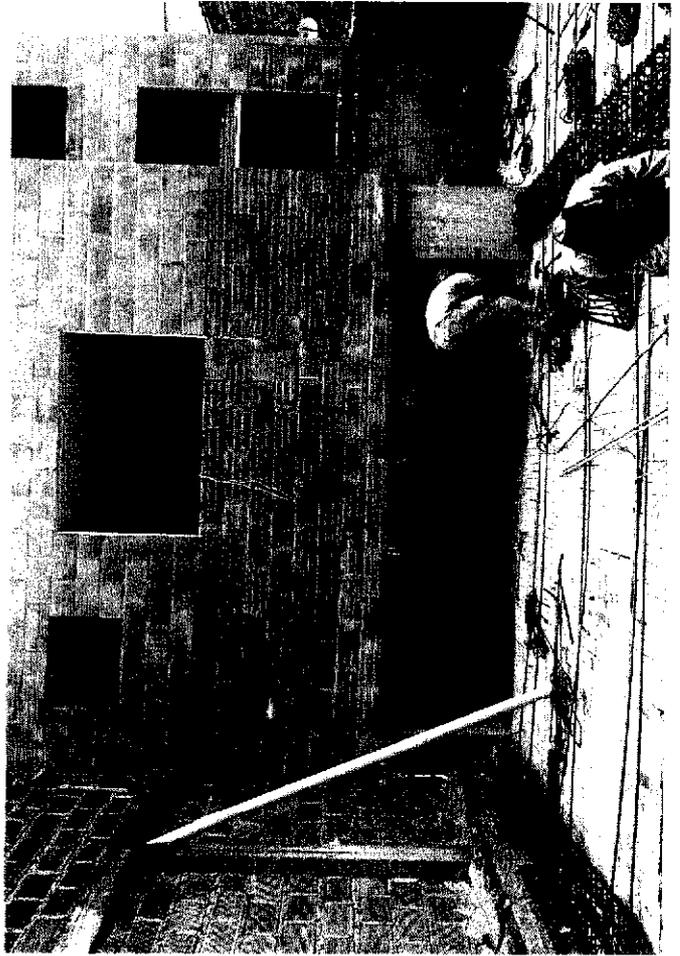
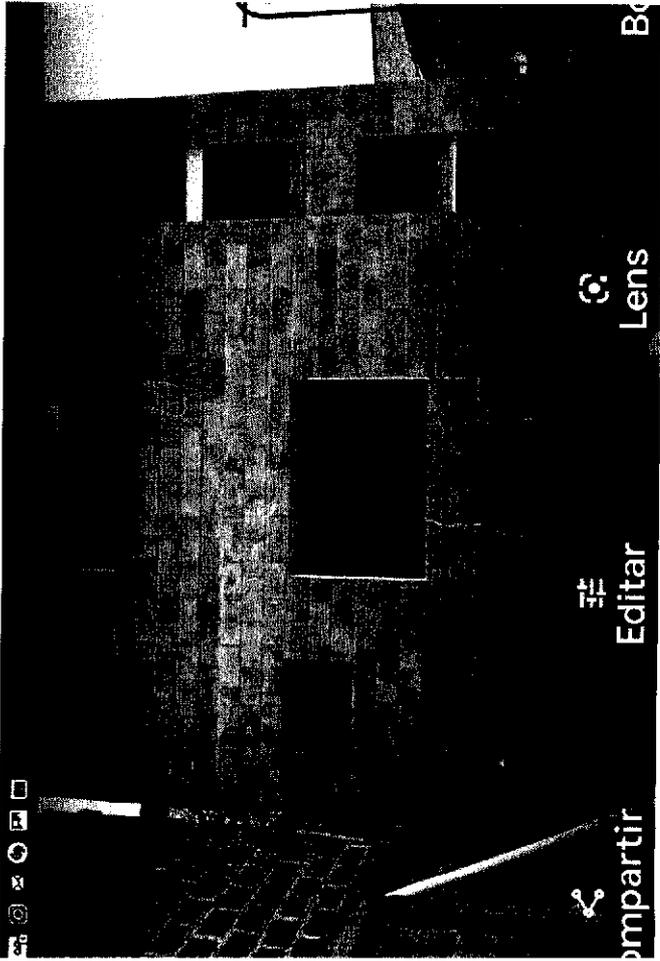
9:46 p. m. ✓✓

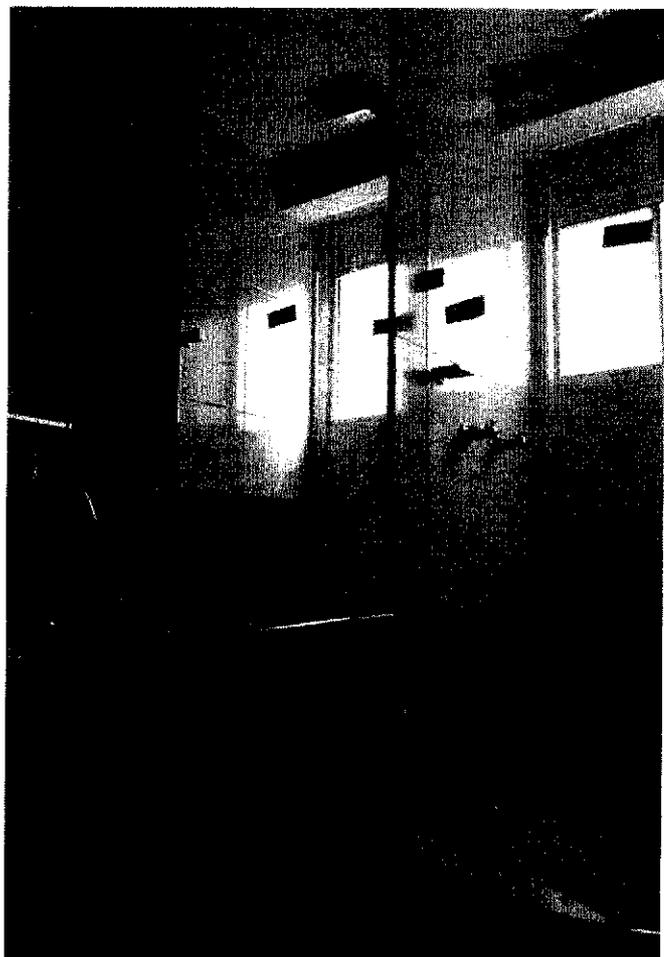
12 de abril de 2021

Reenviado



😊 Escribe un mensaje 📎 📷 🗣️





✧ Corregir iluminación



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

Certificado generado con el Pin No: 190823823822872763

Nro Matrícula: 001-272888

Página 1

Impreso el 23 de Agosto de 2019 a las 09:49:28 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 10-02-1982 RADICACIÓN: 82-5090 CON: DOCUMENTO DE: 10-02-1982

CODIGO CATASTRAL: 05001010412050015002500000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UNA CASA DE HABITACION CON SUS ANEXIDADES Y DEPENDENCIAS Y EL SOLAR O LOTE EN QUE ESTA EDIFICADA, SITUADO EN EL BARRIO LA FLORESTA, FRACCION AMERICA DE ESTE MUNICIPIO, MARCADA CON EL # 84-47, EN LA CALLE 45 C, QUE LINDA: POR EL ORIENTE CON PREDIO DE ANTONIO PANIAGUA, POR EL OCCIDENTE CON PREDIO DE ANTONIO BEDOYA, POR EL SUR, CON PREDIO DE ISAAC RESTREPO Y ALFONSO SILDARRIAGA Y POR EL NORTE CON LA CALLE 50, HOY 45-C, TIENE 10,00 VARAS DE FRENTE POR 40,00 VRS DE CENTRO.

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) TRANSVERSAL 45 C # 84-47 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 45-C 84-47



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

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-04-1960 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 1258 del 04-04-1960 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: GAVIRIA MEJIA EDUARDO

**A: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO ANTONIO**

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 22-04-1960 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 1258 del 04-04-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 370 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO ANTONIO

**A: SUS HIJOS**

X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 25-04-1960 Radicación: 0**

Doc: ESCRITURA 1258 del 04-04-1960 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$22,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO ANTONIO

**A: CAJA DE VIVIENDA MILITAR**





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

Certificado generado con el Pin No: 190823823822872763

Nro Matrícula: 001-272888

Página 2

Impreso el 23 de Agosto de 2019 a las 09:49:28 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 última página

**ANOTACION:** Nro 004 Fecha: 11-02-1982 Radicación: 82-5090

Doc: RESOLUCION 039 del 02-09-1975 VALORIZACION de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$16,022.63

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION PLAN DE OBRAS # 335

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

DE: MUNICIPIO DE MEDELLIN-VALORIZACION

**A: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO ANTONIO**

X

**ANOTACION:** Nro 005 Fecha: 20-12-1983 Radicación: 83-61113

Doc: ESCRITURA 717 del 09-04-1979 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$22,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

**A: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO**

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO  
la guarda de la fe pública

**ANOTACION:** Nro 006 Fecha: 15-11-1984 Radicación: 84-64217

Doc: OFICIO 0 del 23-10-1984 INVAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$16,022.63

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION GRAVAMEN DE VALORIZACION

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

DE: INSTITUTO METROPOLITANO DE VALORIZACION DE MEDELLIN

**A: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO ANTONIO**

X

**ANOTACION:** Nro 007 Fecha: 31-08-1998 Radicación: 1998-53061

Doc: ESCRITURA 4059 del 21-08-1998 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 770 CANCELACION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO

X

**ANOTACION:** Nro 008 Fecha: 11-11-1999 Radicación: 1999-60925

Doc: ESCRITURA 3495 del 17-09-1999 NOTARIA 20 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$54,643,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GONZALEZ ARBOLEDA LIBARDO ANTONIO

**A: GONZALEZ VILLADA, GUSTAVO ADOLFO**

CC# 71694440 X



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

Certificado generado con el Pin No: 190823823822872763

Nro Matrícula: 001-272888

Página 3

Impreso el 23 de Agosto de 2019 a las 09:49:28 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 009 Fecha: 11-03-2009 Radicación: 2009-15863

Doc: ESCRITURA 878 del 05-03-2009 NOTARIA 2 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: GONZALEZ VILLADA, GUSTAVO ADOLFO

CC# 71694440 X

A: MEJIA NORE/A RICARDO

CC# 70125182

**ANOTACION:** Nro 010 Fecha: 11-06-2010 Radicación: 2010-38589

Doc: OFICIO 1099 del 25-05-2010 JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 8427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (RDO.2010/0435)

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

DE: BBVA COLOMBIA S.A.

A: GONZALEZ VILLADA, GUSTAVO

X

**ANOTACION:** Nro 011 Fecha: 09-04-2014 Radicación: 2014-27622

Doc: ESCRITURA 942 del 12-03-2014 NOTARIA DIECISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$50,000,000

Se cancela anotación No: 9

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

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

DE: MEJIA NORE/A RICARDO

CC# 70125182

A: GONZALEZ VILLADA, GUSTAVO ADOLFO

CC# 71694440 X

**ANOTACION:** Nro 012 Fecha: 14-03-2018 Radicación: 2018-19825

Doc: OFICIO 361 del 07-03-2018 JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO EJECUTIVO.

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

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA COLOMBIA S.A.

NIT 860.003.020-1

A: GONZALEZ VILLADA, GUSTAVO ADOLFO

CC# 71694440 X

**ANOTACION:** Nro 013 Fecha: 02-05-2018 Radicación: 2018-33533

Doc: ESCRITURA 990 del 23-04-2018 NOTARIA DIECISIETE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$168,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GONZALEZ VILLADA, GUSTAVO ADOLFO

CC# 71694440



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

Certificado generado con el Pin No: 190823823822872763

Nro Matrícula: 001-272888

Página 4

Impreso el 23 de Agosto de 2019 a las 09:49:28 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

A: LOPEZ CARDENAS CARLOS QUINTO

CC# 71667280 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*13\*

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.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2019-324350

FECHA: 23-08-2019

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: NUBIA ALICIA VELEZ BEDOYA

**ADVERTENCIA**

La construcción deberá ser ejecutada de acuerdo con los planos aprobados. Cualquier modificación deberá ser sometida a consideración de la curaduría. 2. Los muros perimetrales en los patios interiores deberán construirse en el enrase del último piso. 3. La verandera y los muros perimetrales se deberán construir evitando registros según la norma vigente. 4. Los muros medianeros laterales interiores que resalten sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación. 5. Se deberá cumplir con las normas de construcción sismoresistentes y con los controles de calidad de supervisión técnica, según sea el caso, e instalar tipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua. 6. Se deberá cumplir con las normas sobre protección al ciudadano, al medio ambiente, eliminación de barreras arquitectónicas, saneamiento y disposición de residuos y de seguridad contra incendios. 7. Estos planos y la licencia deberán permanecer en la obra y exhibitos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 8. La vigilancia, control y recibimiento de las obras, está a cargo de la administración municipal. 9. El Curador Urbano no asume ninguna responsabilidad de la obra o la técnica de su ejecución, ni por diferencias o plejos con los vecinos, el proyectista o el constructor. El dar de la licencia o el constructor deben dar cumplimiento a las normas urbanísticas y constructivas, respetar el espacio y garantizar la seguridad de las personas.

CUADRO DE AREAS				
DESTINACION	PISO	AREAS m <sup>2</sup>		
		CONSTRUIDA	LIBRE	TOTAL
LOCAL N°84-47	1°P	31.00	0-	31.00
UTIL N°84-45 (01001)	1°P	9.00	0-	9.00
UTIL N°84-45 (01002)	1°P	4.00	0-	4.00
APTO N°84-45 (0202)	2°P	81.37	7.70	89.07
APTO N°84-45 (0201)	2°P	35.59	0-	66.86
	3°P	31.27	0-	
APTO N°84-45 (0302)	3°P	81.37	0-	81.37
APTO N°84-45 (0402)	4°P	81.37	0-	81.37
APTO N°84-45 (0401)	4°P	35.59	0-	35.59
APTO N°84-45 (0502)	5°P	38.95	0-	73.60
	6°P	34.65	0-	
APTO N°84-45 (0501)	5°P	35.59	0-	66.99
	6°P	31.40	0-	
UTIL N°84-45 (05012)	5°P	3.12	0-	3.12
UTIL N°84-45 (05011)	5°P	3.64	0-	3.64
TOTAL		537.91	0-	537.91

Transversal 45C

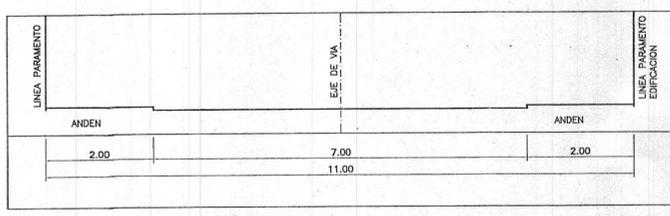
CUADRO GENERAL DE AREAS		
FRENTE LOTE: 8.00 ML	FONDO LOTE: VBLE ML	AREA LOTE: 256.00 M2
A. LIBRE PRIMER PISO	14.00 M2	
A. CONSTRUIDA PRIMER PISO	242.00 M2	
A. CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES	612.18 M2	
A. CONSTRUIDA TOTAL	854.18 M2	

INDICE DE OCUPACION: 1° PISO: NO APLICA  
AREA PARA INDICE DE CONSTRUCCION: M2

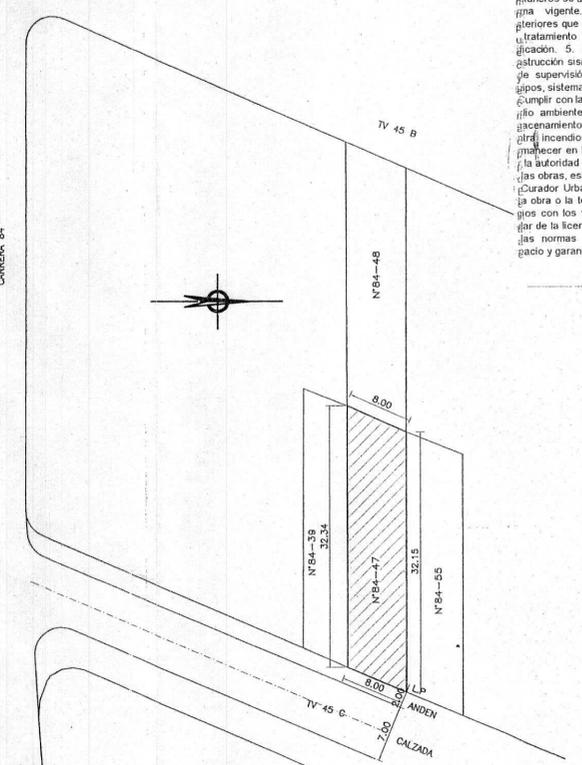
AREA LIBRE 1°PISO: PATIO 1; 14.00 M2  
INDICE DE CONSTRUCCION PROYECTO: 2.1 537.91M2  
INDICE DE CONSTRUCCION SEGUN NORMA: 2.1: 537.60M2  
DENSIDAD NORMA: 270 VIVI/HECT: 7 VIVIENDAS  
DENSIDAD DEL PROYECTO: 270VIVI/HECT: 7 VIVIENDAS  
POLIGONO Z4-CN2-39  
DESTINACIONES: 7 VIVIENDAS- 4 UTILES-1 LOCAL  
V.F.O.: VIDRIO FLUO OPACO ALTURA 1.60 MTS  
INDICE OCUPACION SEGUN NORMA 60%: NO APLICA  
AREA DE RECONOCIMIENTO 1°PISO: 242.00 M2  
AREA DE MODIFICACION 1°PISO: 242.00 M2

CUADRO DE AREAS COMUNES	
A. CONSTRUIDA PRIMER PISO CIRCULACIONES, ESCALAS, AREA ASEO(cuarto basuras y reciclaje) SUBESTACION, 2.C. HOBBIES	198.00 M2
A. CONSTRUIDA PISOS SUPERIORES CIRCULACIONES, ESCALAS, BUITRON, LOSA DE TANQUES, C. HOBBIES, C. DE HERRAMIENTAS Y C. DE JUEGOS.	118.27 M2
VACIO 2	4.00 M2
VACIO 3	7.70 M2
A. COMUN CONSTRUIDA TOTAL	316.27 M2

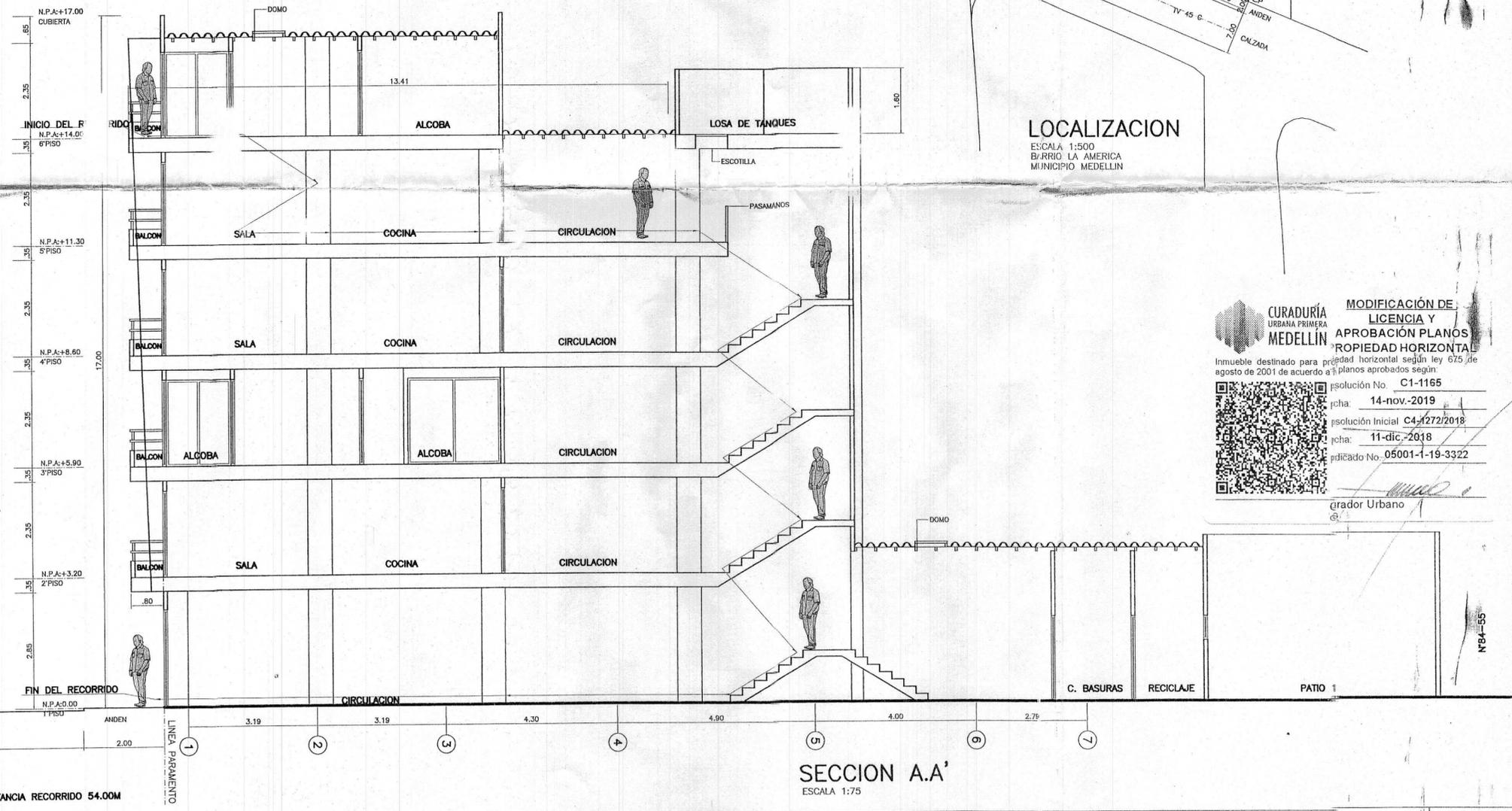
DISTANCIA RECORRIDO 54.00M



SECCION VIA TV 45 C  
ESCALA 1:75



LOCALIZACION  
ESCALA 1:500  
BARRIO LA AMERICA  
MUNICIPIO MEDELLIN



SECCION A.A'  
ESCALA 1:75

**CURADURIA URBANA PRIMERA MEDELLIN**

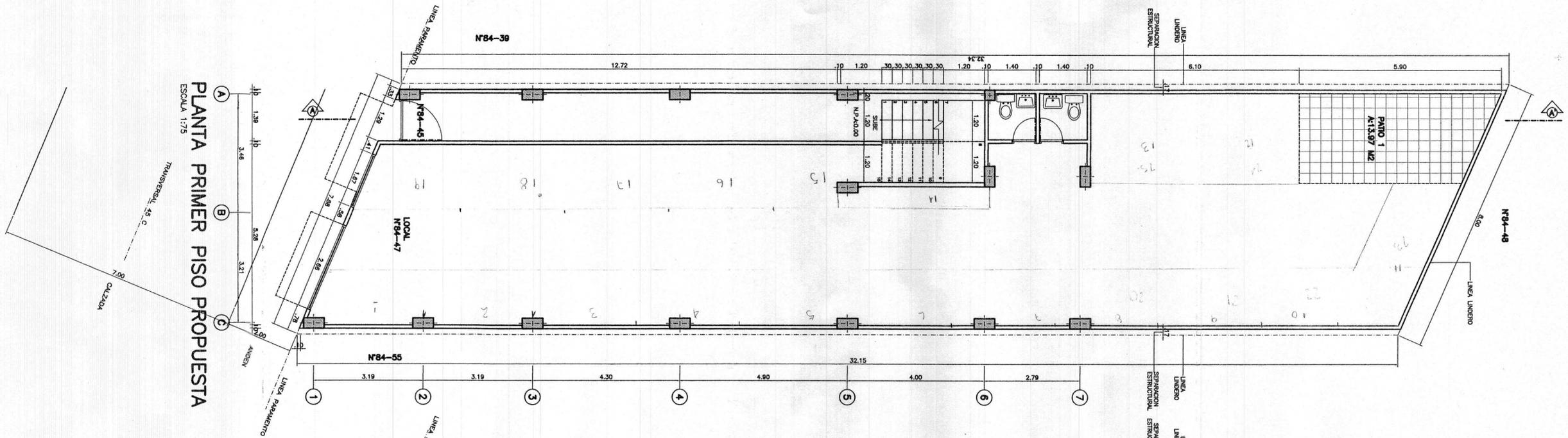
**MODIFICACION DE LICENCIA Y APROBACION PLANOS PROPIEDAD HORIZONTAL**

Inmueble destinado para propiedad horizontal según ley 675 de agosto de 2001 de acuerdo a 3 planos aprobados según:

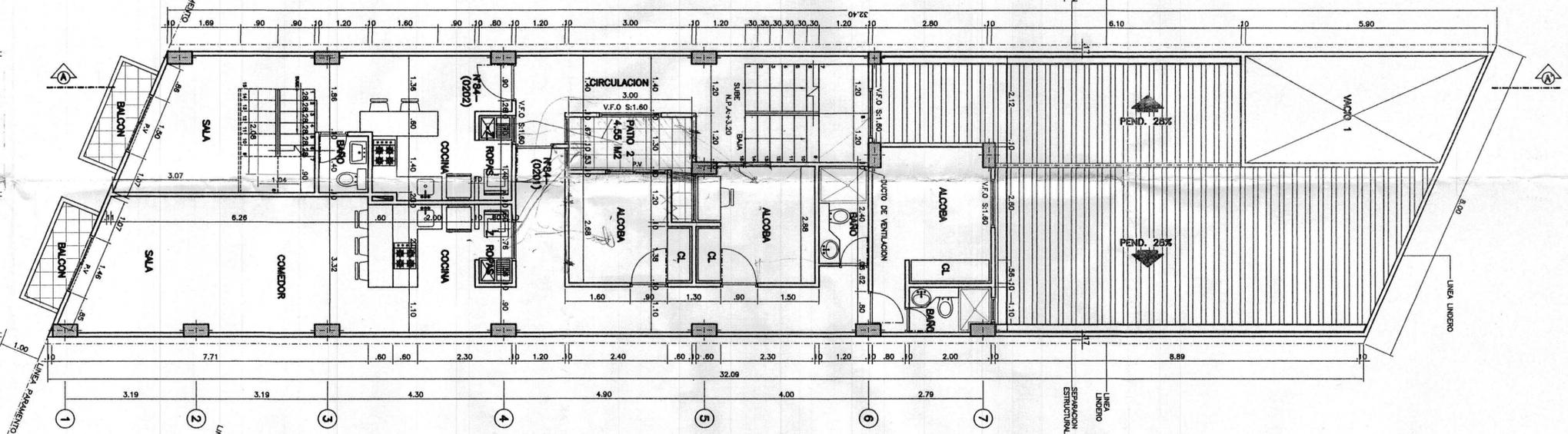
Resolución No. C1-1165  
Fecha: 14-nov-2019  
Resolución Inicial C4-1272/2018  
Fecha: 11-dic-2018  
Edicto No. 05001-1-19-3322

Curador Urbano

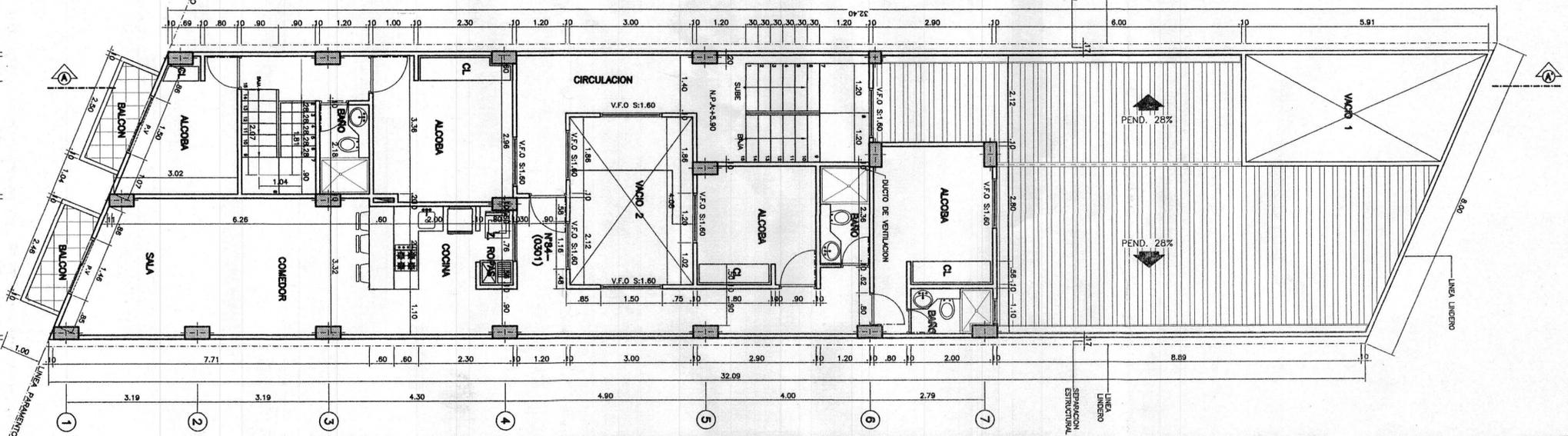
<p><b>ARQUITECTOS &amp; INGENIEROS</b> areaarquitecturaingenieros@gmail.com</p>	<p>PROPIETARIO: <b>CARLOS Q. LOPEZ GARDENAS</b></p>	<p>OBSERVACIONES: POSEE RESOLUCION C4-1272-78</p>	<p>CONTENIDO: SECCION A.A' SECCION VIA LOCALIZACION CUADRO DE AREAS</p>	<p>FECHA: SEPTIEMBRE 2019</p>	<p>ESCALA: 1:75</p>
	<p>DIRECCION DEL PROYECTO: TV 45 C N°84-47 BARRIO LA AMERICA</p> <p>MATRICULA INMOBILIARIA: 272888</p>				



**PLANTA PRIMER PISO PROPUESTA**  
ESCALA 1:75



**PLANTA SEGUNDO PISO**  
ESCALA 1:75



**PLANTA TERCER PISO**  
ESCALA 1:75



PROPIETARIO:  
**CARLOS G. LÓPEZ CARRERAS**

DIRECCIÓN DEL PROYECTO:  
D. M. G. C. N. 84-47  
MATERIA: LA INGENIERÍA  
272888

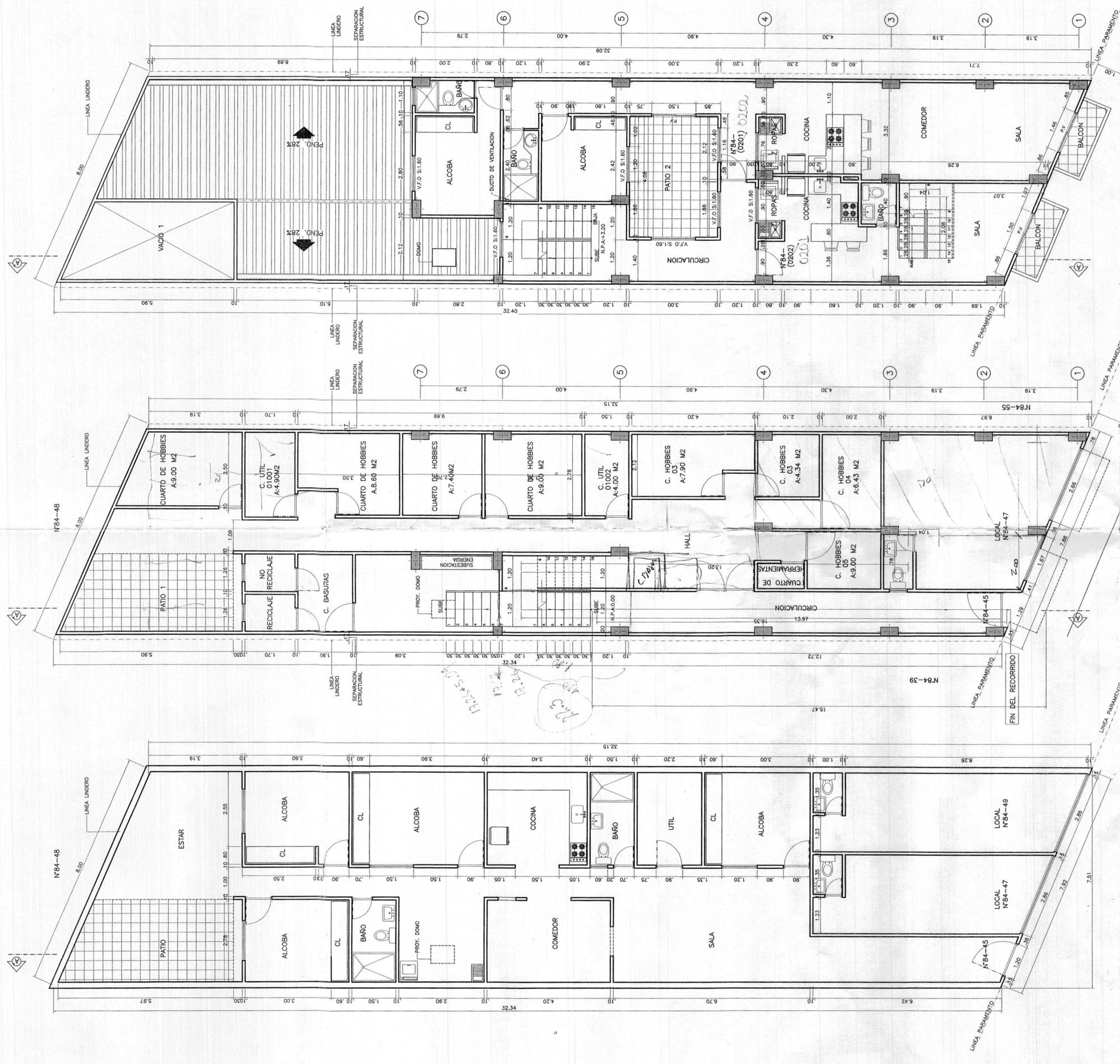
FECHA DEL ARQUITECTO:  
MATERIA: LA INGENIERÍA  
MATERIA: LA INGENIERÍA  
71130 VIL.

OBSERVACIONES:  
LIC CONST

CONTIENE:  
PLANTA 1° PISO  
PLANTA 2° PISO  
PLANTA 3° PISO

ESCALA:  
SEPTIEMBRE DE 2018





PLANTA SEGUNDO PISO  
ESCALA 1:75

PLANTA PRIMER PISO PROPUESTA  
ESCALA 1:75

**ADVERTENCIA**

1. La construcción deberá ser ejecutada de acuerdo con los planos aprobados. Cualquier modificación deberá ser autorizada por el Curador Cuarta para el PISO EXISTENTE. Las modificaciones interiores se deberán construir, hasta el ensayo del último piso. 2. La ventilación y los muros medianeros se deberán construir evitando registros según la norma vigente. 4. Los muros medianeros laterales posteriores que resalten sobre la edificación. 5. Se deberá cumplir con las normas de construcción, mismo residencial y con los controles de calidad y de supervisión técnica, según sea el caso, e instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua. 6. Cumplir con las normas sobre protección al ciudadano, al medio ambiente, eliminando barreras arquitectónicas, almacenamiento y disposición de residuos y seguridad contra incendios. 7. Estos planos y licencia deberán permanecer en la obra y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 8. La vigencia, control y recibo de las obras, esta a cargo de la administración municipal. 9. El Curador urbano no asume ninguna responsabilidad de esta obra o la técnica de su ejecución ni por diferencias o litigios con los vecinos, si proyectista o el constructor. El titular de la licencia o el constructor deben dar cumplimiento a las normas urbanísticas y constructivas, respetar el espacio y garantizar la seguridad de las personas.

**CURADURIA - CUARTA**  
CURADURIA CUARTA DE MEDELLIN  
Manuel José Vallejo Rendón

**APROBACIÓN** ESCALA 1:75  
Resolución N° **C4-1272** de 11 DIC 2018  
Radicado N° **C4-1375-18**

**CURADOR CUARTA**

**CURADURIA - CUARTA**  
CURADURIA CUARTA DE MEDELLIN  
Manuel José Vallejo Rendón

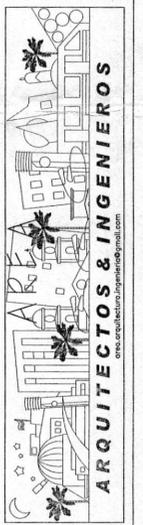
**APROBACIÓN DE PLANOS**  
Para Propiedad Horizontal  
Resolución N° **C4-1272** de 11 DIC 2018  
Radicado N° **C4-1375-18**  
Fecha: **30 JUL 2019**

**CURADOR CUARTA**

**CURADURIA - CUARTA**  
CURADURIA CUARTA DE MEDELLIN  
Manuel José Vallejo Rendón

**PLANOS PARA**

USUARIO  
 CURADURIA  
 PLANEACIÓN



PROPIETARIO:  
**CARLOS GÓMEZ CARDENAS**

DIRECCIÓN DEL PROYECTO:  
TV. 45 C. N°44-47  
BARRIO LA AMERICA  
MATRÍCULA INMOBILIARIA:  
272888

OBSERVACIONES:  
LIC CONST'

FECHA:  
SEPTIEMBRE DE 2018

ESCALA:  
1:75

