

**RV: Contestación de demanda: 05001 31 03 008 2020 00029 00**

Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 9/07/2021 6:56 AM

Para: Alba Helena Saldarriaga Hernandez <asaldarh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 4 archivos adjuntos (7 MB)

1. Poder ok.pdf; 2. Contestacion de demanda- Rendicion de cuentas provocada ok.pdf; 3. Excepciones previas-ok.pdf; 4. Anexos completos.pdf;



**JUZGADO 08 CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

Email: ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Carrera 52 # 42 - 73, Piso 13 Edificio José Félix de Restrepo

Teléfono: 262 26 25

Micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-008-civil-del-circuito-de-medellin/47>

**De:** Adrian Castañeda <penales@hotmail.com>

**Enviado:** viernes, 9 de julio de 2021 6:32 a. m.

**Para:** Juzgado 08 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** Contestación de demanda: 05001 31 03 008 2020 00029 00

Doctor:

**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA.  
JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.  
MEDELLÍN.**

[ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co).

E.S.D.

<b>PROCESO</b>	<i>VERBAL (Rendición Provocada de Cuentas).</i>
<b>DEMANDANTE</b>	<i>Francisco Javier Agudelo Segura</i>
<b>DEMANDADO</b>	<i>Juan José Congote Sánchez</i>
<b>RADICADO</b>	<i>05001 31 03 008 2020 00029 00</i>
<b>ASUNTO</b>	<b>CONTESTACIÓN DE DEMANDA.</b>

En condición de apodera procedo a remitir contestación de demanda y anexos.

Solicito muy respetuosamente, acusar el recibido.

Con todo respeto,

**ADRIÁN ALBERTO CASTAÑEDA SÁNCHEZ.**

**ABOGADO (C. U. R.)**

*Especialista en Derecho Procesal Penal (UNAUULA)*

*Especialista en Derecho Administrativo (UNAUULA)*

*Especialista en Contratación Estatal (U. EXTERNADO)*

*Aspirante a Magister en Derecho Procesal Penal y Teoría del Delito (UNAUULA)*

**DOMICILIO PROFESIONAL:**

**Cra. 49 No 49-48 Of. 602, Ed. Pestrada**

**Medellín Colombia - Cel: 3137849678.**

Medellín 08 de julio de 2021.

Doctor:

**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA.**  
**JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.**  
**MEDELLÍN.**

[ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto08me@cendoj.ramajudicial.gov.co).

E.S.D.

<b>PROCESO</b>	<i>VERBAL (Rendición Provocada de Cuentas).</i>
<b>DEMANDANTE</b>	<i>Francisco Javier Agudelo Segura</i>
<b>DEMANDADO</b>	<i>Juan José Congote Sánchez</i>
<b>RADICADO</b>	<i>05001 31 03 008 2020 00029 00</i>
<b>ASUNTO</b>	<b>CONTESTACIÓN DE DEMANDA.</b>

**ADRIAN ALBERTO CASTAÑEDA SÁNCHEZ**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.290.503 y T.P. No. 165.727 del C.S. de la J., en ejercicio del poder a mi conferido por la parte demandada en el referido proceso señor Juan José Congote Sánchez, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.514.567 expedida en Itagüí Antioquia, por medio del presente escrito, dentro de la oportunidad legal, me permito dar **respuesta a la demanda** impetrada, por el señor Francisco Javier Agudelo Segura, así:

### **I.) FRENTE A LOS HECHOS.**

**FRENTE AL HECHO 1: Parcialmente cierto.** Los señores Juan José Congote Sánchez y el señor Francisco Javier Agudelo Segura, en virtud de la autonomía de la voluntad suscribieron un contrato consorcial (atípico), donde establecieron las obligaciones bilaterales para la ejecución de un proyecto constructivo cuyo objeto fue: “(...) *participar conjuntamente en la propuesta para la construcción, promoción y venta de 63 unidades de vivienda, 3 locales comerciales con sus respectivos parqueaderos y áreas comunes de recreación, ubicados en el municipio de San Jerónimo Zona Urbana paraje Llano Arriba*”. Sin embargo, no es acertado indicar que tal documento pretendía crear un consorcio, dado que la finalidad del contrato fue el objeto fijado por las partes en la cláusula primera.

**FRENTE AL HECHO 2: Parcialmente cierto.** Como se viene exponiendo, los señores citados, firmaron un contrato de consorcio, no una unión o documento privado; en efecto el contrato de consorcio las partes acordaron en la cláusula segunda que el domicilio convencional fue el municipio de Medellín. Como prueba de ello se tiene que mediante la Resolución municipal número 457 de fecha 21 de diciembre de 2010, por medio de la cual el municipio de San Jerónimo Antioquia reconoció la personería jurídica del condominio campestre quintas de Santa María, igualmente mediante la Escritura pública número 2.643 del 14 de julio de 2010 de la notaria 19 del Circulo de Medellín, mediante la escritura pública se sometió la copropiedad al régimen de propiedad horizontal y sus respectivos anexos, también se tiene que se realizó Acta del 14 de diciembre de 2010, de la asamblea general ordinaria del condominio campestre quintas de santa maría, donde se tomaron decisiones en relación a la copropiedad; también existe la Escritura pública número 3646 del 12 de octubre de 2011, de la notaria 19 de Medellín del círculo de Medellín, mediante la cual se reforma el reglamento de la copropiedad.

**FRENTE AL HECHO 3: Parcialmente cierto.** Es cierto que el inciso segundo de la cláusula séptima del contrato consorcial, otorgan tal calidad al señor Juan José Congote Sánchez, sin embargo, el inciso primero de la misma clausula séptima deja entrever que la administración del consorcio corresponde a la junta de socios comprendida por mi representado y el demandante señor Francisco Javier Agudelo Segura, de manera que las decisiones admirativas se adoptaban conjuntamente. **No es cierto,** que se designara como suplente al señor Francisco Javier Agudelo Segura, sin embargo, teniendo en cuenta que la administración fue conjunta, conforme con cláusula séptima citada, el demandante Agudelo Segura participaba en la administración de recursos y en la toma de decisiones, y conocía de primera mano todas las actividades financieras y similares del consorcio.

**FRENTE AL HECHO 4: Parcialmente cierto.** Es cierto que de manera conjunta se redujo el alcance del proyecto y se vendió el resto de terreno a la Parroquia Ermita de Jesús; sin embargo, debe aclararse que, conforme al contrato consorcial, el plazo o vigencia del mismo era de dos (02) años, mismo que se cumplió el 13 de julio de 2010.

**FRENTE AL HECHO 5: No es cierto.** El señor Francisco Javier Agudelo Segura no efectuó petición escrita o verbal para que mi representado rindiera cuentas; igualmente no es cierto que el señor Juan José Congote Sánchez ostentara la condición de administrador del consorcio, en tanto que el contrato consorcial no hace expresamente tal designación, y por el contrario, conforme con el inciso primero de la cláusula séptima del contrato de consorcio, tal función queda asignada a la junta de socios, compuesta solo por dos personas, el demandante y mi representado, de manera que el señor Juan José Congote Sánchez no tiene la competencia ni obligación de rendir cuentas.

Adicionalmente, las partes ya realizaron la liquidación del consorcio, en efecto el finiquito de todas las obligaciones contractuales, se condensaron en el documento denominado acuerdo privado rubricado el día 27 de mayo de 2014 y autenticado el 6 y 11 de junio del mismo año; teniendo presente que, en el derecho comercial y civil, no existe norma alguna que establezca cual es la forma y contenido de la liquidación de un contrato privado, sin embargo lo que se pretende con este instrumento es dar por terminado y finiquitar todas las situaciones pendientes de un contrato anterior, lo que en efecto se realizó en el “*acuerdo privado, condominio campestre quintas de santa maría propiedad horizontal*” suscrito por las partes, pues allí se estableció lo siguiente:

- **Inciso primero del acuerdo:** se enuncia que el señor Francisco Javier Agudelo Segura, quien actuó en nombre propio y el señor Juan José Congote Sánchez, quien actuó en nombre propio y en nombre del consorcio, “*han llegado al siguiente acuerdo privado con relación al Consorcio y especialmente al proyecto de vivienda CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL, (...)*”

- **Clausula primera:** hacen una distribución de los inmuebles, de manera equitativa; se cuantifican los bienes que son entregados a los socios del consorcio; se dejan constancias de los factores económicos pendientes por ejecutar en las obras y a cargo de cual socio consorcial quedaba la obligación de sufragarlas (inciso 4º, 14, 19 Clausula 1); igualmente en el inciso final las partes acuerdan lo siguiente: “(...) *Queda el lote número 9 , para con el producto de la venta finiquitar la totalidad de las diferencias entre los socios (...)*”
- **Clausula segunda:** Establece que, cada socio puede realizar cualquier tipo de negocio con los bienes inmuebles adjudicados. El señor Francisco Javier Agudelo Segura dispuso y vendió los inmuebles que le fueron adjudicados y ahora quiere tener parte en los adjudicados al señor Juan José Congote Sánchez, como reza en el cuerdo privado donde liquidaron el consorcio.
- **Demás clausulas:** Clausula tercera: las partes se obligaron a firmar los documentos que se requiera para que traditar los bienes adjudicados; igualmente la cláusula cuarta establece que el dinero producto de la venta será a favor de cada socio adjudicatario; en igual sentido la cláusula quinta y sexta relatan la manera de responder ante terceros para sanear cualquier problema y lo que surja frente a la adjudicación. El señor Francisco Javier Agudelo Segura dispuso y enajenó los inmuebles que le fueron adjudicados disponiendo de forma particular de los dineros resultantes de dichas ventas.

Con fundamento en el contenido del documento “*acuerdo privado, condominio campestre quintas de santa maría propiedad horizontal*” el demandante y el demandado **YA LIQUIDARON** el contrato consorcial, y finiquitaron todas las obligaciones que de él se derivaron, además que venció el plazo del contrato, los remanentes y demás situaciones fueron conciliadas y finiquitadas en este documento, de manera que se liquidó el contrato y con el desaparecieron todos los efectos respectivos.

**FRENTE AL HECHO 6: Parcialmente cierto.** Es cierto que los señores Francisco Javier Agudelo Segura y el señor Juan José Congote Sánchez, mediante documento privado (para la defensa documento de liquidación), acordaron la forma equitativa de distribuir los bienes inmuebles; pero no es cierto que el dinero siempre fue percibido y administrado por mi representado y tampoco es cierto que el señor Juan José Congote Sánchez tuviera el cargo o la función de administrador, como se procede a explicar.

El inciso primero de la cláusula séptima del contrato de consorcio, establece que la administración queda asignada a la junta de socios, compuesta solo por dos personas, el demandante y mi representado, de manera que expresamente el documento no designó al señor Juan José Congote Sánchez como administrador.

Además de lo anterior, el señor Francisco Javier Agudelo Segura, precisamente por su condición de socio administrador, durante la ejecución de la obra y la venta del proyecto, realizó las siguientes actividades relacionadas con la administración de bienes y recursos:

- Tenía chequeras a su nombre
- Tenía manejo de cuentas de bancos.
- Manejaba extractos bancarios.
- También realizaba pagos a proveedores.
- Otras actividades relacionadas con el manejo de los recursos del proyecto.

**FRENTE AL HECHO 7: Parcialmente cierto.** Es cierto que los señores Francisco Javier Agudelo Segura y el señor Juan José Congote Sánchez, ingresaran dinero originado en créditos personales; pero los aportes no solo se circunscribían a tales aportes pecuniario, pues en desarrollo del proyecto el arquitecto Juan José Congote Sánchez, realizó una serie de aportes profesionales cuantificables, que no son tenidos en cuenta por el demandante y que deben ser reconocidos, aportes a saber:

ITEM	DESCRIPCION	VALOR
1	DISEÑO URBANO	\$100.000.000
2	DISEÑO ARQUITECTÓNICO	\$77.100.000
3	CONSTRUCCION URBANISMO Y O ARQUITECTONICA	\$354.200.000
4	PRESUPUESTO OBRA URBANA ARQUITECTONICA	\$17.710.000
5	PROGRAMACION OBRA	\$26.565.000
6	DIRECCION DE OBRA	\$141.680.000
7	DISEÑO HIDRAULICO URBANO Y ARQUITECTONICO	\$8.855.000
8	DISEÑO ALCANTARILLADO URBANO Y ARQUITECTON	\$8.855.000
9	DISEÑO ELECTRICO URBANO Y ARQUITECTONICO	\$8.855.000
10	RESIDENTE DE OBRA PAGADO POR EL DEMANDADO CONGOTE SANCHEZ	\$24.000.000
		<b>\$767.820.000</b>

Igualmente, el demandante no informó al despacho en el balance financiero y menos cuantificó una serie de bienes, materiales y equipos que retiró el señor Francisco Javier Agudelo Segura de la obra y que deben ser cuantificados, bienes a saber:

- alpes tabaco de 45x45                      144 cajas
- ponpey coral de 45x45                      33 cajas
- ponpey de 30.5x30.5                      65 cajas
- tablon tradicional rojo                      81 unidades
- regio beige brillante de 25x35              177 cajas
- baltico café de 28x35                      11 cajas
- ladrillo catalán                              700 unidades
- cerchas de 3 mts                              158 unidades
- cerchas de 2 mts                              50 unidades
- tacos    215 unidades
- cuerpos de andamios sin tijeras          10 unidades

NOTA: el ladrillo catalán y el equipo metálico se encuentra en regular estado ( están a la intemperie)”(correo electrónico personal [agudelos@une.net.co](mailto:agudelos@une.net.co) enviado por el demandante al demandando)

Igualmente el demandante no reconoció dentro de su proyección de cuentas el el costo total de las actividades correctivas y constructivas de la pos venta fue asumido totalmente por el señor Congote Sánchez, que aproximadamente corresponde a la suma de doscientos cincuenta millones de pesos (\$250.000.000.oo). Para el efecto se anexa los respectivos soportes.



**FRENTE AL HECHO 8: Es parcialmente cierto.** El documento aportado y copiado literalmente fue suscrito por mi representado; sin embargo, debe aclararse que o es cualquier documento privado, sino un verdadero documento de liquidación del consorcio, conforme se explicó atrás. Es importante resaltar que el documento aportado por el demandante está incompleto.

**FRENTE AL HECHO 9: Es parcialmente cierto.** El documento privado fue precisamente la liquidación del consorcio, en tanto dentro de este documento se dividieron los remanentes, se distribuyeron los bienes, se cuantificó el resultado del consorcio y se distribuyeron los resultados del ejercicio; en relación a los libros oficiales, no le consta a mi representado que lo demuestre el demandante.

**FRENTE AL HECHO 10: No le consta al demandado.** No le consta al demandado, que lo pruebe el demandante.

**FRENTE AL HECHO 11: No es cierto.** El documento aportado se objeta mediante la presente contestación de la demanda, dado que las cifras allí contempladas no son ciertas, son parcializadas e igualmente hay una serie de ítems o componentes económicos que no fueron expuestos por el demandante; la defensa se opone al balance presentado por el demandante, pues la información no corresponde con la realidad financiera y económica del contrato consorcial, como se explica en la excepción respectiva; además de los valores referidos anteriormente, que no fueron tenidos en cuenta por el demandante, los siguientes elementos: diseño urbano, diseño arquitectónico, construcción urbanismo y/o arquitectónica, presupuesto obra urbana y arquitectónica, programación obra, dirección de obra, diseño hidráulico urbano y arquitectónico, diseño alcantarillado urbano y arquitectónico, diseño eléctrico urbano y arquitectónico, honorarios del residente de obra, elementos que se cuantifican en la suma de setecientos sesenta y siete millones ochocientos veinte mil pesos (\$767.820.000.00), mas los valores de los equipos y materiales que el demandante se llevó de la obra.

**FRENTE AL HECHO 12: Es parcialmente cierto.** Es cierto que el señor Juan José Congote Sánchez, fuera citado a audiencia de conciliación; sin embargo, no es cierto que existieron llamadas y menos por conocer el estado contable del consorcio; igualmente no le consta a mi representado si el demandante se comunicó con el contador y menos a cuál contador hace referencia en este punto de la demanda.

**FRENTE AL HECHO 13: No le consta al demandado.** No le consta al demandado, que lo pruebe el demandante. Teniendo en cuenta que es un hecho compuesto de varias situaciones fácticas, es importante resaltar que mediante este documento mi poderdante se opone a los valores señalados en el la demanda, en tanto son fruto de una información parcializada, que no incluyó información de créditos e inversiones, que fueron incluso conocidas por el demandante; por lo anterior **no es cierto**, que ese balance financiero aportado por el demandante este correcto, pues falta incorporar allí otras variantes importantes, verificables y existentes que corresponden a las descritas en la respuestas séptima a los hechos en este escrito.

**FRENTE AL HECHO 14: No es cierto.** Los bienes descritos en el numeral 14, fueron todos adjudicados al señor Juan José Congote Sánchez, en el documento privado de liquidación firmado en notaria el seis (06) y once (11 de junio de 2014, lo que muestra la mala fe del demandante; en efecto se explica:

- Parquederos con matrícula inmobiliaria números 029-29662 y 029-29557, fueron adjudicados a mi representado, en el documento de la referencia, y corresponden la cláusula primera, en la viñeta que establece: “*Bloque 10, Apartamento número 3, incluidos los respectivos parquederos (...)*”
- Local comercial 3, con matrícula inmobiliaria número 020-29681, fue adjudicado a mi representado, en el documento de la referencia, y corresponden la cláusula primera, en la viñeta que establece: “*Local comercial número 3, sin terminar (...)*”; el documento aportado por el demandante está incompleto,

motivo por el cual no se observa esta anotación en los anexos.

- Apartamento con matrícula inmobiliaria número 029-29551 fue adjudicado a mi representado, en el documento de la referencia, y corresponden la cláusula primera, en la viñeta que establece: “*Bloque 10, Apartamento número 3, incluidos los respectivos parqueaderos (...)*”

**FRENTE AL HECHO 15: Es parcialmente cierto.** Es cierto que el señor Francisco Javier Agudelo Segura revocó los poderes para la enajenación de los inmuebles, incumpliendo no solo a su palabra, sino a sus obligaciones contractuales, dispuestas en el documento de liquidación, donde se plasmó que cada parte debía firmar todos y cada uno de los documentos que fueran necesarios para la venta de los bienes inmuebles; **No es cierto** que exista algún tipo de desequilibrio a favor del demandante, todo lo contrario, existe un saldo considerable a favor del señor Juan José Congote Sánchez como se ha venido resaltando.

**FRENTE AL HECHO 16 No le consta al demandado.** No le consta al demandado, que lo pruebe el demandante.

**FRENTE AL HECHO 17: No es cierto.** No es cierto que exista obligación alguna de rendir cuentas dado lo siguiente: a) El contrato de consorcio tenía plazo de dos (02) años que se cumplieron en el mes de julio de 2010, es decir, transcurrieron más de 10 años, motivo por el cual feneció la oportunidad para pedir que se produzca la rendición de cuentas; b) el señor Juan José Congote Sánchez no tenía la condición de administrador, no solo porque tanto el demandante como el demandado ejercían administración contrayendo obligaciones, manejando finanzas y cheques (la gran mayoría de cheques fueron firmados por el demandante), sino porque el acuerdo consorcial en la cláusula séptima deja ver que la administración del consorcio corresponde a la junta de socios comprendida por mi representado y el demandante señor Francisco Javier Agudelo Segura, de manera que las decisiones administrativas se adoptaban conjuntamente; y c) en el caso concreto, existió acto bilateral de liquidación, ello elevado el documento nombrado

“Acuerdo privado, condominio campestre quintas de santa maría propiedad horizontal”, suscrito en la notaria 13 del Circulo de Medellín el día 06 y 11 de junio de 2014.

## **II.) A LAS PRETENSIONES**

En virtud de todo lo expresado en respuesta a cada uno de los hechos, en representación del señor Juan José Congote Sánchez **ME OPONGO** a todas y cada una de las pretensiones incoadas en la demanda, oponiéndome a la obligación de rendir cuentas e igualmente me opongo a la estimación de cuentas realizada por el demandante.

## **III.) EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

### **PRIMERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DEL RENDIR CUENTAS.**

Conforme con el artículo 333 Constitucional en Colombia es estado debe garantizar la libertad de empresa, con un respeto férreo a las formas de asociación entre los particulares; precisamente el Código Civil establece el principio de autonomía de la voluntad, que prima y regula las formas y tipos contractuales que, desde el derecho común pueden ser consentidos por los ciudadanos; En efecto el artículo 16 del Código Civil establece que “*No podrán derogarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden y las buenas costumbres*” e igualmente el artículo 1602 establece que: “*LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*”.

En efecto la Corte Constitucional se ha pronunciado al respecto señalando que: (...) *Según la doctrina jurídica, la autonomía de la voluntad privada es la facultad reconocida por el ordenamiento positivo a las personas para disponer de sus intereses con efecto vinculante y, por tanto, para crear derechos y obligaciones, con los límites generales del orden público y las buenas costumbres, para el intercambio de bienes y servicios o el desarrollo de actividades de cooperación. (...)*<sup>1</sup>

En virtud de ese derecho, de esa facultad Constitucional y Legalmente reconocida, los señores Juan José Congote Sánchez y el señor Francisco Javier Agudelo Segura, decidieron celebrar un contrato especial, atípico, consensual, de tracto sucesivo y oneroso denominado contrato de consorcio; en consecuencia, no fue un “*simple acuerdo privado*” sino que se trató de un verdadero contrato conmutativo y bilateral donde las partes firmantes asumieron una serie de cargas obligacionales que fueron descritas en el documento respectivo.

Es preciso decir que, conforme con el contrato de consorcio, el objeto esencialmente se circunscribió en la **participación conjunta** de la propuesta y construcción de proyecto inmobiliario en el Municipio de San Jerónimo Antioquia, estableciendo un plazo o vigencia del contrato de dos (02) años.

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato de consorcio, que per se, no es una persona jurídica, sino una ficción con ciertas atribuciones legales y convencionales para que, se adquirieran obligaciones a cargo del consorcio, las partes firmantes tenían la claridad suficiente del alcance del negocio jurídico que estaban celebrando, tanto así que en efecto otorgaron una denominación o nombre al consorcio al llamarlo “*QUINTAS DE SANTA MARIA*”, establecieron que cada socio tendría una participación en el consorcio del 50%, no solo de las utilidades, sino también de las

---

<sup>1</sup> Sentencia C-341 de 2006, M. P. Jaime Araújo Rentería.

inversiones que debían realizarse para ejecutar el objeto propuesto, estableciendo expresamente que “(...) los ingresos, costos y gastos, las utilidades y pérdidas serán por partes iguales<sup>2</sup>”; igualmente las partes, respetan el régimen de responsabilidad de los socios dispuesta en la ley, pactando que ambos socios tendrían responsabilidad ilimitada frente a las obligaciones y responsabilidades que se derivaran del contrato consorcial.

Precisamente por ello, pactaron de manera expresa, válida y sin vulnerar regulación alguna la siguiente cláusula: “*SEPTIMA. ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN: La junta de socios estará conformada por los dos Consorciados Juan José Congote Sánchez y el señor Francisco Javier Agudelo Segura. La junta se reunirá por derecho propio una vez al mes, en el día la hora que acuerden sus miembros, o en cualquier de los miembros de la junta. Las decisiones de la junta de socios se adoptarán por unanimidad y cada uno de sus miembros tiene derecho a un voto (...)*”<sup>3</sup>

De la cláusula anterior, se puede afirmar que de manera voluntaria los señores Juan José Congote Sánchez y el señor Francisco Javier Agudelo Segura definieron que no existirá un solo administrador, que tal funciones y competencias serían ejercidas de manera conjunta por ambas personas, pues la competencia, rol y función de administrar fue otorgada a la junta de socios, conformada por ambos consorciados, quienes, en términos del contrato tomaban las decisiones administrativas por unanimidad y gozaban cada uno un solo voto; la finalidad del inciso primero de la cláusula séptima del contrato fue designar la *ADMINISTRACIÓN* en la junta de socios, para que éstos de manera conjunta gerenciaran y gestionaran la ejecución del desarrollo inmobiliario *Quintas de Santa María*; es importante señalar que, del clausulado del contrato, no se atribuyó expresamente la función de administrar a persona u órgano diferente.

---

<sup>2</sup> Parte final de la cláusula quinta del contrato consorcial suscrito por el demandante y demandado con fecha 14 de julio de 2018.

<sup>3</sup> Contrato consorcial suscrito por el demandante y demandado con fecha 14 de julio de 2018.

Ahora bien, el inciso segundo y siguientes de la cláusula citada, otorga al señor Juan José Congote Sánchez, de ser el representante, vocero y director del consorcio rente a terceros, pero “(...) *en asuntos relacionado directa e indirectamente con la construcción de la obra, presentación, promoción y venta de los inmuebles.* (...)”,

De hecho, desde el inicio de la ejecución del contrato consorcial, así lo entendieron y ejercieron los consorciados, dado que nunca se consideró que mi representado fuera el administrador del consorcio, pues el señor Francisco Javier Agudelo Segura tenía conjuntamente la administración, y para el efecto se encargó en su mayoría del manejo de los recursos económicos, del flujo de dinero hacia la obra; las cuentas bancarias a nombre del consorcio fueron abiertas bajo la condición del manejo conjunto de ambos socios, la administración de los recursos fue ejercida por ambas personas, pero mayoritariamente fue ejercida por señor Francisco Javier Agudelo Segura, quien tenía a su disposición los portales, tarjetas y demás medios de manejo de los recursos financieros del consorcio; igualmente, el señor Agudelo Segura, se encargó de la comercialización del proyecto, del manejo de recursos fiduciarios y las acciones que conjuntamente tenían que ver con la administración general del proyecto inmobiliario.

El contrato que reguló las obligaciones bilaterales determinó una estructura comprendida por la junta de socios que estaba conformada por Juan José Congote Sánchez y el señor Francisco Javier Agudelo Segura, de manera que desde ese documento las partes de manera consiente y voluntaria consideraron apropiado que la administración del consorcio, y por lo tanto del objeto consorcial, fuera compartida; esta forma de asociación, de manera que debe darse aplicación al artículo 4° del Código de Comercio que a su literalidad establece: “*Preferencia de las estipulaciones contractuales. Las estipulaciones de los contratos válidamente celebrados preferirán a las normas legales supletivas y a las costumbres mercantiles*”.

Con fundamento en esta disposición citada, se considera que la forma como fue dispuesta o acordada la administración del consorcio

es válida y legalmente establecida, razón por la cual, no es cierto que el señor Juan José Congote Sánchez ostentara calidad alguna de administrador, de manera que no tiene la carga obligacional de rendir cuentas como lo pretende el demandante.

Precisamente las partes, con fundamento en la autonomía de la voluntad, tomaron que el consorcio fuera administrado por la junta de socios, de manera que allí, tanto el demandante como mi representado, tenían la calidad o competencia de administrar el giro ordinario del negocio; en efecto así ocurrió, como se probará señor Juez, dado que el demandante señor Francisco Javier Agudelo Segura no fue un mero combinado de piedra en el proyecto Quintas de Santa María, pues en su actuar, tenía el manejo financiero del proyecto, autorizaba los pagos a proveedores, se encargaba del manejo conjunto con mi representado de las cuentas creadas en el Banco de occidente, tenía claridad suficiente del estado de la obra, participaba en las diferentes negociaciones con proveedores y también desarrollaba actividades relacionadas con la venta del proyecto para conseguir recursos para la financiación, dineros que, fueron manejados mediante la figura de la pudicia, donde en efecto actuaba el demandante nombre del consorcio.

La cláusula séptima del contrato establece desde su título dos (02) elementos diferentes, por un lado, **la administración** del consorcio y por el otro la representación; conforme a la interpretación que se ha expuesto, la primera parte del artículo corresponde a la delegación de la administración del consorcio a una junta de socios, cuyas facultades a falta de estimulación serán las descritas en las normas civiles y comerciales.

El segundo punto corresponde a **la representación** del consorcio frente a terceros; el contrato hace una diferenciación entre el concepto de administración y de representación, la primera delegada como se ha dicho, en una junta de socios quienes adoptaran las decisiones por unanimidad; por otro lado la representación del



consorcio esta asociada a actuar a nombre del consorcio en “(...) *asuntos relacionados directa e indirectamente con la construcción de la obra, presentación, promoción y venta de los inmuebles.* (..)<sup>4</sup> de manera que, las partes dentro del contrato deslindaron y separaron la administración de la representación, y además, la representación fue específica para actuar ante terceros y para todo lo relativo a la obra.

En punto de ello, expresamente el contrato de consorcio le otorga a Juan José Congote Sánchez en su condición de arquitecto con amplia experiencia, todo lo relacionado con el manejo constructivo, partiendo del diseño, consecución de licencias, ejecución de la obra y actividades de pos venta, así lo determina el inciso segundo de la cláusula séptima al otorgarle a mi representado la competencia de representar al consorcio como vocero y director del consorcio frente a terceros.

De manera que, por disociación convencional, se entregó la administración a una junta, y a mi representado se otorgaron competencias y facultades relacionadas con la representación del consorcio en ciertos típicos, de manera que no puede estar obligado a rendir cuentas como lo pretende el demandante, pues carece de obligación que así lo mande.

Con fundamento en lo anterior, considera la defensa del demandado señor Juez, que en aplicación al respeto de las reglas bilaterales estatuidas en el contrato de consorcio, el señor Juan José Congote Sánchez no tenía la condición de administrador, y menos tiene la obligación de rendir cuentas, como lo petitiona el demandante; esa obligación corresponde al administrador propiamente dicho, que en este caso no fue mi representado, motivo por el cual solicito se de como probada esta excepción de fondo y en su defecto no se acceda a las peticiones de la demanda.

---

<sup>4</sup> Inciso tercero de la cláusula séptima del contrato de consorcio, suscrito el 14 de julio de 2018.

**SEGUNDA: INCORRECIÓN DE LAS CUENTAS PRESENTADAS - OPOSICIÓN A LA ESTIMACIÓN DE CUENTAS PRESENTADA.**

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica de proceso de rendición provocada de cuentas, y con fundamento en el numeral 2° del artículo 379 de la Ley 564 de 2012, hace parte del ejercicio defensivo, realizar oposición a las cuentas presentadas dentro del libelo de la demanda, motivo por el cual, se presenta oposición a la totalidad de las cuentas postuladas por el demandante, en tanto las mismas no corresponden con la realidad, adolecen de una serie de ítems, conceptos y elementos financieros que deben variar sustancialmente el ejercicio económico del contrato consorcial.

Lo anterior, sin detrimento que el despacho atienda las demás excepciones, Maxime cuando el contrato, como se ha informado fue debidamente liquidado mediante acto autenticado el 6 y 11 de junio 2014.

Dentro de las cuentas presentadas por el demandante, se desconoció que el señor Juan José Congote Sánchez, en condición de arquitecto, con amplia experticia, realizaría una serie de actividades arquitectónicas, necesarias para la viabilidad y desarrollo del proyecto, mismas que no fueron capitalizadas a favor de mi cliente y tampoco fueron objeto de reconocimiento alguno; las actividades corresponden a las descritas en la oposición a los hechos 7 y 11 de esta contestación de demanda.

Las actividades se encuentran unitariamente cuantificadas, y su sumatoria corresponde al a suma de setecientos sesenta y siete millones ochocientos veinte mil pesos (\$767.820.000.00), que representan la realización de lo siguiente: diseño urbano, diseño arquitectónico, construcción urbanismo y/o arquitectónica, presupuesto obra urbana y arquitectónica, programación obra, dirección de obra, diseño hidráulico urbano y arquitectónico, diseño alcantarillado urbano y arquitectónico, diseño eléctrico urbano y arquitectónico, honorarios del residente de obra; frente a tales elementos se aportarán las pruebas respectivas.

Como se puede observar dentro del libelo de la demanda, específicamente en los acápite que corresponden a las cuentas postuladas, no contemplan en parte alguna como deudas por pagar frente a los conceptos anteriores; es indiscutible que, para que el proyecto fuera viable jurídicamente, debía contar con todos los permisos y licencias, para los cuales era requisito *sine qua non*, realizar toda la parte arquitectónica.

Conforme con lo anterior, se presenta oposición a las cuentas presentadas por el demandante, en tanto existe prueba de un pasivo mayor del consorcio, que, en caso de ser ordenada la rendición de cuentas, deberán hacer parte de los pasivos a distribuir para las partes, motivo por el cual solicito a su despacho no se aprueben las cuentas postuladas por el demandante, en consideración a que se encuentran sesgadas, parcializadas y no corresponden con la realidad financiera del negocio, pues está desconociendo factores que sin lugar a dudas son esenciales y propios del tipo de obra.

Además de lo anterior, el señor Francisco Javier Agudelo Segura, como lo reconoció dentro del respectivo correo electrónico, retiró del lugar de la obra un considerable número de bienes, enseres y equipamiento constructivo, que no enuncio, que no cuantificó, no determinó como deuda personal al consorcio dentro de las cuentas postuladas.

En suma, dentro de las cuentas que fueron aportadas por el demandante, no se estableció el ítem correspondiente a la pos venta, que fue asumida totalmente por el señor Juan José Congote Sánchez quien tuvo durante dos años aproximadamente personal profesional y técnico para atender las reparaciones, correcciones y demás actividades propias de la garantía de los bienes construidos y las zonas comunes; el costo total de las actividades correctivas y constructivas de la pos venta fue asumido totalmente por el señor Congote Sánchez, dado que el demandante se desentendió de esta actividad, que aproximadamente corresponde a la suma de doscientos cincuenta millones de pesos (\$250.000.000.00), valor que es debido en su totalidad, y no fue considerado por el demandante en su proyección de cuentas.

Teniendo en cuenta que el demandante omitió una serie de información relativa a las cuentas por pagar del proyecto que ejecutó el consorcio, que en su mayoría se adeuda a mi representado, se reitera la oposición a la aceptación de las cuentas presentadas.

En suma, es importante cuestionar la validez y certeza del informe financiero presentado por el demandante, concretamente el realizado por la contadora Claudia Marcela Augsburguer Gómez; la demanda no demuestra que la profesional tenga la experiencia suficiente para presentar ese tipo de informes, se desconoce cuál es su idoneidad para asumir la obligación delicada de realizar el levantamiento de las presuntas cuentas.

Además, se cuestiona la veracidad del informe financiero aportando por el demandante, en tanto la misma contadora al describir los hallazgos hace alusión de manera genérica a los insumos que le fueron entregados para realizar el estudio respectivo, sin embargo la misma profesional fue clara en describir que la información presentada tenía serias, constantes y graves inconsistencias, la documentación que fue objeto de análisis para proponer las cuentas del consorcio, tiene infinidad de errores graves; no solo se critica la precariedad de la información que usó la contadora para realizar su análisis, sino que en efecto qué puede esperarse de un estudio que se soporta en una información errónea; en tal hipótesis, si la profesional en contaduría pública, rindió su informe basándose en la información errada, los resultados de su informe son errados igualmente.

Es por lo menos irregular que, por un lado el informe presentado por la citada profesional establece que: “(...) *aunque el consorcio opero hasta diciembre del año 2012, solo llevó contabilidad hasta diciembre de 2011 (...)*” por otro lado la propia contadora señala los errores graves de la información, y pese a ello, se proyectó un balance al año 2014; en esas circunstancias, no es creíble que existieran los elementos suficientes para proponer un estado de cuentas, ni mucho menos para acreditar un balance financiero a 2014.

Es lógico plantear que, el informe presentado en 2018, con información financiera precaria y errada de gestión ejecutada solo hasta 2011, no refleje la realidad del pasivo y activo del consorcio, de manea que la proyección de cuentas es inconsistente, errada y absolutamente irregular, por lo que se presenta oposición a la misma y se solicita al su despacho que no sea aceptada.

Resulta llamativo, que, en la literalidad de la demanda presentada, el señor Francisco Javier Agudelo Segura, afirme que la función de administrar solo competía a mi representado, cuando en su poder tenía basta información, lo que demuestra que, en efecto realizó de manera compartida la actividad de administrar, en condición de miembro de la junta de socios, tal como se describe en la cláusula séptima del contrato consorcial.

No puede dejarse pasar por alto que, el informe de rendición de cuentas propuesto por el demandante se circunscribe a la información que existió hasta 2011, de manera que dejaron por fuera todo el aspecto financiero que implicó el proyecto de esa fecha, como por ejemplo todo lo relacionado con las actividades correctivas de pos venta, que consisten en la realización de adecuaciones, correcciones, reparaciones y en general la garantía de las obra civiles realizadas, cuya cuantía no se tuvo en cuenta por el demandante.

Además de lo anterior, la contadora contrada para realizar la presunta auditoria, extralimita sus competencias, al atreverse a realizar incluso la distribución de dineros, pues incluso realizó una interpretación jurídica del contrato consorcial, favoreciendo lógicamente a su cliente (el demandante), lo que muestra un evidente sesgo al momento de presentar su informe, por lo que no puede ser tenido en cuenta para este proceso y se solicita hacer caso omiso del mismo.

Con fundamento en los anteriores argumentos, solcito señor Juez, aceptar la oposición planteada a la estimación de cuentas propuestas por el demandante, por la existencia de graves errores que hacen que la información financiera allí vertida sea errónea.

### **TERCERA: INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN POR LIQUIDACION DEL PROYECTO.**

Como se señaló arriba, la liquidación del contrato civil y/o comercial, no tiene una forma y contenido específico dentro de la legislación, sin embargo no se discute que su finalidad es en dar por terminado y finiquitar todas las situaciones pendientes de un contrato anterior; en efecto, tal finalidad se cumplió en el caso sub judice, mediante el documento denominado “*acuerdo privado, condominio campestre quintas de santa maría propiedad horizontal*” autenticado el 6 y 11 de junio 2014 por el demandante y el demandado.

Como se analizó arriba, el documento contiene expresamente que las partes “(...) *han llegado al siguiente acuerdo privado con relación al Consorcio y especialmente al proyecto de vivienda CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA- PROPIEDAD HORIZONTAL, (...)*”; como se dijo arriba, no se trata de cualquier documento privado como lo enmascara la demanda, se trata jurídica y materialmente de una verdadera liquidación del contrato consorcial, pues se caracteriza precisamente por describir un acuerdo frente al proyecto constructivo que, finalmente era el objeto del consorcio, se dejan las constancias frente a los faltantes en ciertos inmuebles y la asignación de la obligación a alguna de las partes frente a la culminación, se hace una liquidación del saldo de inmuebles que quedaron sin vender en el proyecto, y se hace una distribución para cada uno, asignando las obligaciones finales de traditar los mismos, se señala que, con la venta uno de los inmuebles se finiquita definitivamente las diferencias existentes entre los socios, igualmente establece que a partir de ese documento, cada parte puede hacer negocios con los bienes que le fueron asignados, de manera autónoma e independiente y finalmente acordaron que cada uno firmaría los documentos para las enajenaciones de los bienes asignados.

Según esto, que otra cosa puede esperarse de un documento de liquidación, pues las partes definieron allí todo lo relativo al proyecto, liquidaron el mismo de la manera que consideraron ajustadas a sus pretensiones, motivo por el cual, no puede ser procedente una rendición de cuentas cuando las partes ya finiquitaron el consorcio.

#### **CUARTO. COBRO DE LO NO DEBIDO.**

En el presupuesto del proceso en *Litis*, el demandante pretende el reconocimiento y pago de una serie de recursos económicos que no se adeudan, ello con fundamento en la existencia de la terminación del contrato consorcial e igualmente la liquidación que, como se ha explicado se realizó por las partes finiquitando las obligaciones que existía entre ellas en relación al contrato de consorcio para el proyectos Quintas de Santa María; consecuente con ello se pretende cobrar algo que no se debe, pues existe un cobro indebido, pues el demandante no tiene derecho alguno a reclamar la realización de una rendición de cuentas y menos de cobrarse un dinero que ya fue liquidado por las partes, lo que implica que mi cliente no tiene la obligación jurídica a satisfacer o cumplir, por lo tanto se dan los requisitos de esta excepción de mérito.

#### **QUINTO. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.**

Como se ha venido sosteniendo, dado que la administración del consorcio era conjunta, no existe obligación alguna de mi cliente sobre rendición de cuentas, y además las partes ya liquidaron el contrato consorcial y se distribuyeron las utilidades y los bienes que quedaron, motivo por el cual culminó cualquier relación que existía entre ellos; de manera que es irregular cuando menos, que luego de haber dado fin a las obligaciones de las partes y pese a liquidar el contrato de consorcio, se pretenda un reconocimiento económico por

parte del demandante; por lo tanto, lo pretendido es una manera de inclinar irregularmente la balanza hacia un lado, generando desproporción para las partes y otorgando riqueza a quien no tiene título alguno para obtenerla, en disfavor del señor Juan José Congote Sánchez quien cumplido las obligaciones que le correspondía, dentro del término respectivo y que no está obligado rendir cuentas y menos a pagar las pretensiones de esta demanda, motivo por el cual existe una serie de pretensiones que terminan convirtiéndose en enriquecimiento ilícito.

Pagar más allá a lo cual tiene derecho la demandante, estaría incurriendo en un enriquecimiento sin causa, "Nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro", un patrimonio no puede ser incrementado a expensas de otro, sin que exista una causa jurídica para ello.

#### **SEXTO: PRESCRIPCIÓN.**

Solicito señor Juez, se disponga de la aplicación de la prescripción, como fenómeno extintivo de las obligaciones, dado que el paso del tiempo, no solo hace más complejo realizar la rendición de cuentas, sino que también feneció la oportunidad para demandar la presunta obligación de mi representado, ello teniendo en cuenta que, desde que culminó la vigencia del contrato de transacción (julio de 2010) a la fecha, ha pasado ya 11 años, tiempo suficiente a efectos de declarar la prescripción de las pretensiones de la demanda.

El contrato de consorcio tenía plazo de dos (02) años que se cumplieron en el mes de julio de 2010, es decir, trascurrieron más de 11 años, motivo por el cual feneció la oportunidad para pedir que se produzca la rendición de cuentas, razón por la cual solicito a su despacho atienda esta excepción, declarándola probada y en efecto desestime las peticiones de la demanda.



#### **IV.) PRUEBAS.**

**Documentales:** Que se tenga como tal las arrimadas por la parte demandante y adicionalmente las siguientes:

- Resolución 036 de mayo de 2007, Corrige licencia de urbanismo
- Resolución 044 de agosto de 2005, decide licencia de urbanismo
- Resolución 103 de mayo de 2008, por la cual se expide una licencia de construcción
- Resolución 258 de septiembre de 2009, modifica la licencia de urbanismo
- Resolución número 177 de 2010, Por medio de la cual se concede licencia de construcción, alineamiento y nomenclatura
- Resolución número 074 de abril de 2008, corrige la licencia dispuesta en la resolución 036
- Resolución 177 de 2010, expide la licencia de construcción
- Constancia de recepción de obras de compensación fecha 5 de julio de 2008.
- Pantallazo de envió de correo electrónico por parte del demandante, acreditando los bienes que se llevó de la obra.

**TESTIMONIALES.** Solicito señor Juez, se decrete y escuche como testigo dentro del proceso de la referencia al señor:

- Jhon Jairo Álvarez, quien fungiera como director de obra, ubicable en el teléfono celular 301 528 58 14.
- Javier González, quien fungió como contador del consorcio, ubicable en el celular 311 344 24 16.

#### **V.) ANEXOS**

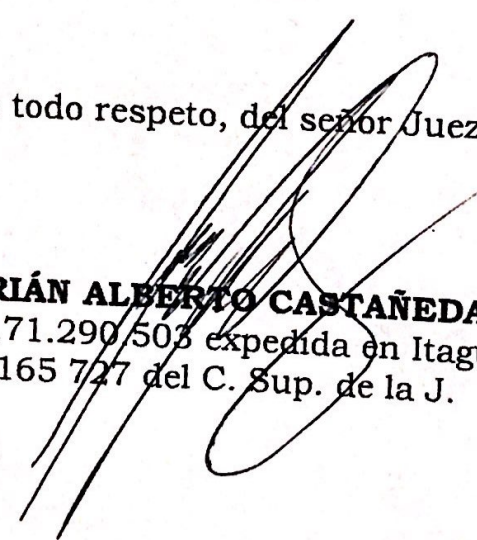
- Poder concedido al suscrito.
- Los documentos enunciados como pruebas.
- Escrito de excepciones previas.

## VII.) NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en las instalaciones de su despacho, o en Calle 48 número 48-14 oficina 1003 Medellín, Cel. 313 784 9678; correo electrónico [penales@hotmail.com](mailto:penales@hotmail.com).

Mi poderdante, Juan José Congote Sánchez, al correo electrónico [jjcongote514@gmail.com](mailto:jjcongote514@gmail.com), cédular 321 803 88 94.

Con todo respeto, del señor Juez,



**ADRIÁN ALBERTO CASTAÑEDA SÁNCHEZ.**  
C.C.71.290.503 expedida en Itagüí Antioquia.  
TP. 165 727 del C. Sup. de la J.

Doctor:

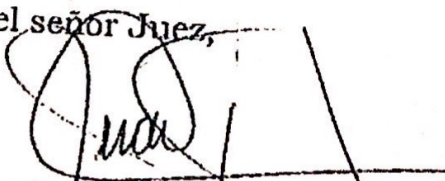
**CARLOS ARTURO GUERRA HIGUITA.**  
**JUEZ OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD.**  
**MEDELLÍN.**  
E.S.D.

Asunto: Otorgamiento de poder.

**JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ**, ciudadano en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.514.567 expedida en Itagüí Antioquia, mediante este documento otorgo poder amplio y suficiente al abogado **ADRIAN ALBERTO CASTAÑEDA SÁNCHEZ**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 71.290.503 y T.P. No. 165.727 del C.S. de la J., para que atienda defensa técnica en proceso verbal - de rendición provocada de cuentas, dentro de proceso con radicación numero 05001 31 03 008 2020 0029 00, promovida por el señor Francisco Javier Agudelo Segura.

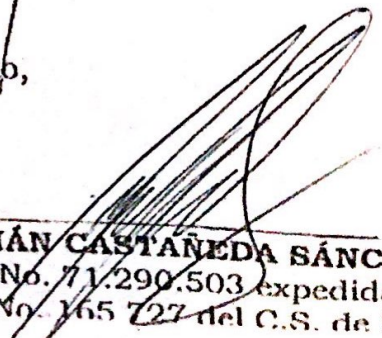
Mi apoderado queda facultado, para solicitar medidas cautelares, transigir, renunciar conciliar, sustituir, reasumir, desistir, recibir, solicitar pruebas, transigir designar abogado sustituto, y todas las demás facultades inherentes para el fiel cumplimiento de este mandato. Informo que reconozco y valido que el correo electrónico del citado profesional es [penales@hotmail.com](mailto:penales@hotmail.com).

Del señor Juez,



**JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ.**  
C.C. 70.514.567 expedida en Itagüí Antioquia

Acepto,



**ADRIÁN CASTAÑEDA SÁNCHEZ.**  
C.C. No. 71.290.503 expedida en Itagüí Antioquia.  
T.P. No. 165.727 del C.S. de la J.

Correo: Adrian Castañeda x +

outlook.live.com/mail/inbox/fid/AQMkADAwATY0MDABLWI2MtctOGJhMS0wMAItMDAKAEYAAAMrDjK2D07qTlqGNCZD19uD8wC1TY3ItNpSo1TCpA52SPZAAACA...

Aplicaciones Gmail YouTube Bienvenido- C... Outlook.com Inicio r documento

Outlook Buscar Reunirse ahora

Mensaje nuevo Responder Eliminar Archivo No deseado Limpiar Mover a

Favoritos

Carpetas

Bandeja de entra... 118

Correo no deseado 2

Borradores

Elementos enviados 2

Elementos elimina... 5

¿Necesita más espacio? Pase a premium.

El buzón está completo al 92 %.

Corrija esto en la configuración de almacenamiento.

PODER CONFERIDO AL DR ADRIAN CASTAÑEDA SANCHEZ

Juan José Congote Sanchez <jjcongote514@gmail.com>

Sáb 3/07/2021 11:18 AM

Para: Usted

PODER CONFERIDO AL ... 49 KB

PODER CONFERIDO AL DR ADRIAN CASTAÑEDA SANCHEZ PARA REPRESENTACION PROCESO RENDICION DE CUENTAS

Responder Reenviar

Correo: Adrian Castañed x +

outlook.live.com/mail/0/id/AQMkADAwATY0MDABLWI2M1ctOGJhMS0wMAIRMDAKAEYAAAMrDjK2D07qT1qGNCZD19uDBwC1TY3tNpbSo1TCpAS52SPZAAACAQw...

Aplicaciones: Gmail YouTube Bienvenido- C... Outlook.com Inicio r documento

Todo Buscar Reunirse ahora

Mensaje nuevo Responder Eliminar Archivo No deseado Mover a Categorizar Posponer

Favoritos

Carpetas

- Bandeja de entra... 117
- Correo no deseado 3
- Borradores 1
- Elementos enviados 2
- Elementos eliminados
- Archivo
- Notas

Conversation History

Necesito más espacio? Pase a premium.

El buzón está completo al 92 %.

Corrija esto en la configuración de almacenamiento.

**Fwd: MATERIALES Y EQUIPO RETIRADOS DE QUINTAS DE SANTA MARIA**

----- Forwarded message -----  
De: **Javier Agudelo S** <agudelos@une.net.co>  
Date: mié, 11 nov 2015 a las 21:01  
Subject: MATERIALES Y EQUIPO RETIRADOS DE QUINTAS DE SANTA MARIA  
To: Juan Jose Congote <jjcongote514@gmail.com>

RELACIONO MATERIALES Y EQUIPO QUE RETIRE DE LA OBRA:

- alpes tabaco de 45x45	144 cajas
- ponpey coral de 45x45	33 cajas
- ponpey de 30.5x30.5	65 cajas
- tablon tradicional rojo	81 unidades
- regio beige brillante de 25x35	177 cajas
- ballico café de 28x35	11 cajas
- ladrillo catalán	700 unidades
- cerchas de 3 mts	158 unidades
- cerchas de 2 mts	50 unidades
- tacos	215 unidades
- cuerpos de andamios sin tijeras	10 unidades

NOTA: el ladrillo catalán y el equipo metálico se encuentra en regular estado (están a la intemperie).

Responder Reenviar





Un San Jerónimo  
Con Visión Social

230.19.03

---

---

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

---

---

San Jerónimo, 5 de Julio de 2008

**EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

**HACE CONSTAR**

- Que en resolución N° 074 del 25 de abril de 2008 se pactaron obras de compensación en el numeral C, por el desarrollo urbanístico de EL CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA.
- Que las obras pactadas corresponden a la Restauración de la obra que fue afectada por el desarrollo urbanístico en la acequia que pasa por el predio de EL CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA, además que deben recolectar esta agua por medio de tubería de 16" Noyafor, la cual se descargarán en el alcantarillado que esta ubicado en la calle 15, barrio el salado.
- Que las obras fueron desarrolladas bajo la Interventoría de la Secretaria de Planeación Municipal.



Un San Jerónimo  
Con Visión Social

---

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

---

**EN VIRTUD DE LO EXPUESTO:**

La Secretaria de Planeación Municipal recibe a entera satisfacción las obras ejecutadas por el señor JUAN JOSÉ CONGOTE, identificado con C.C. 70.514.567. de Itagüi, como responsable de la obra en EL CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA, correspondiente al numeral C, de la resolución N° 074 del 24 de abril de 2008, ya que las obras se realizaron y cumplieron a cabalidad con las especificaciones y normas exigidas por esta Secretaria.

---

**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación



Un San Jerónimo  
con Visión Social  
230.21.01

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**

POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA LICENCIA DE URBANISMO CON RESOLUCIÓN N° 036 DE MAYO 8 DE 2007 – DIVISIÓN MATERIAL DE INMUEBLE

**RESOLUCION N° 074**  
**ABRIL 25 DE 2008**

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OO. PP. DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, EN USO DE SUS FACULTADES Y EN ESPECIAL DE LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388/97 Y DEL DECRETO 1052/98 y DECRETO 1600/05**

**CONSIDERANDO**

A) Que el señor **JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ** Identificado con **C.C. 70.514.567**, solicita la modificación y corrección de la licencia de Urbanismo – División material del inmueble con resolución N° 036 de mayo 8 de 2007, con matrícula inmobiliaria No 029-0026970 y Numero catastral 1-01-071-00016-000 de la OO. II. PP. de Sopetrán, Ant, y escritura No 2203 del 5 de septiembre de 2006; con el fin de corregir el numeral “F” y el artículo 5 de la resolución anteriormente mencionada, ubicado en **PARAJE LLANO ARRIBA** del Municipio de San Jerónimo, con una cabida aproximada de 1.0286,60 Ha, del cual se segregan, después del desenglobe en varios lotes así:

LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN	LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN
1	359.53	Privada	13	295.41	Privada
2	318.56	Privada	14	284.95	Privada
3	310.38	Privada	15	275.18	Privada
4	304.91	Privada	16	264.65	Privada
5	299.66	Privada	17	316.70	Privada
6	292.72	Privada	18	177.69	Privada
7	280.50	Privada	19	177.69	Privada
8	267.88	Privada	20	177.69	Privada
9	392.84	Privada	21	177.69	Privada
10	326.53	Privada	LOCALES	51.00	Privada
11	315.85	Privada	PARQUEADERO	665.84	Privada
12	305.24	Privada			
		<b>Área Total Privada</b>	<b>6.639,09M2</b>	<b>64.52%</b>	
		<b>OBLIGACIONES</b>			
		Vía	1.435,87M2	13.96%	
		Áreas comunes	2.214,64M2	21.52%	
		<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>10.289,60M2</b>	<b>100,00%</b>	

Para que se le otorgara Licencia de desenglobe, acreditando para el efecto su calidad de propietario. Acompañó a su solicitud los siguientes documentos:

- Resolución N° 036 de mayo 8 de 2008.
- Actualización de los planos.
- Oficio donde se piden la corrección de algunos numerales.

B) Que es función de la secretaria de Planeación dar trámite a este tipo de petición, de conformidad con las normas que regulan la materia y de no existir la reglamentación se debe obrar bajo un criterio técnico y analizar individualmente todas aquellas solicitudes de manera especial para determinar las Normas básicas aplicables al mismo. Ley 388 de 1997.

“Artículo 102. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes.





Un San Jerónimo  
con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**

NIT: 890.920.814-5

En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."

C) En el municipio de San Jerónimo, el lote ubicado en *PARAJE LLANO ARRIBA EN EL CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA* asumirá el compromiso de las compensaciones de las **ÁREAS DE CESIÓN** de las siguiente forma:

- Obras de saneamiento básico (alcantarillado y Acueducto) de la zona a intervenir.
- Obra de andén y pavimentación rígido o articulado en el trayecto.
- Restauración de la obra que afectaron para desviar la sequía que pasa por el predio en cuestión, además que deben recolectar esta agua por medio de tubería de 16" Novafor, la cual se descargarán en el alcantarillado que esta ubicado en la calle 15, barrio el saludo.

D) Que se ha cumplido a cabalidad los requisitos exigidos por la Ley para expedir la licencia de urbanismo- subdivisión, y por lo tanto siendo esta dependencia competente para expedir el citado acto administrativo:

**RESUELVE**

**ARTICULO 1.** Otorgar Licencia de Urbanismo- división material de inmueble, al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE** Identificado con C.C 70.514.567, para un lote de mayor extensión correspondiente a 1.0289,60Ha del cual se segregarán varios lotes así:

LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN	LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN
1	359.53	Privada	13	295.41	Privada
2	318.56	Privada	14	284.95	Privada
3	310.38	Privada	15	275.18	Privada
4	304.91	Privada	16	264.65	Privada
5	299.66	Privada	17	316.70	Privada
6	292.72	Privada	18	177.69	Privada
7	280.50	Privada	19	177.69	Privada
8	267.88	Privada	20	177.69	Privada
9	392.84	Privada	21	177.69	Privada
10	326.53	Privada	LOCALES	51.00	Privada
11	315.85	Privada	PARQUEADERO	665.84	Privada
12	305.24	Privada			
<b>Área Total Privada</b>		<b>6.639,09M2</b>	<b>64.52%</b>		
<b>OBLIGACIONES</b>					
Vía		<b>1.435,87M2</b>	<b>13.96%</b>		
Áreas comunes		<b>2.214,64M2</b>	<b>21.52%</b>		
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>10.289,60M2</b>	<b>100,00%</b>		

**ARTICULO 2:** Se debe dar cumplimiento en las zonas de parcelación al índice de ocupación del 15% y los retiros laterales y de fondo de 10 metros.



Un San Jerónimo  
con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

NIT: 890.920.814-5

- Índice de construcción y ocupación: los índices para las zonas habitacionales dentro del territorio de San Jerónimo serán:
  - ↳ Índice de construcción: 2.5
  - ↳ Índice de ocupación: 70%
- Retiros a corrientes de agua: Se debe dejar un retiro arborizado hasta 30 metros a lado y lado de las corrientes de agua.
- Retiros a ejes de vías: estos se definen de acuerdo al tipo de vía:
  1. Tipo A: TPD más de 150 vehículos, 30 metros
  2. Tipo B: TPD entre 50 y 150 vehículos, 25 metros
  3. Tipo C: menos de 50 vehículos, 20 metros
- Una vez aprobado el proyecto de vías y loteo no se permitirá la subdivisión
- La prestación de los respectivos servicios públicos estará a cargo del propietario del proyecto.

**ARTICULO 3:** Los retiros serán:

A ejes de vías: En el área rural deben permanecer libres de construcción las fajas o anchos legales de las vías del Plan de vialidad, circulación y transporte:

1. Carreteras Nacionales o de primera categoría: 30 metros
2. Vías de segunda categoría: 24 metros
3. Vías de tercera categoría o departamental: 20 metros
4. Vías de cuarta categoría o municipales: 10 metros
5. Todo tipo de vías secundarias, terciarias o colectoras deben quedar totalmente terminadas.

**ARTICULO 4:** Contra la presente providencia caben los recursos de reposición y apelación que podrán interponerse por el interesado y los terceros interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su publicación.

**ARTICULO 5:** La presente resolución será notificada al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE** identificada con C.C 70.514.567 y a sus vecinos en la forma y términos establecidos en el artículo 22 del Decreto 1052 de 1998.

**ARTICULO 6:** Los numerales "F" y el artículo "5" de la resolución N° 36 de mayo 8 de 2007 quedan abolidos, ya que no corresponden a este predio.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en San Jerónimo a los 25 días del mes de abril de 2008.

**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación.



Un San Jerónimo  
con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No 074 del 25 abril de 2008- Urbanismo-Subdivisión

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** En la fecha \_\_\_\_\_ Presente en el despacho, al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE**, con Documento de Identificación C.C 70.514.567, se hace notificación personal del contenido de la resolución **No 074 del 25 de abril subdivisión de 2008.** De esta se le hizo entrega de copia íntegra gratuita y auténtica de la misma, advirtiéndole que contra ella procede el Recurso de Reposición y en subsidio de apelación, que podrán presentar tanto el interesado como los vecinos colindantes, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma.

En la fecha firman como aparece.

**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación  
Notificador

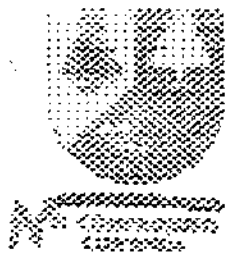
Notificado:

Cédula:

70514567 J/Congote

Fecha:

Mayo 15/2008



# MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO

## SECRETARIA DE PLANEACIÓN

### SECRETARIA DE PLANEACION

POR MEDIO DE LA CUAL SE DECIDE SOBRE UNA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANISMO -  
DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE

RESOLUCION N° 044

AGOSTO 05 DE 2006

LA SECRETARIA DE PLANEACION Y OO. PP. DEL MUNICIPIO DE SAN JERONIMO, EN  
USO DE SUS FACULTADES Y EN ESPECIAL DE LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388/97 Y  
DEL DECRETO 1052/98 y DECRETO 1600/05

#### CONSIDERANDO

A) Que el señor *MARIA MAGDALENA ALVAREZ DE VIVAREZ* Identificada con C.C N° 22.002.562, solicitaron la licencia de Urbanismo - División material del inmueble N° 029-0000.440; con el fin de que se le autorice el Desenglobe y un nuevo loteo ubicado en *PARAJE LLANO ARRIBA*, Del Municipio de San Jerónimo, con una cabida aproximada de 1,4393 Ha, del cual se segregan, después del desenglobe varios lotes así:

LOTE NUMERO	AREA	DESTINACION	LOTE NUMERO	AREA	DESTINACION
1	10289,60	Privada	2	4104,30	Privada
		AREA TOTAL	14393,90	100,00%	

Para que se le otorgara Licencia de desenglobe, acreditando para el efecto su calidad de propietario. Acompañó a su solicitud los siguientes documentos:

- Fotocopia de la Escritura del inmueble
- Copia del certificado de Libertad y tradición del inmueble.
- Copia del recibo último pago del impuesto predial del inmueble.
- Plano de localización e identificación del predio objeto de la solicitud.
- Plano de topografía del área de intervención.
- Relación de los vecinos del predio objeto de la solicitud.

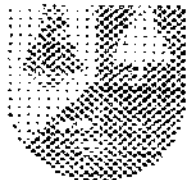
B) Que es función de la secretaria de Planeación dar trámite a este tipo de petición, de conformidad con las normas que regulan la materia y de no existir la reglamentación se debe obrar bajo un criterio técnico y analizar individualmente todas aquellas solicitudes de manera especial para determinar las Normas básicas aplicables al mismo. Ley 388 de 1997.

"Artículo 102. Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares."

C) Que según las directrices trazadas en la FORMULACION del EOT en el numeral 1.4.1.2 "San Jerónimo se mantendrá como un centro turístico, mediano productor de frutales, café, plátano, frijol y leche, Generador de zonas de descanso, o segundas viviendas", así mismo dentro de las directrices para la aplicación de la normatividad en el numeral 2.3.1.1 "Incorpora a las zonas de parcelación anexas al casco urbano actual como suelo urbano, mediante un nuevo perímetro concertado, ya que cuentan con servicios públicos y busca limitar el crecimiento y la densificación rural. Es un hecho cumplido que requiere ser legalizado y equilibrar compensando a la propia administración los servicios que presta".

D) Que según la ubicación y las certificaciones anexas de los servicios públicos, ubicado en *PARAJE LLANO ARRIBA* Del Municipio de San Jerónimo, cumple con las directrices trazadas en la formulación del EOT, Conexa al perímetro urbano y en una área cuyas características de uso de suelo la determinan como corredor de actividad múltiple.

D) Que según el EOT se debe destinar el 5 % del lote para las zonas comunes y ubicadas en *PARAJE LLANO ARRIBA* Del Municipio de San Jerónimo, destinan el 100% cumpliendo con



**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

- F) En el municipio de San Jerónimo, el lote ubicado en *PARAJE LLANO ARRIBA* asumirá el compromiso de las compensaciones de las áreas de cesión de las siguiente forma:
- Obras de saneamiento básico (alcantarillado y Acueducto) de la zona a intervenir.
  - Obra de andén y pavimentación rígido o articulado en el trayecto.
  - Reforestación de la quebrada en el sector del *PARAJE LLANO ARRIBA* Del Municipio de San Jerónimo. (Arborización 50 siembras - Especies Nativas).
- G) Que con el fin de darle cumplimiento al 15 % de índice de ocupación establecido en el EOT parágrafo 3 artículo 141 Acuerdo 008 de 2000 para predios Tipo B y tomando como base las normas para zonas habitacionales artículo 100 parágrafo 1 del Acuerdo 008 de 2000, el área mínima construida permitida es de 70 m<sup>2</sup>, para lotes de 1764 m<sup>2</sup> PROMEDIO de área cumpliría con el 15% como índice de ocupación, según la siguiente tabla :

15%	467	70	muy alta densidad
15%	767	115	alta densidad
15%	1.067	160	media densidad
15%	1.667	250	baja densidad

- H) Que las áreas de los lotes privados, ubicado *PARAJE LLANO ARRIBA* Del Municipio de San Jerónimo, están por encima del área mínima establecida en el EOT.
- O) Que una vez analizada la documentación presentada por los señores *MARIA MAGDALENA ALVAREZ DE VIVAREZ* Identificada con C.C N° 22.002.562, se constató que reúne todos los requisitos de ley.

**RESUELVE**

**ARTICULO 1.** Otorgar licencia de urbanismo – división material de inmueble y permiso para desenglobar el terreno en uno de mayor extensión correspondiente a 1,4393 Ha.

**ARTICULO 2.** Otorgar Licencia de Urbanismo, Visto bueno de vías y loteo al señor *MARIA MAGDALENA ALVAREZ DE VIVAREZ* Identificada con C.C N° 22.002.562, para un lote de terreno que tiene un área de 1,4393 Ha del cual se segregarán varios lotes así:

LOTE NUMERO	AREA	DESTINACION	LOTE NUMERO	AREA	DESTINACION
1	10289,60	Privada	2	4104,30	Privada
<b>AREA TOTAL</b>		<b>14393,90</b>	<b>100,00%</b>		

**ARTICULO 3:** Se debe dar cumplimiento en las zonas de parcelación al índice de ocupación del 15% y los retiros laterales y de fondo de 10 metros.

**ARTICULO 4:** Los Aprovechamientos que rigen para este caso son:

- Altura máxima: Dos pisos
- Solo se permite vivienda unifamiliar
- No se permiten vertimientos de aguas negras a ninguna corriente de agua
- Se admite la edificación de dos viviendas en el mismo lote, cuando una de ellas sea para mayordomo
- Una vez aprobado el proyecto de vías y loteo no se permitirá la subdivisión
- La prestación de los respectivos servicios públicos estarán a cargo del propietario del proyecto.

**ARTICULO 5:** Los retiros serán:

A ejes de vías: En el área rural deben permanecer libres de construcción las fajas o anchos legales de las vías del Plan de vialidad, circulación y transporte:

1. Carreteras Nacionales o de primera categoría: 30 metros
2. Vías de segunda categoría: 24 metros
3. Vías de tercera categoría o departamental: 20 metros
4. Vías de cuarta categoría o municipales: 10 metros
5. Todo tipo de vías secundarias, terciarias o colectoras deben quedar totalmente terminadas:

**ARTICULO 6:** Contra la presente providencia caben los recursos de reposición y apelación

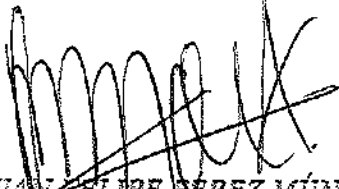


**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**

ARTICULO 7: La presente resolución será notificada a los señores *MARIA MAGDALENA ALVAREZ DE VIVAREZ* Identificada con C.C Nº 22.002.562 y a sus vecinos en la forma y términos establecidos en el artículo 22 del Decreto 1052 de 1998.


**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**


Dado en San Jerónimo a los 05 días del mes de Agosto de 2005.

  
**JUAN FELIPE PÉREZ MÚNERA.**  
Secretario de Planeación y OO. PP.

**NOTIFICACION AL INTERESADO DE LA RESOLUCION No C2008 -**

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. En la fecha 08-Agosto de 2006 Presente en el despacho, el Señor *MARIA MAGDALENA ALVAREZ DE VIVAREZ* Identificada con C.C Nº 22.002.562, se hace notificación personal del contenido de la resolución No 044 de Agosto 05 de 2005, por medio de la cual se expide una licencia de URBANISMO - DIVISION MATERIAL DE INMUEBLE. De esta se le hizo entrega de copia íntegra gratuita y auténtica de la misma, advirtiéndole que contra ella procede el Recurso de Reposición y en subsidio de apelación, que podrán presentar tanto el interesado como los vecinos colindantes, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma. En la fecha firman como aparece.

  
**JUAN FELIPE PÉREZ MÚNERA**  
Secretario de Planeación  
Notificador

Notificado:   
Cédula: 22.002.562  
Fecha: 08/08/06



## SECRETARIA DE PLANEACIÓN

POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE LA LICENCIA DE URBANISMO CON RESOLUCIÓN N° 036 DE MAYO 8 DE 2007- DIVISIÓN MATERIAL DE INMUEBLE

**RESOLUCION N° 074  
ABRIL 25 DE 2008**

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OO. PP. DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, EN USO DE SUS FACULTADES Y EN ESPECIAL DE LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388/97 Y DEL DECRETO 1052/98 y DECRETO 1600/05**

### CONSIDERANDO

A) Que el señor **JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ** Identificado con **C.C. 70.514.567**, solicita la modificación y corrección de la licencia de Urbanismo – División material del inmueble con resolución N° 036 de mayo 8 de 2007, con matrícula inmobiliaria No 029-0026970 y Numero catastral 1-01-071-00016-000 de la OO. II. PP. de Sopetrán, Ant, y escritura *No 2203 del 5 de septiembre de 2006*; con el fin de corregir el numeral "F" y el artículo 5 de la resolución anteriormente mencionada, ubicado en **PARAJE LLANO ARRIBA** del Municipio de San Jerónimo, con una cabida aproximada de 1.0286,60 Ha, del cual se segregan, después del desenglobe en varios lotes así:

LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN	LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN
1	359.53	Privada	13	295.41	Privada
2	318.56	Privada	14	284.95	Privada
3	310.38	Privada	15	275.18	Privada
4	304.91	Privada	16	264.65	Privada
5	299.66	Privada	17	316.70	Privada
6	292.72	Privada	18	177.69	Privada
7	280.50	Privada	19	177.69	Privada
8	267.88	Privada	20	177.69	Privada
9	392.84	Privada	21	177.69	Privada
10	326.53	Privada	LOCALES	51.00	Privada
11	315.85	Privada	PARQUEADERO	665.84	Privada
12	305.24	Privada			
<b>Área Total Privada</b>		<b>6.639,09M2</b>	<b>64.52%</b>		
<b>OBLIGACIONES</b>					
<b>Vía</b>		<b>1.435,87M2</b>	<b>13.96%</b>		
<b>Áreas comunes</b>		<b>2.214,64M2</b>	<b>21.52%</b>		
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>10.289,60M2</b>	<b>100,00%</b>		

Para que se le otorgara Licencia de desenglobe, acreditando para el efecto su calidad de propietario. Acompañó a su solicitud los siguientes documentos:

- Resolución N° 036 de mayo 8 de 2008.
- Actualización de los planos.
- Oficio donde se piden la corrección de algunos numerales.

B) Que es función de la secretaria de Planeación dar trámite a este tipo de petición, de conformidad con las normas que regulan la materia y de no existir la reglamentación se debe obrar bajo un criterio técnico y analizar individualmente todas aquellas solicitudes de manera especial para determinar las Normas básicas aplicables al mismo. Ley 388 de 1997.

**Artículo 102.** Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas



En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”

C) En el municipio de San Jerónimo, el lote ubicado en *PARAJE LLANO ARRIBA EN EL CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA* asumirá el compromiso de las compensaciones de las **ÁREAS DE CESIÓN** de las siguiente forma:

- Obras de saneamiento básico (alcantarillado y Acueducto) de la zona a intervenir.
- Obra de andén y pavimentación rígido o articulado en el trayecto.
- Restauración de la obra que afectaron para desviar la sequía que pasa por el predio en cuestión, además que deben recolectar esta agua por medio de tubería de 16” Novafor, la cual se descargarán en el alcantarillado que esta ubicado en la calle 15, barrio el saludo.

D) Que se ha cumplido a cabalidad los requisitos exigidos por la Ley para expedir la licencia de urbanismo- subdivisión, y por lo tanto siendo esta dependencia competente para expedir el citado acto administrativo:

## RESUELVE

**ARTICULO 1.** Otorgar Licencia de Urbanismo– división material de inmueble, al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE** Identificado con C.C 70.514.567, para un lote de mayor extensión correspondiente a 1.0289,60Ha del cual se segregarán varios lotes así:

LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN	LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN
1	359.53	Privada	13	295.41	Privada
2	318.56	Privada	14	284.95	Privada
3	310.38	Privada	15	275.18	Privada
4	304.91	Privada	16	264.65	Privada
5	299.66	Privada	17	316.70	Privada
6	292.72	Privada	18	177.69	Privada
7	280.50	Privada	19	177.69	Privada
8	267.88	Privada	20	177.69	Privada
9	392.84	Privada	21	177.69	Privada
10	326.53	Privada	<b>LOCALES</b>	51.00	Privada
11	315.85	Privada	<b>PARQUEADERO</b>	665.84	Privada
12	305.24	Privada			
		<b>Área Total Privada</b>	<b>6.639,09M2</b>	<b>64.52%</b>	
		<b>OBLIGACIONES</b>			
		Vía	1.435,87M2	13.96%	
		Áreas comunes	2.214,64M2	21.52%	
		<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>10.289,60M2</b>	<b>100,00%</b>	

**ARTICULO 2:** Se debe dar cumplimiento en las zonas de parcelación al índice de ocupación del 15% y los retiros laterales y de fondo de 10 metros.



- Índice de construcción y ocupación: los índices para las zonas habitacionales dentro del territorio de San Jerónimo serán:
  - ↳ Índice de construcción: 2.5
  - ↳ Índice de ocupación: 70%
- Retiros a corrientes de agua: Se debe dejar un retiro arborizado hasta 30 metros a lado y lado de las corrientes de agua.
- Retiros a ejes de vías: estos se definen de acuerdo al tipo de vía:
  1. Tipo A: TPD más de 150 vehículos, 30 metros
  2. Tipo B: TPD entre 50 y 150 vehículos, 25 metros
  3. Tipo C: menos de 50 vehículos, 20 metros
- Una vez aprobado el proyecto de vías y loteo no se permitirá la subdivisión
- La prestación de los respectivos servicios públicos estará a cargo del propietario del proyecto.

**ARTICULO 3:** Los retiros serán:

A ejes de vías: En el área rural deben permanecer libres de construcción las fajas o anchos legales de las vías del Plan de vialidad, circulación y transporte:

1. Carreteras Nacionales o de primera categoría: 30 metros
2. Vías de segunda categoría: 24 metros
3. Vías de tercera categoría o departamental: 20 metros
4. Vías de cuarta categoría o municipales: 10 metros
5. Todo tipo de vías secundarias, terciarias o colectoras deben quedar totalmente terminadas.

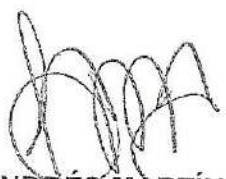
**ARTICULO 4:** Contra la presente providencia caben los recursos de reposición y apelación que podrán interponerse por el interesado y los terceros interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su publicación.

**ARTICULO 5:** La presente resolución será notificada al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE** identificada con C.C 70.514.567 y a sus vecinos en la forma y términos establecidos en el artículo 22 del Decreto 1052 de 1998.

**ARTICULO 6:** Los numerales "F" y el artículo "5" de la resolución N° 36 de mayo 8 de 2007 quedan abolidos, ya que no corresponden a este predio.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Jerónimo a los 25 días del mes de abril de 2008.

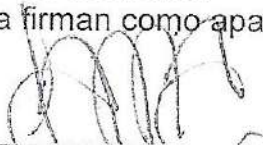


**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación.

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No 074 del 25 abril de 2008- Urbanismo-Subdivisión

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** En la fecha \_\_\_\_\_ Presente en el despacho, al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE**, con Documento de Identificación C.C 70.514.567, se hace notificación personal del contenido de la resolución **No 074 del 25 de abril subdivisión de 2008**,. De esta se le hizo entrega de copia íntegra gratuita y auténtica de la misma, advirtiéndole que contra ella procede el Recurso de Reposición y en subsidio de apelación, que podrán presentar tanto el interesado como los vecinos colindantes, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma.

En la fecha firman como aparece.

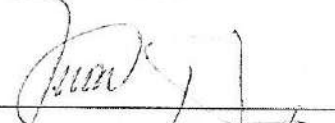


FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA

Secretario de Planeación

Notificador

Notificado:



Cédula:

70514567

Fecha:

17/04/08



Un San Jerónimo  
Con Visión Social  
230.21.01

## MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO

### SECRETARIA DE PLANEACIÓN

NIT: 890.920.814-5

### LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DELINEAMIENTO Y NOMENCLATURA

#### RESOLUCIÓN N° 103

MAYO 13 DE 2008.

El director de planeación del Municipio de SAN JERÓNIMO de ANTIOQUIA, según Decreto de Nombramiento del 12 de enero de 2008, y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo No. 008 de Septiembre 10/00 el Decreto, Ley 2150 de 1995, el decreto 564 de 2006, el Decreto 1052 de 1998 y

#### CONSIDERANDO

Que mediante la documentación entrega el 13 de mayo de 2008, el señor **JUAN JOSÉ CONGOTE**, identificado con C.C. **70.514.567**, solicitó licencia de construcción para el inmueble ubicado en la ZONA DE EXPANSIÓN URBANA, Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud. Que atendiendo lo establecido por la Ley 09 de 1989 se surtió la comunicación a los vecinos. Que dentro del plazo determinado por la Ley, los vecinos no presentaron objeciones al proyecto en trámite.

#### RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE**, identificado con C.C. **70.514.567**, licencia de construcción para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 029-0026970 y numero catastral 1-01-071-00035-000-0000, ubicada en la Zona a desarrollo (Condominio Campestre quintas de Santa Maria) del Municipio de San Jerónimo, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

**Área del lote:** 1.0289,60 Ha

**Tipología del proyecto:** Construcción Vivienda de Recreo de 3 niveles así: Piso 1 – 89.04m<sup>2</sup>, Piso 2 – 89.04m<sup>2</sup>, Piso 3 – 56.07m<sup>2</sup>

**Área a Construir:** 234.15m<sup>2</sup>

**Uso:**

	<b>PRINCIPAL</b>	<b>COMPLEMEN TARIO</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>ZONA A DESARROLLO</b>	Residencial, Recreacional	Comercial e Institucional	Industrial y Servicios	Usos no compatibles con los usos anteriores



Un San Jerónimo  
Con Visión Social

---

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

---

**Obligaciones:**

El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de setenta y cuatro (74) metros cuadrados por unidad de vivienda. Para vivienda bifamiliar será de ochenta (80) metros cuadrados y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis (6) metros lineales.

El área mínima de predios para construcción de apartamentos será de cincuenta (50) metros cuadrados de terreno neto o útil de propiedad privada por apartamento.

- El área máxima permisible para viviendas bifamiliares será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y para viviendas multifamiliares será de ochocientos (800) metros cuadrados.
- Ventanas en muros sobre linderos:
  - ↳ En muros en altura: Se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos.
  - ↳ En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la Licencia de Construcción se anexará copia auténtica de la escritura debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.
- La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercana será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm.)
- Edificaciones continuas: Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal, que el parámetro de la fachada que da frente a la vía o espacio público, de acceso del predio, empate con los de los predios vecinos.
- Aislamientos: Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:
  - ↳ Antejardín: Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de parámetro de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín, si se quiere este; y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.
  - ↳ Aislamiento Posterior: Será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación.
  - ↳ Aislamientos Laterales: El aislamiento lateral entre edificaciones vecinas deberá ser técnicamente contemplado de modo que no cause ningún tipo de perjuicios entre ellas.
- Sección de vías: Para edificaciones de tres plantas se deberá contar con una sección de vía de diez (10) metros, en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso.
- Balcones, voladizos o cuerpos volados: No se permite la construcción de balcones o edificación alguna sobre las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos; si no hay restricción de ninguna clase, puede volar hasta ochenta (80) centímetros, del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno serán de 2.50 metros libres o más.



Un San Jerónimo  
Con Visión Social

## MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

NIT: 890.920.814-5

- **Andenes:** el ancho mínimo libre será de un ( 1 ) metro.
- **Índice de construcción y ocupación:** los índices para las zonas habitacionales dentro del territorio de San Jerónimo serán:
  - ↳ Índice de construcción: 2.5%
  - ↳ Índice de ocupación: 70%
- **Retiros a corrientes de agua:** Se debe dejar un retiro arborizado hasta 30 metros a lado y lado de las corrientes de agua.
- **Retiros a ejes de vías:** estos se definen de acuerdo al tipo de vía:
  1. Tipo A: TPD más de 150 vehículos, 30 metros
  2. Tipo B: TPD entre 50 y 150 vehículos, 25 metros
  3. Tipo C: menos de 50 vehículos, 20 metros

**Otras: LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DEBE CONSERVAR LOS DISEÑOS ENTREGADOS POR EL PROPIETARIO, LA MODIFICACIÓN DE ELLOS, IMPLICARA SANCIONES AL PROPIETARIO.**

**Parágrafo 1:** En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 008 de 2000).

**Parágrafo 2:** Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con el previo visto bueno de la secretaria de Planeación y OO.PP, la cual expedirá un oficio de actualización a la ficha de predio que acompaña la presente Resolución y que consagra las características específicas del proyecto aprobado por la presente licencia.

**ARTICULO SEGUNDO:** La presente licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que este acto administrativo quede en firme.

**Parágrafo:** La presente resolución será notificada al señor: **JUAN JOSÉ CONGOTE**, identificado con C.C. **70.514.567**, y a los vecinos en la forma y términos establecidos en el Art. 22 del Decreto 1052 de 1998. En la diligencia de notificación se informara a los notificados que contra la presente resolución proceden los recursos de reposición y de apelación de conformidad con lo establecido en el Art. 23 del Decreto 1052 de 1998, los cuales se deberán presentar por escrito ante este Despacho dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación de la presente.

**ARTICULO TERCERO:** En el proceso de construcción de obras se deberán cumplir las siguientes recomendaciones: 1) Consultar con las Empresas de servicios Públicos del Municipio el diseño de redes de gas de acuerdo con el estrato del sector; 2) Cumplir con lo establecido en el Decreto 193/94 sobre protección al ciudadano y al medio ambiente; 3) Las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que se garantice, tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público; 4) Será obligatorio mantener en la obra la licencia y los planos debidamente sellados, pues la autoridad competente podrá exigir su presentación cuando lo considere conveniente; 5) Cumplir lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 1052/ 98 sobre la identificación de las obras; 6) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes; 7) Instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, atendiendo lo consagrado por la Ley 373 de 1997.

**ARTICULO CUARTO:** Forman parte integrante de la presente licencia, los planos debidamente sellados, así como las memorias y cálculos estructurales que la soportan, y la certificación de disponibilidad de servicios públicos

**ARTICULO QUINTO:** Contra el presente acto administrativo caben los recursos de reposición y apelación que podrán presentar el interesado y los vecinos colindantes dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación.





Un San Jerónimo  
Con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

**ARTICULO SEXTO:** La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones.

**Parágrafo:** El interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre en firme

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en SAN JERÓNIMO, a los 13 días del mes de mayo de 2008

**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación

**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No 103 - CONSTRUCCIÓN DE 2008**

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** En la fecha \_\_\_\_\_ Presente en el despacho, al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE**, identificado con C.C. **70.514.567** se hace notificación personal del contenido de la resolución **No 103- construcción del 13 de mayo de 2008**, por medio de la cual se expide una licencia de **CONSTRUCCIÓN**. De esta se le hizo entrega de copia íntegra gratuita y auténtica de la misma, advirtiéndole que contra ella procede el Recurso de Reposición y en subsidio de apelación, que podrán presentar tanto el interesado como los vecinos colindantes, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma. En la fecha firman como aparece.

**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación  
Notificador

Notificado

Cédula:

Fecha:

70514567 Juan  
Mayo 15 / 08.

**RESOLUCIÓN N°177**  
**MAYO 25 DE 2010.**

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ALINEAMIENTO Y NOMENCLATURA

El Alcalde del Municipio de SAN JERÓNIMO de ANTIOQUIA, y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo No. 008 de Septiembre 10 de 2000, Ley 2150 de 1995, el decreto 564 de 2006, el Decreto 1052 de 1998 y

**CONSIDERANDO**

Que mediante la documentación entregada el 5 de mayo de 2010, el arquitecto JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ, Identificado con C.C. 70.514.567, solicito la licencia de construcción para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 029-0026.970 y numero catastral N° 1-01-071-00035-000-0000 localizado en la carrera 10 N° 10 -380 barrio LLANO ARRIBA del Municipio de San Jerónimo.

Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud. Que atendiendo lo establecido por la Ley 09 de 1989 se surtió la comunicación a los vecinos.

Que dentro del plazo determinado por la Ley, los vecinos no presentaron objeciones al proyecto en trámite.

En virtud de lo expuesto:

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Otorgar al señor JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ, Identificado con C.C. 70.514.567 Y/O el señor FRANCISCO JAVIER AGUDELO SEGURA, Identificado con C.C. 71.613.453, la licencia de construcción para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 029-0026.970 y numero catastral N° 1-01-071-00035-000-0000 localizado en la carrera 10 N° 10 -380 barrio LLANO ARRIBA del Municipio de San Jerónimo, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

**Área del Lote:** 10.289,60m<sup>2</sup>

**Tipología del proyecto:** Construcción de veintiún bloques, cada uno de a tres niveles.  
Construcción de Locales, caseta vigilante, salón social y Parquederos.

<b>LOCALES COMERCIALES</b>	
<b>LOCALES</b>	<b>AREA M2</b>
LOCAL N° 1	43,66
LOCAL N° 2	50,08
LOCAL N° 3	70,60

<b>CUADROS DE AREAS</b>	
<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA M2</b>
CASETA VIGILANTE	24,00
SALON SOCIAL	24,50





Un San Jerónimo  
Con Visión Social

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

NIT: 890.920.814-5

NUMERO DE LOTE	NUMERO DE BLOQUE	NUMERO DE PISO	AREA CONSTRUIDA	BALCON	TOTAL CONSTRUIDO	JARDIN	ZONA VERDE	PARQUEADERO EXTERIOR	PARQUEADERO INTERIOR	AREA TOTAL M2
LOTE N° 1	BLOQUE 1	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	138,62	11,88	25,41	281,48
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 2	BLOQUE 2	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	134,10	11,88	25,41	276,96
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 3	BLOQUE 3	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	123,54	11,88	25,41	266,4
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 4	BLOQUE 4	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	116,18	11,88	25,41	259,04
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 5	BLOQUE 5	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	111,16	11,88	25,41	254,02
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 6	BLOQUE 6	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	106,00	11,88	25,41	248,86
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 7	BLOQUE 7	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	92,92	11,88	25,41	235,78
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 8	BLOQUE 8	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	79,16	11,88	25,41	222,02
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 9	BLOQUE 9	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	151,59	11,88	25,41	294,45
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 10	BLOQUE 10	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	147,87	11,88	25,41	290,73
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE N° 11	BLOQUE 11	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	137,33	11,88	25,41	280,19
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81

PALACIO MUNICIPAL SAN JERÓNIMO. ANT. Cra 11 No 18-132

Tel: 858 20 24 / Fax: 858 22 83 / e-mail: planeacion@sanjeronimo-antioquia.gov.co

Pag web: sanjeronimo-antioquia.gov.co



NUMERO DE LOTE	NUMERO DE BLOQUE	NUMERO DE PISO	AREA CONSTRUIDA	BALCON	TOTAL CONSTRUIDO	JARDIN	ZONA VERDE	PARQUEADERO EXTERIOR	PARQUEADERO INTERIOR	AREA TOTAL M2
LOTE Nº 12	BLOQUE 12	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	127,23	11,88	25,41	270,09
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 13	BLOQUE 13	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	117,02	11,88	25,41	259,88
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 14	BLOQUE 14	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	106,81	11,88	25,41	249,67
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 15	BLOQUE 15	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	96,35	11,88	25,41	239,21
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 16	BLOQUE 16	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	86,21	11,88	25,41	229,07
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 17	BLOQUE 17	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	111,63	21,21	35,82	274,23
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 18	BLOQUE 18	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43
LOTE Nº 19	BLOQUE 19	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43
LOTE Nº 20	BLOQUE 20	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43
LOTE Nº 21	BLOQUE 21	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43

PARQUEADEROS EN LOSA CUBIERTOS Y DESCUBIERTO		
PARQUEADERO	DESCRIPCION	AREA M2
P1	DESCUBIERTO	11,50
P2	DESCUBIERTO	11,50
P3	DESCUBIERTO	11,50
P4	DESCUBIERTO	11,50
P5	DESCUBIERTO	11,50
P6	DESCUBIERTO	11,50
P7	DESCUBIERTO	11,50
P8	DESCUBIERTO	11,50
P9	DESCUBIERTO	11,50
P10	DESCUBIERTO	11,50
P11	DESCUBIERTO	11,50
P12	DESCUBIERTO	11,50
P13	DESCUBIERTO	11,50
P14	DESCUBIERTO	11,50
P15	DESCUBIERTO	11,50
P16	DESCUBIERTO	11,50
P17	DESCUBIERTO	11,50
P18	DESCUBIERTO	11,50
P19	DESCUBIERTO	11,50
P20	DESCUBIERTO	11,50
P21	CUBIERTO	11,50
P22	CUBIERTO	11,50
P23	CUBIERTO	11,50
P24	CUBIERTO	11,50
P25	CUBIERTO	11,50
P26	CUBIERTO	11,50
P27	CUBIERTO	11,50
P28	CUBIERTO	11,50
P29	CUBIERTO	11,50
P30	CUBIERTO	11,50
P31	CUBIERTO	11,50
P32	CUBIERTO	11,50
P33	CUBIERTO	11,50
P34	CUBIERTO	11,50



CUADRO DE AREAS PARQUEADEROS BLOQUES

BLOQUES	PARQUEADERO	AREA M2	BLOQUES	PARQUEADERO	AREA M2
BLOQUE N° 1	P1	12,705	BLOQUE N° 2	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 3	P1	12,705	BLOQUE N° 4	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 5	P1	12,705	BLOQUE N° 6	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 7	P1	12,705	BLOQUE N° 8	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 9	P1	12,705	BLOQUE N° 10	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 11	P1	12,705	BLOQUE N° 12	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 13	P1	12,705	BLOQUE N° 14	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 15	P1	12,705	BLOQUE N° 16	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88

**CUADRO DE AREAS PARQUEADEROS BLOQUES**

BLOQUES	PARQUEADERO	AREA M2	BLOQUES	PARQUEADERO	AREA M2
BLOQUE N° 17	P1	17,910	BLOQUE N° 18	P1	12,636
	P2	17,910		P2	12,636
	P3	21,210		P3	12,636
	P4	11,875			
	P5	11,875			
	P6	11,88			
BLOQUE N° 19	P1	12,636	BLOQUE N° 20	P1	12,636
	P2	12,636		P2	12,636
	P3	12,636		P3	12,636
BLOQUE N° 21	P1	12,636			
	P2	12,636			
	P3	12,636			

**Área a Construir:** 8.642,75m<sup>2</sup>

**Area cubierta:** 7.002,07m<sup>2</sup>

**Uso:**

	<b>PRINCIPAL</b>	<b>COMPLEMEN TARIO</b>	<b>RESTRINGIDO</b>	<b>PROHIBIDO</b>
<b>ZONA A DESARROLLO</b>	Residencial y Recreacional	Comercial e Institucional	Industrial y Servicios	Usos no compatibles con los usos anteriores

**Obligaciones:**

El área mínima de terreno útil o área individual para construcción de vivienda, será de setenta y cuatro (74) metros cuadrados por unidad de vivienda. Para vivienda bifamiliar será de ochenta (80) metros cuadrados y en ambos casos, el frente mínimo por lote será de seis (6) metros lineales.

El área mínima de predios para construcción de apartamentos será de cincuenta (50) metros cuadrados de terreno neto o útil de propiedad privada por apartamento. los predios que no cumplan con el área mínima para la construcción de vivienda unifamiliar la vigencia del presente acuerdo, podrá destinarse a otras actividades sin que cambie la estética arquitectónica del entorno.

El área máxima permisible para viviendas bifamiliares será de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y para viviendas multifamiliares será de ochocientos (800) metros cuadrados.

Ventanas en muros sobre linderos:

En muros en altura: Se permitirá la apertura de ventanas para iluminación y ventilación en los muros de cierre en altura, en la parte que no sean medianeros. Esta ventanería se hará de forma que no permita la vista sobre los predios vecinos.

En muros medianeros: Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la Licencia de Construcción se anexara copia autentica de la escritura debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.

La distancia mínima de seguridad entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercana será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm.)

Edificaciones continuas: Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal, que el parámetro de la fachada que da frente a la vía o espacio público, de acceso del predio, empate con los de los predios vecinos.

Aislamientos: Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

Antejardín: Se recomendara cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de parámetro de aquella en tres ( 3 ) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín, si se quiere este; y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.

Aislamiento Posterior: Será como mínimo de tres ( 3 ) metros entre el lindero del predio y la edificación.

Aislamientos Laterales: El aislamiento lateral entre edificaciones vecinas deberá ser técnicamente contemplado de modo que no cauce ningún tipo de perjuicios entre ellas.

Sección de vías: Para edificaciones de tres plantas se deberá contar con una sección de vía de diez (10) metros, en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso.

Balcones, voladizos o cuerpos volados: No se permite la construcción de balcones o edificación alguna sobre las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos; si no hay restricción de ninguna clase, puede volar hasta ochenta (80) centímetros, del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno serán de 2.50 metros libres o más.

Andenes: el ancho mínimo libre será de un ( 1 ) metro.

Índice de construcción y ocupación: los índices para las zonas habitacionales dentro del territorio de San Jerónimo serán:

Índice de construcción: 2.5%

Índice de ocupación: 70%

Retiros a corrientes de agua: Se debe dejar un retiro arborizado hasta 30 metros a lado y lado de las corrientes de agua.

Retiros a ejes de vías: estos se definen de acuerdo al tipo de vía:

1. Tipo A: TPD más de 150 vehículos, 60 metros
2. Tipo B: TPD entre 50 y 150 vehículos, 45 metros
3. Tipo C: menos de 50 vehículos, 30 metros

***Otras: LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DEBE CONSERVAR LOS DISEÑOS ENTREGADOS POR EL PROPIETARIO, LA MODIFICACIÓN DE ELLOS, IMPLICARA SANCIONES AL PROPIETARIO.***

**Parágrafo 1:** En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 008 de 2000).

**Parágrafo 2:** Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con el previo visto bueno de la secretaria de Planeación y





Un San Jerónimo  
Con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

NIT: 890.920.814-5

OO.PP, la cual expedirá un oficio de actualización a la ficha de predio que acompaña la presente Resolución y que consagra las características específicas del proyecto aprobado por la presente licencia.

**ARTICULO SEGUNDO:** La presente licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que este acto administrativo quede en firme.

**Parágrafo:** La presente resolución será notificada al señor **JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ**, Identificado con C.C. 70.514.567 Y/O el señor **FRANCISCO JAVIER AGUDELO SEGURA**, Identificado con C.C. 71.613.453, y a los vecinos en la forma y términos establecidos en el Art. 22 del Decreto 1052 de 1998. En la diligencia de notificación se informara a los notificados que contra la presente resolución procede el recurso de reposición de conformidad con lo establecido en el Art. 23 del Decreto 1052 de 1998, los cuales se deberán presentar por escrito ante este Despacho dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación de la presente.

**ARTICULO TERCERO:** En el proceso de construcción de obras se deberán cumplir las siguientes recomendaciones: 1) Consultar con las Empresas de servicios Públicos del Municipio el diseño de redes de gas de acuerdo con el estrato del sector; 2) Cumplir con lo establecido en el Decreto 193/94 sobre protección al ciudadano y al medio ambiente; 3) Las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que se garantice, tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público; 4) Será obligatorio mantener en la obra la licencia y los planos debidamente sellados, pues la autoridad competente podrá exigir su presentación cuando lo considere conveniente; 5) Cumplir lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 1052/ 98 sobre la identificación de las obras; 6) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes; 7) Instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, atendiendo lo consagrado por la Ley 373 de 1997.

**ARTICULO CUARTO:** Forman parte integrante de la presente licencia, los planos debidamente sellados, así como las memorias y cálculos estructurales que la soportan, y la certificación de disponibilidad de servicios públicos


**ARTICULO QUINTO:** La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones.

**Parágrafo:** El interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre en firme.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

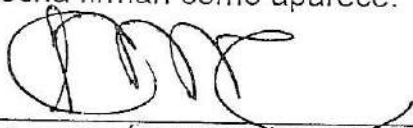
Dada en SAN JERÓNIMO, a los 25 días del mes de marzo de 2010

  
**JOSE FERNANDO SUAREZ OSORIO**  
Alcalde Municipal

  
**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No 177 - CONSTRUCCIÓN DE 2010

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. En la fecha \_\_\_\_\_ Presente en el despacho, el señor **JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ**, Identificado con C.C. 70.514.567 Y/O el señor **FRANCISCO JAVIER AGUDELO SEGURA**, Identificado con C.C. 71.613.453, se hace notificación personal del contenido de la resolución No - 177 de construcción del 25 de mayo de 2010, por medio de la cual se expide una licencia de **CONSTRUCCIÓN**. De esta se le hizo entrega de copia íntegra gratuita y auténtica de la misma, advirtiéndole que contra ella procede el Recurso de Reposición que podrán presentar tanto el interesado como los vecinos colindantes, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma.  
En la fecha firman como aparece.



FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA  
Secretario de Planeación  
Notificador

Notificado

Cédula: 71613453

Fecha: \_\_\_\_\_

**RESOLUCION N° 258  
SEPTIEMBRE 18 DE 2009**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA LICENCIA DE URBANISMO CON RESOLUCIÓN N° 074 DE ABRIL 25 DE 2008– DIVISIÓN MATERIAL DE INMUEBLE**

**EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO, EN USO DE SUS FACULTADES Y EN ESPECIAL DE LAS QUE LE CONFIERE LA LEY 388/97 Y DEL DECRETO 1052/98 y DECRETO 1600/05**

**CONSIDERANDO**

**A)** Que el señor **JUAN JOSÉ CONGOTE SÁNCHEZ**, Identificado con **C.C. 70.514.567**, solicita la modificación de la licencia de Urbanismo – División material del inmueble con resolución N° 074 de abril 25 de 2008, con matrícula inmobiliaria No 029-0026970 y Numero catastral 1-01-071-00016-000 de la OO. II. PP. de Sopetrán, Ant, y escritura N° 2203 del 5 de septiembre de 2006; con el fin de modificar la zona de parqueaderos y destinar área de canchas deportivas, arenas y juegos a zonas verdes en la resolución anteriormente mencionada, el predio se encuentra ubicado en **PARAJE LLANO ARRIBA** del Municipio de San Jerónimo, con una cabida aproximada de 1.0286,60 Ha.

Para que se le otorgara Licencia de MODIFICACION del Urbanismo, acreditando para el efecto su calidad de propietario. Acompañó a su solicitud los siguientes documentos:

- Resolución N° 074 de Abril 25 de 2009.
- Actualización de los planos.
- Oficio donde se piden la corrección de algunos numerales.

**B)** Que es función de la secretaria de Planeación dar trámite a este tipo de petición, de conformidad con las normas que regulan la materia y de no existir la reglamentación se debe obrar bajo un criterio técnico y analizar individualmente todas aquellas solicitudes de manera especial para determinar las Normas básicas aplicables al mismo. Ley 388 de 1997.

**“Artículo 102.** Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes.

En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.”

**C)** Que se ha cumplido a cabalidad los requisitos exigidos por la Ley para expedir la licencia de urbanismo- subdivisión, y por lo tanto siendo esta dependencia competente para expedir el citado acto administrativo:



## RESUELVE

**ARTICULO 1.** Modificar la Licencia de Urbanismo- división material de inmueble, con resolución N° 074 de abril 25 de 2008, para un lote de mayor extensión correspondiente a 1.0289,60Ha del cual se segregarán varios lotes así:

LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN	LOTE NUMERO	ÁREA	DESTINACIÓN
1	359.53	Privada	13	295.41	Privada
2	318.56	Privada	14	284.95	Privada
3	310.38	Privada	15	275.18	Privada
4	304.91	Privada	16	264.65	Privada
5	299.66	Privada	17	316.70	Privada
6	292.72	Privada	18	177.69	Privada
7	280.50	Privada	19	177.69	Privada
8	267.88	Privada	20	177.69	Privada
9	392.84	Privada	21	177.69	Privada
10	326.53	Privada	LOCALES	51.00	Privada
11	315.85	Privada	PARQUEADERO	665.84	Privada
12	305.24	Privada			
<b>Área Total Privada</b>		<b>6.639,09M2</b>	<b>64.52%</b>		

AREA DE VIA	
CALZADA	886,40
ZONAS VERDES	305,26
ANDEN	244,21
<b>TOTAL AREA DE VIA=</b>	<b>1.435,87M2</b> <b>13.96%</b>

AREAS COMUNES	
SALON SOCIAL	24,50
CANCHA DEPORTIVA Y ARENAS	82,96
JUEGOS	55,00
ZONA VERDE	1974,36
ANDENES PEATONALES	60,82
CASETA VIGILANTE	17,00
<b>TOTAL AREAS COMUNES</b>	<b>2.214,64M2</b> <b>21.52%</b>

CUADRO DE AREAS		
AREAS PRIVADAS	6639,09M2	64,52%
AREAS VIA	1435,87M2	13,96%
AREAS COMUNES	2214,64M2	21,52%
<b>ÁREA TOTAL</b>	<b>10.289,60M2</b>	<b>100,00%</b>

**ARTICULO 2:** Contra la presente providencia caben los recursos de reposición y apelación que podrán interponerse por el interesado y los terceros interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su Notificación.

**ARTICULO 3:** La presente resolución será notificada al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE SANCHEZ** Identificado con C.C 70.514.567 en la forma y términos establecidos en el artículo 22 del Decreto 1052 de 1998.

**ARTÍCULO 4:** se deberá cumplir con las normas y artículos establecidos en las resoluciones anteriores.

**ARTICULO 5:** Establecer un nuevo régimen de propiedad horizontal a la copropiedad

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en San Jerónimo a los 18 días del mes de septiembre de 2009.

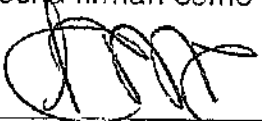
  
JOSE FERNANDO SUÁREZ OSORIO  
Alcalde Municipal

  
FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA  
Secretario de Planeación.

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No 258 del 18 de septiembre de 2009-  
Urbanismo- Subdivisión

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** En la fecha \_\_\_\_\_  
Presente en el despacho, al señor **JUAN JOSÉ CONGOTE**, con Documento de  
Identificación C.C 70.514.567, se hace notificación personal del contenido de la  
resolución No 258 del 18 de septiembre modificación de 2009,. De esta se le hizo  
entrega de copia íntegra gratuita y auténtica de la misma, advirtiéndole que contra ella  
procede el Recurso de Reposición y en subsidio de apelación, que podrán presentar  
tanto el interesado como los vecinos colindantes, dentro de los cinco días hábiles  
siguientes a la notificación de la misma.

En la fecha firman como aparece.

  
FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA  
Secretario de Planeación

Notificador

Notificado:

Cédula:

Fecha:



Un San Jerónimo  
Con Visión Social  
230.21.01

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

**RESOLUCIÓN N°177**  
**MAYO 25 DE 2010.**

POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ALINEAMIENTO Y NOMENCLATURA

El Alcalde del Municipio de SAN JERÓNIMO de ANTIOQUIA, y en uso de las facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo No. 008 de Septiembre 10 de 2000, Ley 2150 de 1995, el decreto 564 de 2006, el Decreto 1052 de 1998,

**CONSIDERANDO**

Que mediante la documentación entregada el 5 de mayo de 2010, el arquitecto JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ, identificado con C.C. 70.514.567 solicito la licencia de construcción para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 029-0026.970 y número catastral N° 1-01-071-00035-000-0000 localizado en la carrera 10 N° 10 -380 barrio LLANO ARRIBA del Municipio de San Jerónimo.

Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud. Que atendiendo lo establecido por la Ley 09 de 1989 se surtió la comunicación a los vecinos.

Que dentro del plazo determinado por la Ley, los vecinos no presentaron objeciones al proyecto en trámite.

En virtud de lo expuesto:

**RESUELVE**

ARTICULO PRIMERO: Otorgar al señor JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ, identificado con C.C. 70.514.567 Y/O el señor FRANCISCO JAVIER AGUDELO SEGURA, identificado con C.C. 71.613.453, la licencia de construcción para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 029-0026.970 y número catastral N° 1-01-071-00035-000-0000 localizado en la carrera 10 N° 10 -380 barrio LLANO ARRIBA del Municipio de San Jerónimo, cuyo proyecto fue estudiado y posee las siguientes características básicas:

Área del Lote: 10.289,60m<sup>2</sup>

**Tipología del proyecto:** Construcción de veintiún bloques, cada uno de a tres niveles.  
Construcción de Locales, caseta vigilante, salón social y Parquederos.

LOCALES COMERCIALES	
LOCALES	AREA M2
LOCAL N° 1	43,66
LOCAL N° 2	50,08
LOCAL N° 3	70,60

CUADROS DE AREAS	
DESCRIPCION	AREA M2
CASETA VIGILANTE	24,00
SALON SOCIAL	24,50

164.34



Un San Jerónimo  
Con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

NUMERO DE LOTE	NUMERO DE BLOQUE	NUMERO DE PISO	AREA CONSTRUIDA	BALCON	TOTAL CONSTRUIDO	JARDIN	ZONA VERDE	PARQUEADERO EXTERIOR	PARQUEADERO INTERIOR	AREA TOTAL M2
LOTE Nº 1	BLOQUE 1	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	138,62	11,88	25,41	281,48
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 2	BLOQUE 2	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	134,10	11,88	25,41	276,96
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 3	BLOQUE 3	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	123,54	11,88	25,41	266,4
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 4	BLOQUE 4	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	116,18	11,88	25,41	259,04
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 5	BLOQUE 5	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	111,16	11,88	25,41	254,02
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 6	BLOQUE 6	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	106,00	11,88	25,41	248,86
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 7	BLOQUE 7	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	92,92	11,88	25,41	235,78
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 8	BLOQUE 8	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	79,16	11,88	25,41	222,02
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 9	BLOQUE 9	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	151,59	11,88	25,41	294,45
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 10	BLOQUE 10	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	147,87	11,88	25,41	290,73
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 11	BLOQUE 11	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	137,33	11,88	25,41	280,19
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81

PALACIO MUNICIPAL SAN JERÓNIMO, ANL, Cra 11 No 18-132

Tel: 858 20 24 / Fax: 858 22 83 / e-mail: planeacion@sanjeronimo-antioquia.gov.co

Page web: sanjeronimo-antioquia.gov.co



Un San Jerónimo  
Con Visión Social

## MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

NIT: 890.920.814-5

NUMERO DE LOTE	NUMERO DE BLOQUE	NUMERO DE PISO	AREA CONSTRUIDA	BALCON	TOTAL CONSTRUIDO	JARDIN	ZONA VERDE	PARQUEADERO EXTERIOR	PARQUEADERO INTERIOR	AREA TOTAL M2
LOTE Nº 12	BLOQUE 12	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	127,23	11,88	25,41	270,09
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 13	BLOQUE 13	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	117,02	11,88	25,41	259,88
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 14	BLOQUE 14	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	106,81	11,88	25,41	249,67
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 15	BLOQUE 15	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	96,35	11,88	25,41	239,21
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 16	BLOQUE 16	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	86,21	11,88	25,41	229,07
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 17	BLOQUE 17	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	111,63	21,21	35,82	274,23
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,75	0,00	131,05
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,38	0,00	128,81
LOTE Nº 18	BLOQUE 18	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43
LOTE Nº 19	BLOQUE 19	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43
LOTE Nº 20	BLOQUE 20	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43
LOTE Nº 21	BLOQUE 21	PISO 1	89,04	13,86	102,90	2,67	25,83	0,00	37,91	169,31
		PISO 2	89,04	18,26	107,30	0,00	0,00	23,00	0,00	130,30
		PISO 3	89,04	16,39	105,43	0,00	0,00	23,00	0,00	128,43

391

PARQUEADEROS EN LOSA CUBIERTOS Y DESCUBIERTO		
PARQUEADERO	DESCRIPCION	AREA M2
P1	DESCUBIERTO	11,50
P2	DESCUBIERTO	11,50
P3	DESCUBIERTO	11,50
P4	DESCUBIERTO	11,50
P5	DESCUBIERTO	11,50
P6	DESCUBIERTO	11,50
P7	DESCUBIERTO	11,50
P8	DESCUBIERTO	11,50
P9	DESCUBIERTO	11,50
P10	DESCUBIERTO	11,50
P11	DESCUBIERTO	11,50
P12	DESCUBIERTO	11,50
P13	DESCUBIERTO	11,50
P14	DESCUBIERTO	11,50
P15	DESCUBIERTO	11,50
P16	DESCUBIERTO	11,50
P17	DESCUBIERTO	11,50
P18	DESCUBIERTO	11,50
P19	DESCUBIERTO	11,50
P20	DESCUBIERTO	11,50
P21	CUBIERTO	11,50
P22	CUBIERTO	11,50
P23	CUBIERTO	11,50
P24	CUBIERTO	11,50
P25	CUBIERTO	11,50
P26	CUBIERTO	11,50
P27	CUBIERTO	11,50
P28	CUBIERTO	11,50
P29	CUBIERTO	11,50
P30	CUBIERTO	11,50
P31	CUBIERTO	11,50
P32	CUBIERTO	11,50
P33	CUBIERTO	11,50
P34	CUBIERTO	11,50

MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO  
 SECRETARIA DE PLANEACION  
 NIT: 890.920.814-5

Un San Jerónimo  
 Con Visión Social





Un San Jerónimo  
Con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

**CUADRO DE AREAS PARQUEADEROS BLOQUES**

BLOQUES	PARQUEADERO	AREA M2	BLOQUES	PARQUEADERO	AREA M2
BLOQUE N° 1	P1	12,705	BLOQUE N° 2	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 3	P1	12,705	BLOQUE N° 4	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 5	P1	12,705	BLOQUE N° 6	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 7	P1	12,705	BLOQUE N° 8	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 9	P1	12,705	BLOQUE N° 10	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 11	P1	12,705	BLOQUE N° 12	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 13	P1	12,705	BLOQUE N° 14	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88
BLOQUE N° 15	P1	12,705	BLOQUE N° 16	P1	12,705
	P2	12,705		P2	12,705
	P3	11,88		P3	11,88
	P4	11,875		P4	11,875
	P5	11,875		P5	11,875
	P6	11,88		P6	11,88







Un San Jerónimo  
Con Visión Social

## MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

NIT: 890.920.814-5

**En muros medianeros:** Podrán abrirse ventanas para iluminación y ventilación de los espacios siempre y cuando haya consentimiento escrito del copropietario y la ventana tenga una altura mínima de 1.60 metros con relación al nivel del piso acabado. Para la obtención de la Licencia de Construcción se anexará copia auténtica de la escritura debidamente registrada en la que conste el acuerdo con los propietarios colindantes sobre las servidumbres de luz correspondientes, en concordancia con el artículo 932 del Código Civil.

**La distancia mínima de seguridad** entre el punto más externo de la edificación y la proyección vertical del conductor de la fase de energía más cercana será de un metro con cincuenta centímetros (1.50 cm.)

**Edificaciones continuas:** Cada nueva edificación continua o adosada deberá ser tal, que el parámetro de la fachada que da frente a la vía o espacio público, de acceso al predio, empate con los de los predios vecinos.

**Aislamientos:** Los aislamientos de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

**Antejardín:** Se recomendará cuando el predio vecino construido lo tenga; en el caso de la edificación vecina no contar con antejardín, deberá continuarse la línea de parámetro de aquella en tres (3) metros por lo menos antes de realizarse el retiro, para formar el antejardín, si se quiere este; y debe dársele tratamiento de fachada a todo el conjunto sobre la vía o espacio público de acceso correspondiente.

**Aislamiento Posterior:** Será como mínimo de tres (3) metros entre el lindero del predio y la edificación.

**Aislamientos Laterales:** El aislamiento lateral entre edificaciones vecinas deberá ser técnicamente contemplado de modo que no cause ningún tipo de perjuicios entre ellas.

**Sección de vías.** Para edificaciones de tres plantas se deberá contar con una sección de vía de diez (10) metros, en caso de no ser así, la tercera planta deberá respetar el retraso necesario para lograr esta sección y tendrá cubierta en teja de barro sobre la segunda planta en la zona de retraso.

**Balcones, voladizos o cuerpos volados:** No se permite la construcción de balcones o edificación alguna sobre las vías públicas, o aún sobre las aceras o espacios públicos; si no hay restricción de ninguna clase, puede volar hasta ochenta (80) centímetros, del ancho de la acera como máximo y la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno serán de 2.50 metros libres o más.

**Andenes:** el ancho mínimo libre será de un (1) metro.

**Índice de construcción y ocupación:** los índices para las zonas habitacionales dentro del territorio de San Jerónimo serán:

Índice de construcción: 2.5%

Índice de ocupación: 70%

**Retiros a corrientes de agua:** Se debe dejar un retiro arborizado hasta 30 metros a la orilla y lado de las corrientes de agua.

**Retiros a ejes de vías:** estos se definen de acuerdo al tipo de vía:

1. Tipo A: TPD más de 150 vehículos, 60 metros
2. Tipo B: TPD entre 50 y 150 vehículos, 45 metros
3. Tipo C: menos de 50 vehículos, 30 metros

**Otras:** LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DEBE CONSERVAR LOS DISEÑOS ENTREGADOS POR EL PROPIETARIO, LA MODIFICACIÓN DE ELLOS, IMPLICARA SANCIONES AL PROPIETARIO.

**Parágrafo 1:** En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Esquema de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 008 de 2000).

**Parágrafo 2:** Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con el previo visto bueno de la secretaria de Planeación y



Un San Jerónimo  
Con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARIA DE PLANEACION**

NIT: 890.920.814-5

OO.PP, la cual expedirá un oficio de actualización a la ficha de predio que acompañe la presente Resolución y que consagra las características específicas del proyecto aprobado por la presente licencia.

**ARTICULO SEGUNDO:** La presente licencia tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que este acto administrativo quede en firme.  
**Parágrafo:** La presente resolución será notificada al señor **JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ**, identificado con C.C. 70.514.567 Y/O el señor **FRANCISCO JAVIER AGUDELO SEGURA**, identificado con C.C. 71.613.453, y a los vecinos en la forma y términos establecidos en el Art. 22 del Decreto 1052 de 1998. En la diligencia de notificación se informará a los notificandos que contra la presente resolución procede el recurso de reposición de conformidad con lo establecido en el Art. 23 del Decreto 1052 de 1998, los cuales se deberán presentar por escrito ante este Despacho dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación de la presente.

**ARTICULO TERCERO:** En el proceso de construcción de obras se deberán cumplir las siguientes recomendaciones: 1) Consultar con las Empresas de servicios Públicos del Municipio el diseño de redes de gas de acuerdo con el estrato del sector. 2) Cumplir con lo establecido en el Decreto 193/94 sobre protección al ciudadano y al medio ambiente; 3) Las obras deberán ser ejecutadas en forma tal que se garantice, tanto la salubridad de las personas, como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público; 4) Será obligatorio mantener en la obra la licencia y los planos debidamente sellados, pues la autoridad competente podrá exigir su presentación, cuando lo considere conveniente; 5) Cumplir lo establecido en el Artículo 27 del Decreto 1052/ 98 sobre la identificación de las obras; 6) Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes vigentes; 7) Instalar equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, atendiendo lo consagrado por la Ley 373 de 1997.

**ARTICULO CUARTO:** Forman parte integrante de la presente licencia, los planos debidamente sellados, así como las memorias y cálculos estructurales que la soportan, y la certificación de disponibilidad de servicios públicos.  
**ARTICULO QUINTO:** La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones.  
**Parágrafo:** El interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre en firme.

## NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

Dada en SAN JERÓNIMO, a los 25 días del mes de marzo de 2010

**JOSE FERNANDO SUAREZ OSORIO**  
Alcalde Municipal

**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación



Un San Jerónimo  
Con Visión Social

**MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
NIT: 890.920.814-5

**NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No 177 - CONSTRUCCIÓN DE 2010**

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL.** En la fecha \_\_\_\_\_ Presente en el despacho, el señor **JUAN JOSE CONGOTE SANCHEZ**, Identificado con C.C. 70.514.567 Y/O el señor **FRANCISCO JAVIER AGUDELO SEGURA**, Identificado con C.C. 71.613.453, se hace notificación personal del contenido de la resolución No 177 de construcción del 25 de mayo de 2010, por medio de la cual se expide una licencia de **CONSTRUCCIÓN**. De esta se le hizo entrega de copia íntegra gratuita y auténtica de la misma, advirtiéndole que contra ella procede el Recurso de Reposición, que podrán presentar tanto el interesado como los vecinos colindantes, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma.  
En la fecha firma(n) como aparece.

\_\_\_\_\_  
**FREDY ANDRÉS MARTÍNEZ ACOSTA**  
Secretario de Planeación  
Notificador

Notificado \_\_\_\_\_

Cédula: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_



2231

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**



**NOTARIA 19**  
MEDELLÍN

**Dr. CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE**  
Notario

Cra. 76 No. 32-57 - Número Único PBX: 444 04 29 Medellín - Colombia  
E-mail: ndiecinueve@une.net.co

Copia de la Escritura No. <sup>36</sup> 3656 del OCTUBRE 12-2011

Naturaleza del acto REFORMA A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDOMINIO CAMPESTRE

Otorgada por QUINTAS DE SANTAMARIA

A favor de

7-700147 559043



REFORMA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARÍA PH  
FECHA OCTUBRE 12 de 2011  
CUANTIA: -0-



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO-FORMATO DE CALIFICACION

ESCRITURA NÚMERO: TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (3656)

MATRICULA INMOBILIARIA: 029-0026970(MAYOR EXTENSIÓN)

INMUEBLE: CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARÍA, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO-ANTIOQUIA. -----

ACTO CUANTIA

REFORMA AL REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL 0

OTORGANTE IDENTIFICACION

CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARÍA NIT. 900.403.927-7

NOTARÍA DE ORIGEN: NOTARIA DIECINUEVE DEL CIRCULO MEDELLIN

Con la anterior información se da cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Notariado y Registro mediante la Resolución número 1156 de marzo 29 de 1996, Artículos 1 y 2 en desarrollo del Decreto 2150 de 1995. -----

En el municipio de Medellín, departamento de Antioquia, república de Colombia, a los DOCE ( 12 ) días del mes de OCTUBRE de dos mil once (2011) al despacho de la notaría Diecinueve del Círculo de Medellín, cuyo notario Titular es el doctor CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE, compareció el señor HUGO ARVEY RODRÍGUEZ ALVAREZ, varón, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 8.471.960 expedida en San Jerónimo (Ant.), y manifestó: PRIMERO.- Que obra en este acto en nombre y representación legal, en calidad de ADMINISTRADOR de la persona jurídica con domicilio en San Jerónimo (Ant.), denominada CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARÍA, con NIT. 900.403.927-7, con reconocimiento de personería jurídica autorizada mediante Resolución número 457 de fecha 21 de diciembre de 2010, tal y como consta en el certificado expedido por la Alcaldía municipal de San Jerónimo (Ant.), que en copia auténtica se agrega al protocolo para que forme parte integrante del mismo. -----

SEGUNDO.- Que mediante escritura pública número 2.643 de fecha 14 de julio de 2010 autorizada en la notaría Diecinueve de Medellín, se sometió al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2011, construido sobre un lote de terreno identificado con el número 1, situado en el área urbana del Municipio de San Jerónimo, en la calle 2ª (Bolívar), con un área neta de

Para uso exclusivo de la NOTARÍA 19 de Medellín

EP 3656/12-10-11

10.289,60 metros cuadrados, comprendido por los siguientes linderos particulares así: Por el Norte, con unidades de vivienda del barrio el Salado; por el Occidente, con la carrera 10 o vía al llano arriba; por el Sur, con el lote Nro. 2; por el Oriente, con cauce de la quebrada el Caimito y propiedad de Omar Berrio y Señora.- **ESTE INMUEBLE SE IDENTIFICA CON LA MATRICULA**

**INMOBILIARIA NUMERO 029-0026970 DE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOPETRAN** -----

**TERCERO.-** De conformidad con el reglamento de propiedad horizontal, El **CONDominio CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA**, está localizado en el municipio de San Jerónimo, Departamento de Antioquia, en la calle 2ª (Bolívar), y en el se encuentran 21 bloques, cada uno con tres apartamentos, unos bloques con seis (06) parqueaderos y otros con tres(03) parqueadero, zona de parqueaderos descubiertos y zona de parqueaderos cubierta, y tres locales comerciales; además cuenta con caseta de vigilante y salón social, una portería y zona de juegos infantiles, cancha deportiva y arena, andenes peatonales y zonas verdes. -----

**CUARTO.-** Que obrando en la calidad inicialmente indicada y debidamente facultado por la Asamblea de Copropietarios en su reunión ordinaria celebrada el día 26 de marzo de 2011, de que da cuenta el acta número 02 que en copia auténtica se agrega al protocolo para que forme parte integrante del mismo, procede a **REFORMAR** el régimen de copropiedad contenido en la escritura pública número 2.643 de fecha 14 de julio de 2010 autorizada en la notaría Diecinueve de Medellín, en los siguientes términos: -----

**a.-** Se elimina el párrafo 2 del Artículo 22 y se reemplaza por el texto del siguiente tenor literal: " **ARTÍCULO 22 – PARAGRAFO 2:** Si por falta de quórum no se puede efectuar la Asamblea en la fecha y horas señaladas en la convocatoria, se convocará a una nueva reunión que deberá efectuarse el mismo día, UNA (1) hora después de la convocatoria inicial fijada. En la reunión de segunda convocatoria conformará quórum suficiente para deliberar y decidir un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de los coeficientes representados". -----

**b.-** Se modifica el **ARTÍCULO 49 –NUMERAL a**, el cual queda del siguiente tenor literal: -----

**ARTÍCULO 49 – numeral a) FORMACIÓN E INCREMENTO DE LA RESERVA ESPECIAL:** La reserva especial se formará e incrementará con los siguientes ingresos: -----

a) El 1% de las cuotas ordinarias con que deben contribuir todos los propietarios para el sostenimiento del **CONDominio CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARIA**. -----

b) Los provenientes de intereses de mora, multas, indemnizaciones, etc., previstas como sanciones en el presente reglamento. -----



7 700147 559050



Para uso exclusivo de la  
NOTARÍA 19 de Medellín

c) Los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos ordinarios, en cuanto la asamblea de propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto de gastos subsiguiente.

d) Los producidos por los valores en que se invierta o represente la misma reserva. e) Los derivados de honorarios o comisiones por servicios prestados por la copropiedad. -----

f) Los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto, si la asamblea de propietarios así lo dispusiera. -----

c.- El Artículo 55o. queda del siguiente tenor literal: **ARTÍCULO 55: BIENES AFECTADOS AL USO Y SERVICIO COMÚN DE TODOS LOS PROPIETARIOS:** Están destinados al uso y servicio común de todos los propietarios, los siguientes bienes, los que a continuación se enuncian en forma no taxativa:

1. La portería con todas sus instalaciones. 2. Las zonas verdes del condominio y la zona de juegos infantiles. 3. Las zonas de circulación vehicular y peatonal.
4. El salón social. 5. Las instalaciones generales de energía, y teléfonos desde el punto de conexión a las redes de las Empresas Públicas y hasta la entrada a cada lote; de ahí en adelante son de propiedad de cada uno de ellos. -----

Corresponden a las Instalaciones Generales de Energía, entre otros:

- a. Los Transformadores. -----
- b. Las líneas de transporte.-----
- c. Las líneas de distribución.-----
- d. Postes.-----
- e. Luminarias.-----
- f. Caja de disyuntores o Breakers-----

6. El contador común de energía. 7. La(s) línea(s) telefónicas de la copropiedad. 8. Los elementos que adquiera la copropiedad para su mantenimiento. 9. Las porciones de lote destinadas a retiros de toda clase, parques de recreación u ornato y el área recreativa del condominio. 10. Las zonas destinadas a las piscinas de adultos y de niños.- -----

d.- El ARTÍCULO 66 del reglamento de propiedad horizontal queda del siguiente tenor literal: **ARTÍCULO 66 – numeral a) ELABORACION DEL PRESUPUESTO:** El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: -----

A) Cada año, antes del 28 de Febrero, el Administrador junto con el Consejo de Administración, elaborarán un presupuesto detallado de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas y reservas ordinarias que se hayan de causar en el año presupuestal (Enero 1º a diciembre 31) siguiente y el monto de los gastos, se dividirá entre los propietarios de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo X de este reglamento. Copia de este presupuesto será entregada a los propietarios por lo menos diez (10) días antes de la fecha en que se ha de reunir la asamblea de propietarios en sesión ordinaria. Al elaborar el presupuesto anual



de gastos, se deberán tener en cuenta las reservas para el pago de las prestaciones sociales de los empleados del CONDOMINIO CAMPESTRE QUINTAS DE SANTA MARÍA, las reservas prudentes para atender el pago de las obligaciones futuras o de naturaleza contingente y lo dispuesto en este reglamento sobre la reserva especial. -----

B) La Asamblea Ordinaria de propietarios en la reunión anual que deberá celebrarse en el mes de marzo, discutirá y aprobará preferencialmente el presupuesto presentado por el Administrador, aprobación que requerirá la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión-----

C) Una vez aprobado el presupuesto de la forma antedicha, los propietarios quedan obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos le corresponda por liquidación. El Administrador notificará a todos los copropietarios el monto de su respectiva cuenta. El pago de ésta se hará por mensualidades anticipadas o por periodos que para cada ejercicio anual fije la Asamblea. -----

D) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del día primero (1o.) de enero, hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año, en que se celebró la asamblea ordinaria. -----

E) Si transcurrido el mes de Marzo, o sea el término fijado en este reglamento para la reunión ordinaria, ésta no se hubiera celebrado, no obstante haber sido debidamente convocada, o si celebrada no se aprueba presupuesto alguno, regirá provisionalmente el presupuesto presentado por el Administrador, hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, y todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de las respectivas cuentas, conforme a la liquidación que haga el Administrador, aprobada por el Consejo de Administración, y previa la notificación escrita que al respecto efectúe el Administrador a todos los propietarios. -----

F) Las contribuciones a las que sean obligados los propietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por la copia del Acta de la Asamblea en la que se aprueba el presupuesto, las expensas comunes y su distribución entre los propietarios, o en su defecto, copia autenticada del presupuesto provisional suscrito por el Administrador con la constancia de no haberse reunido la Asamblea de propietarios en la fecha señalada en la convocatoria, o de no haberse aprobado por ésta presupuesto alguno en la reunión celebrada al efecto y por la certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor. -----

**QUINTO.-** El compareciente deja expresa constancia que no se solemniza la reforma al régimen de propiedad horizontal en su Artículo 30º, teniendo en cuenta que la Asamblea de Copropietarios no aprobó de manera expresa que el Condominio Campestre Quintas de Santamaría estuviere conformado por etapas. -----

7 700147 559067



SEXTO.- En los anteriores términos, queda debidamente reformado el reglamento de propiedad horizontal del **CONDominio CAMPESTRE QUINTA DE SANTA MARÍA**, y en consecuencia, solicito al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Sopetrán tomar nota de ella en el folio de matrícula inmobiliaria número **029-0026970** y en los folios que de él se originaron: Del folio número -----

029-0029468 al folio 029-0029681 inclusive.

SÉPTIMO.- Con el presente instrumento se protocolizan los siguientes documentos: a) Copia del acta de asamblea de 02 copropietarios; b) Certificado de nombramiento de administrador e inscripción de personería jurídica. -----

Los comparecientes manifiestan que fueron advertidos que el notario responde de la regularidad formal de esta escritura pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, pues son ellos quienes deben constatarlas, tal y conforme lo establece el Artículo 9º, decreto Ley 960 de 1970, motivo por los cuales proceden a la firma de esta escritura pública. La presente escritura pública es leída en su totalidad por los comparecientes, advertidos de su registro la encontraron conforme a sus conocimientos y voluntad y por no observar ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla, declarando expresamente estar notificados de que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto al nombre e identificación de cada contratante, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y títulos de adquisición del inmueble objeto de este contrato da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los otorgantes, conforme lo establece el artículo 102 del Decreto- Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por enterados y en constancia firman. -----

DERECHOS: \$44.000 -----

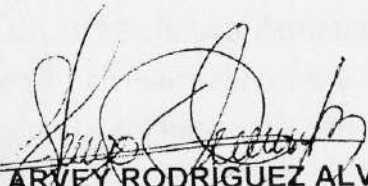
RECAUDO IVA: \$16.784.00 -----

APORTE FONDO ESPECIAL Y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 8034.00

**ANEXOS:** Acta de asamblea de copropietarios; certificación de nombramiento de administrador; Resolución de inscripción de personería jurídica. -----

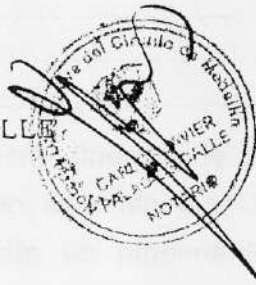
SE EXTENDIO EN LAS HOJAS 14755904/ 14755905/ 14755906.

Para uso exclusivo de la  
NOTARÍA 19 de Medellín

  
HUGO ARVEY RODRIGUEZ ALVAREZ  
C.C. 871.960  
NIT. 900.403.927-7.



CARLOS JAVIER PALACIOS CALLE  
NOTARIO DIECINUEVE



*Maria Betty Rivera Gonzalez*  
MARIA BETTY RIVERA GONZALEZ  
Presidente  
C.C. No.

*Hugo Arvey Rodriguez Alvarez*  
HUGO ARVEY RODRIGUEZ ALVAREZ  
Secretario  
C.C. No. 8471960

*Margarita Maria Mesa J*  
MARGARITA MARIA MESA J  
Comisión Verificadora  
C.C. No.

*Jose Gabriel Jaramillo Cardona*  
JOSE GABRIEL JARAMILLO CARDONA  
Comisión Verificadora  
C.C. No.

NOTARIA DIECINUEVE DE MEDELLIN

Es primera copia tomada del original, se destina  
para el (ellos) interesado (a)

13 OCT 2011

Medellin



OFICINA DE REGISTRO DE II.PP. SECCIONAL SOPETRAN - ANT	
FECHA DE REGISTRO	NUMERO DE MATRICULA
18/10/2011	029-0026970
NUMERO DE MATRICULA DE LOS PREDIOS SEGREGADOS	
029-0029468	029-0029682
CLASE DE REGISTRO	Reforma al reglamento de P.A. ; se elimina el paragrafo 02 del art. 22
INFORMAR AL REGISTRADOR CUAL QUERER ERROR EN EL REGISTRO DE ESTE DATO	

por el art. 22, paragrafo 2; se modifican los Articulos 44, numeral A, 55 y 66.

San Jerónimo- Carrera 10 No. 10-380  
Email--admoncinttas1@hotmail.com

OFICINA DE REGISTRO DE II.PP.  
SOPETRAN  
Derechos  
= 504.650

