

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social AREA COMUNAL SAS		2. Identificación Número NIT 900576238	
3. Representante legal de la persona jurídica Juan Pablo Ortiz Rivera		4. Identificación del representante legal 79945170	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019231
6. Dirección Calle 90 # 13ª-20 Ofc. 502		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jortiz@areacomunal.com	8. Teléfono 3175138492

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO RESIDENTE 3		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 14 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Transversal 28B # 36-53		13. Localidad – UPZ Teusaquillo - UPZ 101 TEUSAQUILLO	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 17.0	
16. Licencia de urbanismo No Aplica		17. Licencia de construcción 11001-2-22-2507	
Fecha de ejecutoria Curaduría		Fecha de ejecutoria 14-Oct-2022	
Curaduría		Curaduría 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 730,30		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 1623,69	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 1623,69		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-	
24. Chip(s) AAA0083OOHK, AAA0083OMYN		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-94763, 50C-95348	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos % \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 21-Dec-2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.	
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.	
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.	
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.	
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.	
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.	
Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020220276	
FECHA 09/11/2022	
La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 01/12/2022	
 Juan Pablo Ortiz Rivera Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	
 Daniel Marin T Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:	

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-21-2589	1
Acto Administrativo No.	11001-2-22-0504		FECHA DE RADICACIÓN	
EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	08-nov-2021	
3 MAR 2022	04 ABR 2022	04 ABR 2024	CATEGORÍA: III	

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 389 de 2021 RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) TV 28 B 36 53 / TV 28 B 36 63 con Chip(s) AAA008300HK / AAA00830MYN Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C94763 / 50C95348, Número de Manzana Catastral 022 y lote(s) de manzana catastral 018 / 022, Manzana Urbanística A del Lote Urbanístico 9 Y 10, de la urbanización LAS ESTRELLITA (Localidad Teusaquillo). Para una edificación en tres (3) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos (piso no habitable) para uso multifamiliar, con 7 viviendas (No vis) con 8 cupos de estacionamiento, de los 7 son privados y 1 de visitantes, el cual cumple con las dimensiones para transportar personas con movilidad reducida. Plantea 6 cupos para bicicletas. Plantea 7 depósitos Titular(es). GRACIA LOPEZ CAROLINA con CC 52997526- / AREA COMUNAL SAS con NIT 900576238-2 (ORTIZ RIVERA JUAN PABLO con CC. 79945170). Constructor responsable: ROBLES PALACIO ALEXANDER con CC 75100525 Mat: A24932013-75100525. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 101 (Teusaquillo). Decr. 0492 DE 2007	b. SECTOR NORMATIVO: 10	c. USOS: U
e. AREA ACTIVIDAD:	CENTRAL	f. ZONA:	CENTRO TRADICIONAL
g. TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA	h. MODALIDAD:	REACTIVACIÓN
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN
			ALUVIAL-100

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO					
2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB
Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	7	7	1
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		7	7	1
					6
					6
					6
					6

3. CUADRO DE AREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:								ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		
CASA 03								1		
3.2. PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3. AREAS CONSTR.			Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación
LOTE	702.39	VIVIENDA	853.12	0,00	0,00	853.12	0,00	0,00	0,00	0,00
SÓTANO (S)	0,00	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	296.47	INSTIT /DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	556.65	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	853.12	TOTAL INTERVENIDO	853.12	0,00	0,00	853.12	0,00	0,00	0,00	0,00
		GESTION ANTERIOR								DEMOLICIÓN TOTAL:
		TOTAL CONSTRUIDO				853.12				625.14
										M. LINEALES DE CERRAMIENTO:
										0

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO			
a. No PISOS HABITABLES	2	a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN			
b. ALTURA MAX EN METROS	9,61	b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	3,00 MTS POR TV 28 B			
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	POSTERIOR		3,98	T	b. CERRAMIENTO			
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	LATERAL				Altura: mts - Longitud: 0 mts			
e. No. EDIFICIOS	1	POSTERIOR				c. VOLADIZO			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR				0,20 MTS POR TV 28 B			
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	Sí	ENTRE EDIFICACIONE				d. RETROCESOS			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	PATIOS				HOLOGRAMA			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0,42	4.5 ESTRUCTURAS				h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS			
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	0,79	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE			CONTRA ZONAS VERDES O			
		b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO			ESPACIOS PÚBLICOS			
		c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última			0			
		d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo						
		e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)						

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (8) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (20)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

El área y linderos del predio corresponden a lo indicado en la descripción de cabida y linderos del certificado de libertad y tradición operación matemática entre linderos. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. El predio no es objeto de participación en Plusvalía según artículo 40 del Decreto 492 del 26 de octubre de 2004, reglamentario de la UPZ No101 Teusaquillo... REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NSR-10 TÍTULO I Y DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO			
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
Martha Carrillo T.P. 73.160	Luis Enrique Sánchez Ruiz M.P. 2520239572CND	María Estor Penaloza Leal M.P. 6870033383 STD	



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Acto Administrativo No. 11001-2-22-0504

Nº. DE RADICACIÓN

11001-2-21-2589

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

08-nov-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23 MAR 2022

FECHA DE EJECUTORIA 04 ABR 2022

CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320001497	16-mar-22	853,12	\$30.299.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

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

- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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

- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-0840	1
Acto Administrativo No. 11001-2-22-2507		FECHA DE RADICACIÓN	
EXPEDICIÓN: 07 OCT 2022 EJECUTORIA: 04 OCT 2022 VIGENCIA: 04 ABR 2024		23-jun.-2022	
CATEGORÍA: N.A.			

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021 RESUELVE


Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) TV 28 B 36 53 / TV 28 B 36 63 con Chip(s) AAA008300HK / AAA008300MYN Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C94763 / 50C95348, Número de Manzana Catastral 022 y lote(s) de manzana catastral 018 / 022, Manzana Urbanística A del Lote Urbanístico 9 Y 10, de la urbanización LAS ESTRELLITAS (Localidad Teusaquillo), para modificar y ampliar el proyecto inicialmente aprobado para una edificación en tres (3) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos (piso no habitable) para uso multifamiliar con catorce (14) unidades de vivienda (no vis) con 17 cupos de estacionamiento de los cuales 14 cupos de residentes y 3 de visitantes, incluido 1 cupo destinado a personas con movilidad reducida. Plantea 9 cupos para bicicletas. Plantea 14 depósitos. Los demás aspectos contenidos en el Acto Administrativo No 11001-2-22-0504 de marzo 23 de 2022 se mantienen. Titular(es): GRACIA LOPEZ CAROLINA con CC 52997526- / AREA COMUNAL SAS con NIT 900576238-2 (Representante Legal: ORTIZ RIVERA JUAN PABLO con CC. 79945170). Constructor responsable: ROBLES PALACIO ALEXANDER con CC 75100525 Mat: A24932013-75100525. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No: 101 (Teusaquillo), Decr. 0492 DE 2007	b. SECTOR NORMATIVO: 10	c. USOS: U
e. AREA ACTIVIDAD:	CENTRAL	f. ZONA:	CENTRO TRADICIONAL
g. TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA	h. MODALIDAD:	REACTIVACIÓN
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: NO	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-100		

1.1 ANTECEDENTES					
ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	RADICACIÓN
11001-2-22-0504	Licencia de Construcción	23-mar-2022	04-abr-2022	04-abr-2024	11001-2-21-2589

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS		
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	14	14	3	9
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		14	14	3	9

3. CUADRO DE AREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		CASA 03							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.								
LOTE	730.30	VIVIENDA	0.00	0.00	772.67	772.67	0.00	853.12	0.00	1,625.79
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	541.20	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	1082.49	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1623.69	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	772.67	772.67	0.00	853.12	0.00	1,625.79
LIBRE PRIMER PISO	189.10	GESTION ANTERIOR			853.12		NA:		0.00	
		TOTAL CONSTRUIDO			1,623.69		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		00	

4. EDIFICABILIDAD											
4.1 VOLUMETRIA				4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO			
a. No PISOS HABITABLES	2			a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN			
b. ALTURA MAX EN METROS	9.74			b. AISLAMIENTO		MTS		NIVEL		3.0 MTS POR TV 26 B	
c. SÓTANOS	NO PLANTEA			POSTERIOR		3.0		---		b. CERRAMIENTO	
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA			PATIOS		3.0 X 5,01		---		Altura: mts - Longitud: 00 mts	
e. No. EDIFICIOS	1			POSTERIOR		3.0 X 8,41		---		c. VOLADIZO	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1			ENTRE EDIFICACIONE		---		---		0.60 MTS POR TV 28 B	
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	Si			PATIOS		---		---		d. RETROCESOS	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No			4.5 ESTRUCTURAS		a. TIPO DE CIMENTACIÓN		ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		HOLOGRAMA	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.74			a. TIPO DE ESTRUCTURA		b. TIPO DE ESTRUCTURA		PORTICOS EN CONCRETO DMO		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.40			c. MÉTODO DE DISEÑO		Resistencia última		d. RETROCESOS		CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO				d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		Bajo		e. ANALISIS SISMICO		Fuerza horizontal equivalente	
DESTINACIÓN	%	Mts		e. ANALISIS SISMICO		Fuerza horizontal equivalente		0			
ZONAS RECREATIVAS	74	94,90									
SERVICIOS COMUNALES	26	32,90									
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTE										

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA
 Planos Arquitectónicos (7) / Planos Estructurales (32) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Anexo Estudio de suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

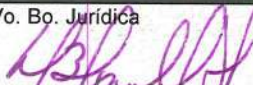
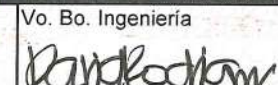
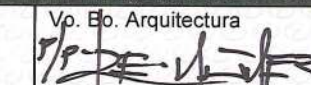
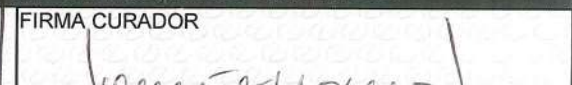
El área y linderos del predio según títulos de propiedad. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. No es exigible el cobro de participación en plusvalía en el presente trámite, por tratarse de una intervención que no modifica el uso y la edificabilidad en las condiciones con las que fue aprobado en la licencia anterior. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR LA ING CONSUELO ROMERO CON M.P. NO 25202-23928 CND ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-2-22-0504. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGÚN LA UPZ 101-TEUSAQUILLO, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica  Martha Carrillo T.P 73.160	Vo. Bo. Ingeniería  David Rodríguez Arévalo M.P 25202-186165 CND	Vo. Bo. Arquitectura  María Esther Peñalozza Leal M.P 6870033383 STD	FIRMA CURADOR 
---	--	--	---

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO	11001-2-22-0840	2
Acto Administrativo No.	11001-2-22-2507	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN	07 OCT 2022	23-jun.-2022	
FECHA DE EJECUTORIA	14 OCT 2022	CATEGORÍA: V	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320004814	06-oct.-22	172,67	\$27.442.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
 - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
 - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220917969565198516

Nro Matrícula: 50C-94763

Pagina 1 TURNO: 2022-648067

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:48 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 19-07-1972 RADICACIÓN: 72040472 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-07-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA008300HKCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA CONSTRUIDA EN LA URBANIZACION LA ESTRELLA CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 604 V2 Y 700 MILESIMAS DE V2 CON UN FRENTE DE 13 MTS-Y FORMA PARTE DEL # 29,37 Y SUS LINDEROS SON: NORTE-EN 29,85 METROS CON EL LOTE # 11 DE LA MISMA MANZANA D DE LA MISMA URBANIZACION LA ESTRELLA, SUR- EN 29.60 METROS CON EL LOTE # 9 DE LA MISMA URBANIZACION QUE ES O FUE DE ANTONIO OCAMPO, ORIENTE- EN 13.00 METROS CON LA CALLE 27, OCCIDENTE- EN 13.00 METROS CON EL LOTE # 1 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. TELNET 192.9.205.4

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN EL REMATE DEL MISMO CONTRA MEDARDO SERNA VALLEJO,SEGUIDO EN EL JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA,DE FECHA 7 DE JULIO DE 1969,REGISTRADO EL 20 DE ABRIL DE 1.970 BAJO EL # 6373 A DEL LIBRO PRIMERO; ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A JOSE IGNACIO FONSECA MEDRANO,JULIO ERNESTO FONSECA MEDRANO Y MERCEDES FONSECA M.POR ESCRITURA # 1054 DE 23 DE MAYO DE 1952,NOTARIA 5 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) TV 28B 36 53 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 27 29-53/63 ANTES

1) CALLE 27 N.29-53/63

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-07-1972 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 2756 del 19-06-1972 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SERNA VALLEJO MEDARDO

CC# 70048

X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220917969565198516

Nro Matrícula: 50C-94763

Pagina 2 TURNO: 2022-648067

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:48 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-07-1983 Radicación: 8366857

Doc: ESCRITURA 2286 del 21-12-1982 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SERNA VALLEJO MEDARDO

CC# 70048

A: SERNA VALLEJO Y CIA S EN C.

NIT# 8605506069 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-09-2002 Radicación: 2002-77083

Doc: OFICIO 6100-7169 del 18-09-2002 IDU de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. PROCESO EJECUTIVO 675/01 EJE 4.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO "IDU"

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-08-2005 Radicación: 2005-78646

Doc: OFICIO 93899 del 16-08-2005 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 23-02-2007 Radicación: 2007-20282

Doc: ESCRITURA 547 del 20-02-2007 NOTARIA 12 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$420,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SERNA VALLEJO Y CIA S EN C.

NIT# 60500606

A: LAZARO ADOLFO

CC# 3253988 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-04-2007 Radicación: 2007-40409

Doc: OFICIO 981 del 17-04-2007 JUZGADO 28 CIVIL DEL CTO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL NO. 131

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

DE: FORERO HERNANDEZ GERMAN

CC# 19219573

A: LAZARO ADOLFO

CC# 3253988 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-12-2007 Radicación: 2007-132772

Doc: OFICIO 442 del 27-11-2007 JUZGADO 45 PENAL MUNICIPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220917969565198516

Nro Matrícula: 50C-94763

Pagina 3 TURNO: 2022-648067

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:48 AM

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

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

ESPECIFICACION: PROHIBICION JUDICIAL: 0463 PROHIBICION JUDICIAL DE SUSPENSION DEL PODER DISPOSITIVO DENTRO LA INVESTIGACION DEL DELITO DE FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PUBLICO RAD- 110016000049200702564 N.I.54361 JUZGADO 45 PENAL MPAL DE CONTROL DE GARANTIAS

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

DE: JUZGADO 45 PENAL MUNICIPAL DE CONTROL DE GARANTIAS

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 03-08-2009 Radicación: 2009-76446

Doc: OFICIO 52222 del 29-07-2009 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-I.D.U.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-07-2011 Radicación: 2011-64500

Doc: OFICIO 9353 del 08-07-2011 CONSEJO SUPERIOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5,6,7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL SE CANCELA ESCRITURA 547 DEL 20 DE FEBRERO DE 2007 DE LA NOTARIA 12 DE BTA DELITO FALSEDAD MATERIAL EN DOCUMENTO PUBLICO

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

DE: CENTRO DE SERVICIOS JUDICIALES DEL SISTEMA PENAL ACUSATORIO DE BTA JUZGADO 10 PENAL DEL CIRCUITO DE BTA

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 02-09-2011 Radicación: 2011-82369

Doc: OFICIO 5660619701 del 30-08-2011 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LEVANTAMIENTO DE INSCRIPCION DEL GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 24-01-2014 Radicación: 2014-6486

Doc: OFICIO 6321 del 03-01-2014 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EL EMBARGADO NO ES TITULAR DEL DERECHO REAL DE DOMINIO

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

DE: ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA SECRETARIA DE MOVILIDAD

A: LAZARO ADOLFO

CC# 3253988



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220917969565198516

Nro Matrícula: 50C-94763

Pagina 4 TURNO: 2022-648067

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:48 AM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 14-10-2014 Radicación: 2014-89425

Doc: RESOLUCION 1892 del 06-10-2014 SECRETARIA DE MOVILIDAD de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA CANCELAN MEDIDA CAUTELAR

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

DE: SECRETARIA DE LA MOVILIDAD

A: LAZARO ADOLFO

CC# 3253988 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-11-2021 Radicación: 2021-99604

Doc: ESCRITURA 1652 del 26-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$900,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SERNA VALLEJO Y CIA S. EN C. NIT.860.500.606-9

A: GRACIA LOPEZ CAROLINA

CC# 52997526 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 18-11-2021 Radicación: 2021-99604

Doc: ESCRITURA 1652 del 26-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GRACIA LOPEZ CAROLINA

CC# 52997526 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

4 -> 94761

4 -> 95347

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 20-01-1999

DIRECCION ANTERIOR SE INCLUYE SEGUN RESOLUCION 00662 DEL 26-06-98 DE ESTA OFICINA. TC.99-657 GVA/AUXDEL18

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 1 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 01-09-1998

SE INCLUYE COMPLEMENTACION,SE CORRIGE DIRECCION,SE CORRIGE LINDEROS. DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 662 DE 26-06-98.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220917969565198516

Nro Matrícula: 50C-94763

Pagina 5 TURNO: 2022-648067

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:48 AM

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

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

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 07-10-1998

TC.98-16034 CDG GVA AUXDEL

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 2 Radicación: C2013-17076 Fecha: 22-08-2013

NIT. CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL5. C2013-17076.-

Anotación Nro: 9 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-14/719 Fecha: 19-09-2014

EN VENTANA DE CANCELACIONES LO INCLUIDO VALE.JSC/AUXDEL36/C2014-14/719.(ABOGA240).(50C2014ER18696 DERECHO PETICION).(ART.59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 11 Nro corrección: 1 Radicación: C2014-14/759 Fecha: 20-10-2014

EN PERSONAS SE EXCLUYE "X" PARA ADOLFO Y SE INCLUYE COMENTARIO,VALE.JSC/AUXDEL36/C2014-14/759.(50C2014ER18696 DERECHO PETICION).(ART.59 LEY 1579/2012).

Anotación Nro: 14 Nro corrección: 1 Radicación: C2021-22196 Fecha: 03-02-2022

SE INCLUYE COMENTARIO 14POR OMISION EN SU MOMENTO VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2021-22196

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-648067 FECHA: 17-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Handwritten signature of Janeth Cecilia Diaz Cervantes

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Edificio Residente 3
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 14
 DIRECCIÓN: Transversal 28B # 36 -53/63
 CONSTRUCTORA: Area Comunal SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 12/10/22

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

ZAPATA CONCRETO 3000 PSI 210 MPA, SOLADO ESPESOR E=0.05M 3000 PSI 210 MPA,
VIGA CIMIENTO ENLACE H=20-40 CMS, ACERO REFUERZO FLEJADO 60000 PSI 420Mpa,
CONTRAPISO REFORZADO E=15CM 3.000Psi, MALLA ELECTROSOLDADA M-0.84, CONCRETO CICLOPEO

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

COLUMNA CONCRETO 3000 PSI, ACERO REFUERZO FLEJADO COL 60000 PSI 420Mpa,
ACERO REFUERZO FLEJADO VIGA 60000 PSI 420Mpa, LOSA CASETON ESTERILLA E=36-40CM,
MALLA ELECTROSOLDADA, ESCALERA CONCRETO 3000 PSI, ACERO REFUERZO FLEJADO 60000 ESC. PSI 420Mpa

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque # 4 en divisiones internas y muros de fachada

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

Todos los muros tanto internos como de fachada van pañetados, estucados y pintados

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
Fachada enchapada en ladrillo estructural siciliano oscuro

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
En tableta escagres samsara para acceso peatonal, corredores y escaleras
Concreto esmaltado en carriles de acceso vehicular y zonas de parqueo

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
Estructura metálica con cubierta termoacústica tipo sandwich con frescaca interna

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
En concreto estructural y recubierta en tableta escagres samsara

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
El proyecto no tiene cerramiento exterior

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
Capacidad 5 metros cúbicos. Enterrado en la parte trasera del predio. Construido en concreto reforzado y operado mediante dos bombas tipo lapicero

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

Cámara 1080p (full hd) tipo domo Hi-look Hikvision

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

Kit Ditec de 3 brazos mecánicos con controladoras

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

3.6. GIMNASIO

SI NO

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

Concreto esmaltado

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

Concreto esmaltado

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Fabricado en tablex madercor de 15mm

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
 Hoja entamborada en madecor. Marco fabricado en tablex de 15mm

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
 Apartamentos: Hoja entamborada en madecor. Marco fabricado en tablex de 15mm
 Edificio: Celosia metálica pintada color negro mate
 Vehicular: Celosia metálica pintada color negro mate

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES	Tableta Escalgres Sahara
4.2.2. HALL'S	Tableta Escalgres Sahara
4.2.3. HABITACIONES	CB Lam Eiche Fresh 4MV (piso laminado)
4.2.4. COCINAS	Baldosa metrópoli gris cemento
4.2.5. PATIOS	Baldosa Samsara gris

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES	Pañetados, estucados y pintados
4.3.2. HABITACIONES	Pañetados, estucados y pintados
4.3.3. COCINAS	Pañetados, estucados y pintados
4.3.4. PATIOS	Pañetados, estucados y pintados

4.4. COCINAS Características:

4.4.1. HORNO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Eléctrico, Challenger HE 2500 220V
4.4.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Estuga a gas, 4 fogones, marca Challenger o comparable
4.4.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Fabricados en tablex de 15mm enchapado externa e internamente en formica
4.4.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Fabricado en caerstone, empotrado
4.4.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Calentador de gas Challenger WHG 7102 10L
4.4.6. LAVADERO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Fabricado en PVC, empotrado

4.5. BAÑOS Características:

4.5.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Mesón en vidrio laminado con poceta incluida. Mueble en tables 15mm
4.5.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Baldosa metrópoli gris cemento
4.5.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Baldosa metrópoli gris cemento
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Vidrio templado de 8mm incoloro con borde pulido plano
4.5.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	De 5mm, borde plano pulido y flotado. Marco en aluminio

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.



Firma representante legal o persona natural

CONTRATO DE COLABORACIÓN PARA EL DESARROLLO Y COMERCIALIZACIÓN DE UN PROYECTO INMOBILIARIO.

Entre los suscritos a saber:

- i. **ÁREA COMUNAL S.A.S.**, sociedad comercial del tipo de las sociedades por acciones simplificadas, constituida mediante documento privado de la Asamblea General de Accionistas del 5 de diciembre de 2012, inscrita el 10 de diciembre de 2012 bajo el número 01687902 del libro IX, con NIT 900.576.238 - 2, representada en este acto por **JUAN PABLO ORTIZ RIVERA**, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 79.945.170 expedida en Bogotá, quien cuenta con las facultades requeridas para celebrar este negocio jurídico, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que para efectos de este documento se denominará el **PARTICIPE GESTOR** por una parte y por otra;
- ii. **CAROLINA GRACIA LÓPEZ**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.997.261, actuando en su propio nombre y representación y quien se denominará el **PARTICIPE OCULTO**.

Y, quienes conjuntamente se denominarán "**LAS PARTES**", hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN**, que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas civiles y comerciales aplicables a la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.

PRIMERA. El **PARTICIPE GESTOR**, está interesado en desarrollar un proyecto inmobiliario multifamiliar de baja escala conformado por catorce (14) unidades inmobiliarias, distribuidas en 3 pisos, actividad que no se opone a su objeto social.

SEGUNDA. El **PARTICIPE OCULTO**, es titular del derecho pleno de dominio sobre un lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C - 94763 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la Transversal 28B # 36-53 del barrio La Soledad, el cual desea aportar para el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

TERCERA. Que en consideración de lo anterior, el **PARTICIPE GESTOR** y el **PARTICIPE OCULTO**, han decidido trabajar de manera conjunta, uniendo sinergias, en las cuales ambos se benefician recíprocamente de las fortalezas y capacidades que de manera conjunta pueden ofrecer, para el desarrollo y ejecución de las actividades de diseño, construcción y comercialización de un proyecto inmobiliario multifamiliar de baja escala distribuidas en 3 pisos, sobre un lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C - 94763 de propiedad del **PARTICIPE OCULTO** y el lote adyacente identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C - 94763 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la Transversal 28B # 36-53 del barrio La Soledad y el lote adyacente identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C - 95348 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la Transversal 28B # 36-63 del barrio La Soledad de propiedad del **PARTICIPE GESTOR**.

Con fundamento en las anteriores consideraciones, **LAS PARTES** han acordado celebrar el presente contrato, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: Por el presente contrato **LAS PARTES**, se asocian bajo la modalidad de **CUENTAS EN PARTICIPACIÓN** para ejecutar conjuntamente las actividades de diseño, construcción y comercialización de catorce (14) unidades inmobiliarias (en adelante Las Unidades Inmobiliarias), distribuidas en 3 pisos, de un proyecto inmobiliario multifamiliar de baja escala, a desarrollarse sobre los lotes de terreno identificado con la matrículas inmobiliarias número 50C - 94763 y 50C - 95348 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de la ciudad de Bogotá D.C., ubicados en la Transversal 28B # 36-53 y Transversal 28B # 36-63 del barrio La Soledad.

LAS PARTES harán constar mediante escrito separado que hará parte del presente Contrato la individualización, características, descripción, linderos y matrícula inmobiliaria de Las Unidades Inmobiliarias objeto del Contrato.

SEGUNDA. ACTIVIDADES CONJUNTAS O SEPARADAS: LAS PARTES declaran por medio del presente documento que realizarán los mejores esfuerzos para llevar a cabo el objeto del presente contrato. **LAS PARTES** desarrollarán las actividades necesarias para la ejecución del presente Contrato, contando con sus autorizaciones, licencias, herramientas, experiencia técnica y operativa, conocimiento especializado, *know how* y demás elementos requeridos para su desarrollo.

TERCERA. EJECUCIÓN DE LAS OPERACIONES: Ante cualquier tercero, el **PARTICIPE GESTOR**, será el único y visible ejecutor de las actividades descritas en el presente documento, contando con plena autonomía administrativa y bajo su crédito personal y good will.

El **PARTICIPE OCULTO**, confiere entonces mandato al **PARTICIPE GESTOR**, para que en su nombre y representación contrate estudios, solicite licencias, suscriba contratos, adquiera materiales y en general adelante todos los actos y contratos que demande el desarrollo y ejecución de las actividades de diseño, construcción y comercialización de las catorce (14) unidades inmobiliarias.

CUARTA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Serán obligaciones de LAS PARTES, las señaladas en las demás cláusulas del presente Contrato y las siguientes:

OBLIGACIONES DEL PARTÍCIPE GESTOR.

- i. Aplicar su conocimiento y experiencia en las actividades a desplegar en desarrollo de lo previsto en el presente Contrato, en todas las etapas precontractuales, contractuales y pos contractuales, que se deriven del presente Acuerdo.
- ii. Ejecutar las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y ventas de Las Unidades Inmobiliarias.
- iii. Gestionar la apertura del encargo fiduciario de administración de recursos por medio del cual se administrarán los recaudos de las preventas del proyecto.
- iv. Gestionar la vinculación de clientes al encargo fiduciario de preventas y monitorear el recaudo periódico de cuotas por parte de los terceros vinculados según los planes de pagos definidos con cada tercero.
- v. Expedir la factura o cuenta de cobro a terceros, cuando a ello haya lugar teniendo en cuenta que la venta de Las Unidades Inmobiliarias es una actividad no gravada con el Impuesto a las Ventas.

- vi. Efectuar el pago de todos los costos y gastos directos, indirectos, circunstanciales y extraordinarios, incurridos para el desarrollo del objeto del presente contrato.
- vii. Adelantar ante las autoridades competentes el proceso de trámite de Propiedad Horizontal y de desenglobe catastral para poder materializar legalmente la venta de Las Unidades Inmobiliarias.
- viii. Restituir al **PARTICIPE OCULTO su aporte y pagarle** el porcentaje de las utilidades generadas por la ejecución del presente Contrato, en los términos y condiciones previstos en este documento.
- ix. Ostentar el control administrativo y financiero del presente Contrato y adelantar la liquidación de que para la respectiva repartición de utilidades y/o pérdidas.
- x. Materializar la enajenación real y material de Las Unidades Inmobiliarias a terceros, una vez constituida legalmente la Propiedad Horizontal.
- xi. Desarrollar de manera eficaz y eficiente las actividades contempladas en el presente **CONTRATO DE CUENTAS EN PARTICIPACIÓN.**
- xii. Informar oportunamente al **PARTICIPE OCULTO** acerca de cualquier problema que altere la ejecución del presente Contrato.
- xiii. Permitir al **PARTICIPE OCULTO**, revisar e inspeccionar todos los documentos relacionados con las ventas efectuadas a terceros y la calidad de los mismos.
- xiv. Permitir al **PARTICIPE OCULTO** o a quien éste designe, revisar e inspeccionar la calidad de los servicios prestados a terceros en virtud del presente contrato de cuentas en participación.
- xv. Las demás que se deriven de la naturaleza del presente contrato.

OBLIGACIONES DEL PARTÍCIPE OCULTO:

- i. Poner a disposición del **PARTÍCIPE GESTOR** y permitir el uso del lote de terreno identificado con la matrícula inmobiliaria número 50C – 94763 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la Transversal 28B # 36-63 del barrio La Soledad, para el desarrollo de Las Unidades Inmobiliarias que constituyen el objeto de este contrato.
- ii. Facilitar el trámite y obtención de la licencia de construcción para el desarrollo del proyecto inmobiliario que constituye el objeto de este contrato.
- iii. Suministrar al **PARTÍCIPE GESTOR** toda la información técnica que esta requiera para la adecuada ejecución del presente Contrato de **CUENTAS EN PARTICIPACIÓN.**
- iv. Realizar la transferencia real y material de dominio del inmueble con la matrícula inmobiliaria número 50C – 94763 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Centro de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en la Transversal 28B # 36-63 del barrio La Soledad a nombre del **PARTICIPE GESTOR** previo a la enajenación por parte de éste de las unidades inmobiliarias con terceros.

QUINTA. CÁLCULO DE LAS UTILIDADES: Con base en la información contable del proyecto y habiéndose concluido el proceso de construcción del Las Unidades Inmobiliarias junto con la venta y entrega de la totalidad de Las Unidades

Inmobiliarias a los terceros adquirentes, el **PARTICIPE GESTOR** procederá al cálculo de las utilidades del proyecto (en adelante Las Utilidades), así:

- i. Preparará un resumen de los flujos de efectivo (ingresos y egresos) incurridos en el proyecto respecto de Las Unidades Inmobiliarias, registrados en el centro de costos solicitado para tal fin.
- ii. Incorporará los flujos de efectivo (ingresos y egresos) incurridos por el **PARTICIPE OCULTO**, según este le reporte con base en soportes contables a su nombre y que correspondan a gastos asociados al proyecto.

SEXTA: PARTICIPACIÓN EN UTILIDADES Y/O PÉRDIDAS: LAS PARTES aceptan y acuerdan que las Utilidades según se definen arriba y/o pérdidas que arroje la ejecución de **EL CONTRATO** serán distribuidas de la siguiente manera:

- i. El **PARTÍCIPE GESTOR** tendrá derecho a recibir el noventa y cinco por ciento (95%) de la utilidad o pérdida generada como resultado del desarrollo de las actividades objeto del presente contrato.
- ii. El **PARTÍCIPE OCULTO** tendrá derecho a recibir el cinco por ciento (5%) de la utilidad o pérdida generada como resultado del desarrollo de las actividades objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago de utilidades se realizará al finalizar el proyecto, una vez escrituradas y entregadas a sus adquirentes Las Unidades Inmobiliarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La liquidación de las utilidades deberá constar en un "Acta de Liquidación" que deberá ser firmada por las partes en señal de aceptación.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento de presentarse pérdidas como resultado del desarrollo de las actividades objeto del presente contrato, estas serán asumidas por **LAS PARTES**, conforme a la participación indicada en este artículo.

PARÁGRAFO CUARTO. IMPUESTOS: LAS PARTES serán responsables de aquellos impuestos, tasas o contribuciones de orden nacional, o territorial (distrital o municipal) que de conformidad con las normas tributarias colombianas vigentes se encuentren establecidas o se llegasen a establecer en desarrollo de este Acuerdo. Para estos efectos las **PARTES** manifiestan tener conocimiento de la legislación tributaria colombiana.

SÉPTIMA. RESPONSABILIDAD DE LOS PARTÍCIPE: La responsabilidad de los partícipes estará limitada a la responsabilidad que les cabe dentro de las actividades u obligaciones que se comprometan a realizar en el presente Acuerdo.

OCTAVA. INEXISTENCIA DE RELACIÓN LABORAL: La celebración de éste contrato no genera, ni supone la existencia de relación de subordinación y en especial de carácter laboral entre **LAS PARTES** y los subordinados o funcionario alguno de ellos. **LAS PARTES** mantendrán su autonomía jurídica, administrativa, financiera y contable, y responderán por el personal a su cargo para la ejecución de las obligaciones derivadas de este Contrato.

NOVENA. CONFIDENCIALIDAD Y USO DE LA INFORMACIÓN: La información suministrada por **LAS PARTES**, tiene carácter confidencial o reservada, en consecuencia, sólo podrá ser usada para el desarrollo del objeto del contrato, por lo tanto, **LAS PARTES** se obligan a:

- a. No revelar mediante ninguna forma de divulgación, para fines o intereses propios diferentes al objeto de este contrato o intereses de terceros, la información suministrada a que tengan acceso por cualquier medio.
- b. No enajenar, modificar, prestar, grabar, negociar, publicar, explotar, enseñar, transmitir o de alguna otra forma divulgar la información bajo ningún concepto, a ninguna persona natural o jurídica, nacional o extranjera, pública o privada, ni en todo ni en parte sin que medie previa autorización por escrito de la otra parte.
- c. La confidencialidad de la información antes señalada, deberá mantenerse durante la ejecución del contrato y posterior a su terminación.
- d. En caso de que se llegaren a incumplir los términos de esta cláusula, se aplicarán las sanciones legales que corresponden por concepto de daños y perjuicios, las acciones penales a que hay lugar (artículo 308 Código Penal) y las demás consagradas en la Decisión Andina 486 de 2000, artículo 260 y siguientes.

DÉCIMA. CESIÓN: Ninguna de **LAS PARTES** podrá ceder el presente contrato en todo, ni en parte a persona alguna, nacional o extranjera, natural o jurídica, sin el consentimiento previo, expreso y escrito de la otra parte.

DÉCIMA PRIMERA. FUERZA MAYOR: Ninguna de las Partes será responsable por el retraso o el incumplimiento de sus obligaciones causado por sucesos fuera de su control (incluidos, a título enunciativo, causas de fuerza mayor, caso fortuito, guerra, terrorismo, actos del gobierno, huelgas, consecuencias imputables a los transportadores o a hechos de terceros, pandemia) que no puedan ser subsanados mediante los esfuerzos razonables por su parte y que estén debidamente probados en la forma dispuesta en la legislación vigente (en adelante una "Fuerza Mayor").

PARÁGRAFO PRIMERO: La Parte que invoque Fuerza Mayor deberá enviar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia, una notificación por escrito sobre dicho suceso a la otra Parte, y deberá utilizar los esfuerzos razonables para subsanar las causas que originaron tal evento. Sin perjuicio de lo anterior, cada parte asumirá los costos, gastos y efectos que le causen la Fuerza Mayor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el retraso en el cumplimiento de las obligaciones por parte de cualquiera de las Partes supera los cuarenta y cinco (45) Días Hábiles debido a los sucesos de Fuerza Mayor, cualquiera de las Partes podrá dar por terminado este Contrato con justa causa, sin que la otra Parte pueda alegar una indemnización de perjuicios a su favor.

DÉCIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN: El contrato podrá darse por terminado por las siguientes causales:

- a. Por vencimiento del término de duración del contrato o por el cumplimiento del objeto para el cual fue celebrado;
- b. Por mutuo acuerdo;
- c. Incumplimiento de cualquiera de las **PARTES** de sus obligaciones, siempre que la **PARTE INCUMPLIDA** no subsane el incumplimiento dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación escrita de la otra;
- d. Incumplimiento de alguna de las cláusulas del presente contrato;
- e. Las demás causales previstas en el presente Contrato y en la ley.

DÉCIMA TERCERA. INDEMNIDAD. Ambas PARTES tienen la obligación de mantenerse libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se derive de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

DÉCIMA CUARTA. MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato presta mérito ejecutivo, en el caso de que alguna de las partes requiera exigir el cumplimiento de los términos convenidos.

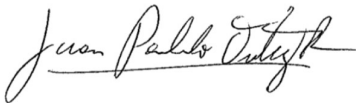
DÉCIMA QUINTA. DOMICILIO CONTRACTUAL Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será la ciudad de Bogotá y las notificaciones serán recibidas por las partes en las siguientes direcciones:

- El **PARTÍCIPE GESTOR** en la Calle 90 # 13ª -20 Ofc. 502;
- El **PARTÍCIPE OCULTO** en la Calle 86 # 7 - 07 Apto 1302;

DECIMA SEXTA. - CLAUSULA COMPROMISORIA. Toda controversia o diferencia relativa a éste contrato, su ejecución y liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por la Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Bogotá, mediante sorteo efectuado entre los árbitros inscritos en la lista que lleva el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de dicha Cámara. El Tribunal se sujetará a lo dispuesto, en el Decreto 1818 de 1998 o estatuto orgánico de los sistemas alternativos de solución de conflictos y demás normas concordantes, de acuerdo con las siguientes reglas: a) El Tribunal estará integrado por un (1) arbitro en razón al concepto de menor cuantía que cobija al presente contrato, b) La organización interna del tribunal se sujetará a las reglas previstas en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil, c) El Tribunal decidirá en derecho. d) El Tribunal funcionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá

Para su constancia, estando conforme y aprobando todo su contenido, lo suscriben en Bogotá, el 26 de Octubre de 2022.

EL PARTÍCIPE GESTOR,



**AREA COMUNAL S.A.S.
NIT 900.576.238 - 2
Representada por
JUAN PABLO ORTIZ RIVERA
C.C. No. 79.945.170**



**EL PARTÍCIPE OCULTO,
CAROLINA GRACIA LÓPEZ
C.C. No. 52.997.526**



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220917820765198515

Nro Matrícula: 50C-95348

Pagina 1 TURNO: 2022-648066

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:47 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 19-07-1972 RADICACIÓN: 72040472 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-07-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0083OMYN COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO # 2 QUE LINDA: NORTE-CON LA CALLE 27 EN UN FRENTE DE 10.65 METROS. SUR- EN PARTE CON LOS LOTES #S. 5 Y 8 DE LA MANZANA A. DE LA URBANIZACION LA ESTRELLITA Y PARTE CON EL LOTE # 1 DE LA URBANIZACION MENCIONADA. DE PROPIEDAD DE JESUS MATIZ UMA/A EN 10.43 METROS. ORIENTE- CON PROPIEDAD DE LOS SE/ORES FONSECA M HOY DE PROPIEDAD DE MEDARDO SERNA VALLEJO EN 29.85 METROS. OCCIDENTE- CON LOS LOTES 2 Y 3 DE LA MANZANA A. DE LA URBANIZACION ESTRELLITA DE PROPIEDAD DE ANTONIO M ZAPATA Y MANUEL J. HOYOS RESPECTIVAMENTE EN EXTENSION TOTAL DE 30.00 METROS. POR EL NORTE 20 METROS CON LA TV 28B 36 77 POR EL ESTE 0.9 METROS CON LA TV.28B POR EL ESTE 10.8 METROS CON LA TV.28B POR EL SUR 29.9 METROS CON LA TV.28B 36 53 POR EL OESTE 2 METROS CON LA TV.29 36 54 POR EL OESTE 6.1 METROS CON LA TV.29 36 64 POR EL OESTE 3.2 METROS CON LA CALLE 37 28 B 33 POR EL NORTE 10 MATROS CALLE 37 28B 21 AREA DEL TERRENO 343.3

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

BANCO CENTRAL HIPOTECARIO ADQUIRIO POR SENTENCIA DE ADJUDICACION REMATE DEL 07-07-69,JUZGADO 20 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA,REGISTRADA LIBRO 1 PAGINA 159,N.6373 A /70.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

4) TV 28B 36 63 (DIRECCION CATASTRAL)

3) TV 28 35A 63 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 27 29-53/59 ANTES

1) CALLE 27 N.29-71-29-53/63

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: *** ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 001 Fecha: 10-07-1972 Radicación: 72040470

Doc: ESCRITURA 3097 del 03-07-1972 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$200,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SERNA VALLEJO MEDARDO

CC# 70048

A: INDUSTRIA ALFARERA COLOMBIANA COLOMBIANA INALCO LTDA.



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220917820765198515

Nro Matrícula: 50C-95348

Pagina 2 TURNO: 2022-648066

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:47 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-07-1972 Radicación: 72040472

Doc: ESCRITURA 2756 del 19-06-1972 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$350,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: SERNA VALLEJO MEDARDO

CC# 70048

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-07-1983 Radicación: 8366857

Doc: ESCRITURA 2286 del 21-12-1982 NOTARIA 11 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: SERNA VALLEJO MEDARDO

CC# 70048

A: SERNA VALLEJO Y CIA S EN C.

NIT# 8605506069 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-01-2010 Radicación: 2010-6793

Doc: OFICIO 3988 del 25-01-2010 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL. ACUERDO 180 DE 2005.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO-I.D.U.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 11-08-2011 Radicación: 2011-74257

Doc: OFICIO 94801 del 03-08-2011 IDU de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINSTRATIVA

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.

NIT# 8999990816

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 02-11-2021 Radicación: 2021-94954

Doc: ESCRITURA 1653 del 26-10-2021 NOTARIA CUARENTA Y DOS de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$758,496,503

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SERNA VALLEJO Y CIA S EN C.

NIT# 8605506069

A: AREA COMUNAL SAS

NIT# 9005762382 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-08-2022 Radicación: 2022-76370

Doc: OFICIO EE60305 O1 del 24-08-2022 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220917820765198515

Nro Matrícula: 50C-95348

Pagina 3 TURNO: 2022-648066

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:47 AM

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

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

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS RESOLUCION 24002 DEL 25 DE JUNIO DE 2022

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

DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2 -> 94761

2 -> 95347

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 20-01-1999
DIRECCION ANTERIOR SE INCLUYE SEGUN RESOLUCION 00662 26-06-98 DE ESTA OFICINA. TC.99-657 GVA/AUXDEL18			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: C2010-18696	Fecha: 17-11-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 3	Radicación:	Fecha: 02-02-2019
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2016-16147 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 07-10-1998
98-16034 CDG GVA AUXDEL			
Anotación Nro: 2	Nro corrección: 2	Radicación: C2013-17076	Fecha: 22-08-2013
NIT. CORREGIDO VALE.JSC/AUXDEL5. C2013-17076.-			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación:	Fecha: 01-09-1998
SE INCLUYE ANOTACION 1, SE CORRIGE DIRECCION Y ORDEN CRONOLOGICO,SE UNIFICA A ESTE FOLIO,EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA 95347, SE EXCLUYE LA ANOTACION 01, Y SE INCLUYE COMPLEMENTACION.DANDO CUMPLIMIENTO A LA RESOLUCION 662 DE 26-06-98.			



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 220917820765198515

Nro Matrícula: 50C-95348

Pagina 4 TURNO: 2022-648066

Impreso el 17 de Septiembre de 2022 a las 08:20:47 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-648066

FECHA: 17-09-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

Entre los suscritos: **ÁREA COMUNAL SAS**, identificada con NIT 900.576.238-2, representada legalmente por Juan Pablo Ortiz Rivera, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.945.170, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y las persona(s) que en el numeral segundo (2º) del CUADRO RESUMEN se denominará(n) **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.- EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a transferir a título de venta en favor de LA PROMITENTE COMPRADORA y este(a)(os) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título, sometido al régimen de Propiedad Horizontal, con arreglo a los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el numeral tercero (3º) del CUADRO RESUMEN que forma parte integral del presente contrato, el(los) cual(es) hace(n) parte del **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la cabida y linderos descritos la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual mínima diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar lo siguiente: -----

1. Que EL PROMITENTE VENDEDOR estará encargado de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del edificio RESIDENTE 3 P.H., directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran. -----
2. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado EL PROMITENTE VENDEDOR, ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**, las cuales constan en el documento que se anexa a la presente promesa de compraventa, así como las características generales de ubicación, estrato, y las zonas de cesión de la urbanización si a ello hubiere lugar, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características, las cuales han sido presentadas por EL PROMITENTE VENDEDOR en los planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles. -----
3. LA PROMITENTE COMPRADORA deja constancia expresa que conoce y acepta los planos del proyecto inmobiliario, y específicamente los correspondientes al inmueble que promete comprar, incluyendo su ubicación, localización, linderos áreas y dimensiones aproximadas y demás especificaciones y que por lo tanto respecto a él no tiene duda ni salvedad alguna por hacer, con base en el

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

conocimiento adquirido, en esta forma LA PROMITENTE COMPRADORA declara su satisfacción al respecto, aceptando en todo caso los linderos, áreas y dimensiones definitivas que serán las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se someterá el proyecto; igualmente LA PROMITENTE COMPRADORA, acepta y conoce que la nomenclatura definitiva, la Cédula Catastral y el Código Homologado de Identificación Predial (CHIP) del inmueble prometido en venta, serán los que finalmente establezca la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD); adicionalmente, que el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble será el que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, con ocasión de la inscripción del mencionado reglamento de Propiedad Horizontal. -----

4. Que LA PROMITENTE COMPRADORA no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del edificio, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.
5. Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble prometido en venta pertenece al estrato cuatro (4), clasificación que no es responsabilidad de EL PROMITENTE VENDEDOR, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades municipales. En consecuencia, LA PROMITENTE COMPRADORA acepta que sí se llega a presentar alguna reclasificación del estrato EL PROMITENTE VENDEDOR, no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.-----

PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta(n) conocer y aceptar que está prohibida la ampliación o modificación de las unidades privadas que conforman el **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**, las cuales de manera general no cuentan con potencial de ampliación o modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto EL PROMITENTE VENDEDOR no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de éstas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso que el constructor, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por EL PROMITENTE VENDEDOR y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. -----

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

SEGUNDA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio total del inmueble prometido en venta es la suma indicada en el numeral cuarto (4o.) del CUADRO RESUMEN, la cual será cancelada por LA PROMITENTE COMPRADOR a EL PROMITENTE VENDEDOR, en la forma indicada en numeral quinto (5) del CUADRO RESUMEN.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR, podrá solicitar de LA PROMITENTE COMPRADORA las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos. Tales garantías deberán constituirse dentro del plazo que les fije EL PROMITENTE VENDEDOR, a más tardar en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el pago del capital, LA PROMITENTE COMPRADORA reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley de acuerdo con lo previsto en el artículo 884 del Código de Comercio modificado por el artículo 111 de la Ley 510 de 1999, sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de EL PROMITENTE VENDEDOR, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, además de hacer efectiva la presente promesa por incumplimiento. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad crediticia negando su pago por causas imputables a LA PROMITENTE COMPRADORA, como por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Los pagos que haga(n) LA PROMITENTE COMPRADORA serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto de precio que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA.-----

TERCERA: PAGO:

1. Pago con recursos propios a título de “cuota inicial”.

LA PROMITENTE COMPRADORA pagará al momento de la firma de la presente promesa de contrato el valor acordado como cuota inicial del inmueble prometido en venta bajo esta modalidad, el giro de los recursos deberá efectuarse directamente a la cuenta de Ahorros Bancolombia # 702-913058-98 de titularidad de EL PROMITENTE VENDEDOR.-----

2. Pago con recursos propios a título de “abono a precio”:

LA PROMITENTE COMPRADORA pagará los valores acordados por este concepto del valor acordado del inmueble prometido en venta bajo esta modalidad, el giro de los recursos deberá efectuarse directamente a la cuenta de Ahorros Bancolombia # 702-913058-98 de titularidad de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien certificará el recibo de los mismos con los respectivos recibos de caja o consignaciones donde conste la fecha del pago recibido.-----

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

3. Pago remanente con Crédito Hipotecario

LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a adelantar y tramitar ante LA ENTIDAD CREDITICIA el préstamo al que se hace referencia en el numeral quinto (5º) literal b) del CUADRO RESUMEN, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que manifiestan que conoce y cumple lo referente a ingresos mínimos y a la forma de acreditarlos; LA PROMITENTE COMPRADORA deberá suministrar la documentación en el plazo de dos (2) meses antes de la firma de la Escritura Pública de Compra-venta. Así mismo, LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a suministrar oportunamente las garantías que exija LA ENTIDAD CREDITICIA, necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma oportuna. Dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compra-venta, LA PROMITENTE COMPRADORA deberá presentar a EL PROMITENTE VENDEDOR la respectiva carta de aprobación del crédito. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a pagar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, cobre LA ENTIDAD CREDITICIA para perfeccionar el crédito. LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compra-venta, en favor de LA ENTIDAD CREDITICIA.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si reunidos por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD CREDITICIA ésta negare el préstamo solicitado, el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, y EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble. En tal evento, EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá las sumas abonadas por LA PROMITENTE COMPRADORA, en un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la recepción de la certificación escrita de LA ENTIDAD CREDITICIA en la que conste la negativa. No obstante lo anterior, si la negativa de LA ENTIDAD CREDITICIA ha sido originada por causas imputables a LA PROMITENTE COMPRADORA, tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad crediticia, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., la devolución a la que se ha hecho referencia se hará con previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula décima primera del presente contrato.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Si llegado el día de firma de la escritura pública de compra-venta LA ENTIDAD CREDITICIA aún no se hubiere pronunciado respecto de la aprobación del crédito solicitado por LA PROMITENTE COMPRADORA, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará facultado para dar por terminado el presente contrato o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compra-venta para dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por lo primero, EL PROMITENTE VENDEDOR devolverá las sumas abonadas por LA PROMITENTE COMPRADORA en un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir del día de la decisión. En caso de optar por lo segundo, vencido el nuevo término sin que se tuviere

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

noticia de LA ENTIDAD CREDITICIA, el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y EL PROMITENTE VENDEDOR podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la notificación de dicha terminación, sin causación de intereses. Si las partes acordaren por escrito una prórroga diferente, tal convenio prevalecerá y, una vez vencido sin que LA ENTIDAD CREDITICIA hubiere notificado a LA PROMITENTE COMPRADORA la aprobación o negación del crédito, se producirán los mismos efectos aquí previstos.-----

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE COMPRADORA autoriza expresa e irrevocablemente a LA ENTIDAD CREDITICIA para que la suma correspondiente al crédito hipotecario sea desembolsada directamente a EL PROMITENTE VENDEDOR, una vez suscrita la escritura de Compra-venta que materializa el presente contrato.-----

CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- Las partes contratantes se comprometen a otorgar la correspondiente escritura de compraventa el día y en la Notaría señalados en el numeral sexto (6º) del CUADRO RESUMEN. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante el plazo aquí pactado, para que EL PROMITENTE VENDEDOR se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa LA PROMITENTE COMPRADORA deberá haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública EL PROMITENTE VENDEDOR no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización, por causas no imputables a él, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual EL PROMITENTE VENDEDOR dará aviso escrito por correo electrónico o físico a las direcciones registrada por LA PROMITENTE COMPRADORA en este mismo contrato. Será responsabilidad de ésta comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección. La nueva dirección solo tendrá efectos legales quince (15) días después de haber sido debidamente notificada.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.-----

PARÁGRAFO CUARTO: Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a LA PROMITENTE COMPRADORA, se empezarán a causar intereses de subrogación a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en este mismo contrato.-----

QUINTA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble prometido en venta en la fecha indicada en el numeral séptimo

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

(7º) del CUADRO RESUMEN, salvo que suceda algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del PROMITENTE VENDEDOR, lo cual se informará a LA PROMITENTE COMPRADORA, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha de entrega indicada en esta promesa y no se configurará incumplimiento por parte de ésta, lo cual se comunicará a LA PROMITENTE COMPRADORA.-----

Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por LA PROMITENTE COMPRADORA y por EL PROMITENTE VENDEDOR en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales, sin embargo, no serán causa para no recibir el inmueble.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si LA PROMITENTE COMPRADORA no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y LA PROMITENTE COMPRADORA podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina del PROMITENTE VENDEDOR. Si como consecuencia de la negativa de LA PROMITENTE COMPRADORA a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de compraventa, la entrega se hará a título de mera tenencia aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia. ---

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta(n) que conoce(n) que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del edificio, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según el acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato. -----

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta(n) que conoce(n) que de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, la entrega de los bienes comunes de uso y goce general del Edificio, la hará EL PROMITENTE VENDEDOR al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento:-----

1. En la primera Asamblea de Copropietarios del conjunto se designará el Comité de Recibo de áreas comunes o en su defecto por decisión de la Asamblea podrá ser el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador Definitivo del conjunto en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el Comité de Recibo de áreas comunes o el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad, conforme lo haya determinado la Asamblea.-----
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de dos (2) meses contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.-----
3. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.-----
4. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad. -----
5. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, EL PROMITENTE VENDEDOR, levantará un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Edificio.-----
6. Surtido este procedimiento y de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique o sustituya, se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes de la copropiedad.-----

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

PARÁGRAFO SEXTO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) que el **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**, se encuentra en proceso construcción, por lo que a partir de la suscripción del presente documento, aceptan y colaborarán en todos los actos necesarios para el desarrollo de las edificaciones, incluyendo y sin limitarse, aceptar la permanencia de un campamento de obra hasta la finalización total de la obra, permitir el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**, entre otros. -----

SEXTA: SERVICIOS PÚBLICOS.- En ningún caso EL PROMITENTE VENDEDOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, y energía. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Respecto de los servicios de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado y de Gas Natural, LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar que EL PROMITENTE VENDEDOR entregará la infraestructura básica y dotará el inmueble prometido en venta del servicio público de energía, acueducto y alcantarillado y de gas natural. En consecuencia, LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar: -----

1. Que EL PROMITENTE VENDEDOR, contará con entera libertad para seleccionar la empresa comercializadora de los servicios públicos. -----
2. Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior LA PROMITENTE COMPRADORA renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica o al PROMITENTE VENDEDOR por concepto de los activos eléctricos correspondientes.-----
3. EL PROMITENTE VENDEDOR puede constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instalados los bienes eléctricos, a perpetuidad y en forma gratuita, a favor de la empresa comercializadora de energía eléctrica. En consecuencia, LA PROMITENTE COMPRADORA acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**, en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: En relación con el servicio público de telefonía pública e internet, EL PROMITENTE VENDEDOR entregará la infraestructura básica, pero la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija,

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

las conexiones, así como la instalación de la mismas, y sus aparatos corren por cuenta de LA PROMITENTE COMPRADORA. -----

PARAGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR hace constar que entregará el inmueble prometido en venta a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos hasta ese momento; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.-----

SEPTIMA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación de (los) inmueble(s) descrito(s) y alindado(s) comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Edificio, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2.001 y en el Reglamento de Copropiedad del Edificio. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta(n) que conoce(n) los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes del **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**, y las especificaciones de construcción que anexan a este contrato, las cuales se obliga(n) a respetar.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del Edificio y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá sujetarse a lo establecido en la ley 675 de 2001 y efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana.-----

OCTAVA: TITULOS DE ADQUISICIÓN.- El inmueble de gran extensión sobre el cuál se construyen los inmuebles materia de la presente promesa de compraventa fue adquirido por EL PROMITENTE VENDEDOR, así: El primer predio en el cual se encuentra construido el EDIFICIO RESIDENTE 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL fue adquirido por EL PROMITENTE VENDEDOR a SERNA VALLEJO Y CIA S EN C. según consta en la Escritura Pública número mil seiscientos cincuenta y tres (1653) de fecha veintiseis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada en la Notaría cuarenta y dos (42) del círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada. El segundo predio en el cual se encuentra construido el EDIFICIO RESIDENTE 3 – PROPIEDAD HORIZONTAL fue adquirido por CAROLINA GRACIA LÓPEZ a SERNA VALLEJO Y CIA S EN C. según consta en la Escritura Pública número mil seiscientos cincuenta y dos (1652) de fecha veintiseis (26) de octubre de dos mil veintiuno (2.021) otorgada en la Notaría cuarenta y dos (42) del círculo de Bogotá, D.C., debidamente registrada. Mediante contrato de cuentas en participación celebrado el 26 de Octubre de 2022 entre Carolina Gracia López y el PROMITENTE VENDEDOR, la primera se obliga a transferir el derecho real y material de dominio de dicho inmueble a favor del PROMITENTE VENDEDOR previa la enajenación del inmueble objeto de la presente promesa-----

NOVENA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.- EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

tranquila de él(ellos), y declara que se hará su entrega libre de gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra(n) sometido(s), de las servidumbres que naturalmente le corresponden.-----

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR solicitará a la Oficina de Catastro del municipio de Bogotá que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del **EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**-----

DÉCIMA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.- El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por LA PROMITENTE COMPRADORA desde la firma de la escritura de compraventa. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la conservación, administración y reparación del Edificio y sus bienes comunes, serán de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: El pago del impuesto predial del año en que se realice la firma de escritura, será asumido a prorrata entre EL PROMITENTE VENDEDOR y LA PROMITENTE COMPRADORA con corte a la fecha de firma de escritura pública.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega de la unidad, la cuota de administración inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL PROMITENTE VENDEDOR o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad con lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.-----

DÉCIMA PRIMERA: ARRAS.- Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al diez por ciento (10%) del precio pactado. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por EL PROMITENTE VENDEDOR, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que EL PROMITENTE VENDEDOR vaya recibiendo de parte de LA PROMITENTE COMPRADORA nuevas sumas de dinero como abono al precio del inmueble. Tales arras se pactan con un doble efecto:-----

1. En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte incumplida perderá tal suma entregada como factor valorativo de perjuicios, en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.-----
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extrajudicial. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, EL PROMITENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de veinticinco (25) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a LA PROMITENTE COMPRADORA, la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado, y, en caso de ser imputable a EL PROMITENTE VENDEDOR, ésta restituirá la suma entregada a título de arras más otro tanto.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes. -----

DÉCIMA SEGUNDA: MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS.- A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, EL PROMITENTE VENDEDOR solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del(los) inmueble(s). En éste sentido, LA PROMITENTE COMPRADORA declara(n) conocer y aceptar:-----

- a. **En relación con las garantías:** De conformidad con el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, EL PROMITENTE VENDEDOR responderá ante LA PROMITENTE COMPRADORA por las fallas en los términos que se señalan a continuación:
 - i. **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el fin de que EL PROMITENTE VENDEDOR haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, de las escaleras, del mesón de cocina, del lavadero, de los aparatos sanitarios, Griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.-----
 - ii. **En el mes siguiente a la entrega** del inmueble, LA PROMITENTE COMPRADORA deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. EL PROMITENTE VENDEDOR no responderá ante LA PROMITENTE COMPRADORA cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo. -----
 - iii. **En el año siguiente a la entrega** del inmueble LA PROMITENTE COMPRADORA deberá(n) formular los reclamos por fallas en los acabados, por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas.-----

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

- iv. **En los diez (10) años siguientes a la entrega** del inmueble LA PROMITENTE COMPRADORA deberá(n) formular los reclamos por fallas en la estabilidad de la obra.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE COMPRADORA, podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR será el responsable exclusivo de responder por las garantías cuando estas sean aplicables.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Cuando se entregue el inmueble a LA PROMITENTE COMPRADORA, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)(s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Para la atención de las garantías, LA PROMITENTE COMPRADORA deberá informar a EL PROMITENTE VENDEDOR, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario.-----

PARÁGRAFO CUARTO: Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante LA PROMITENTE COMPRADORA, por la estabilidad de la Construcción.-----

PARÁGRAFO QUINTO: Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) efectúen reformas parciales o totales en el inmueble objeto de este contrato, las garantías otorgadas por EL PROMITENTE VENDEDOR perderán su vigencia.-----

DÉCIMA TERCERA: GASTOS.- Las partes acuerdan que conforme al tipo de vivienda objeto de esta promesa, los derechos notariales e impuesto de registro que ocasione el otorgamiento de la escritura de compraventa, los que se originen con el otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) que financia a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y los que se originen por la constitución de la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos por la parte y en el porcentaje que se indica en el **numeral octavo (8º) del CUADRO RESUMEN.**-----

DÉCIMA CUARTA: PERMISO ENAJENACION DE INMUEBLES: Al proyecto denominado "EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H." le correspondió el número de radicación No. _____ del __ de _____ de 2022, otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- El presente contrato termina por las siguientes causales: -----

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto
2. Por muerte de LA PROMITENTE COMPRADORA;

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

3. Por incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA;
4. Por denuncia legal de desaparición de la PROMITENTE COMPRADORA;
5. Por mutuo acuerdo;
6. Por incumplimiento de LA PROMITENTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición, o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de muerte o incapacidad de uno de EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a EL PROMITENTE VENDEDOR para que abra una cuenta en una entidad bancaria independiente o título valor denominado CDT que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso. Si la promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a LA PROMITENTE COMPRADORA que no haya(n) muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido.-----

PARAGRAFO TERCERO: En los eventos descritos en el PARÁGRAFO SEGUNDO anteriormente descrito EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá la facultad de comercializar el predio en cuestión dando por terminado el negocio jurídico previo cumplimiento de la apertura de la cuenta bancaria independiente o título valor CDT por los valores en dinero depositados al momento del hecho generador. Sin realizar el cobro de la cláusula penal ni arras del negocio. -----

DÉCIMA SEXTA: CONTRATO INTUITO PERSONAE.- El presente contrato se celebra en consideración de la persona de LA PROMITENTE COMPRADORA. Por ello, la cesión del presente contrato o en parte o en su totalidad por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s), del PROMITENTE VENDEDOR. La contravención de esta disposición conlleva que la cesión no tendrá efectos jurídicos y por tanto no exime de responsabilidad a quien la haya realizado.-----

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto deberá comunicar por escrito a LA PROMITENTE COMPRADORA la cesión de los contratos traerá consigo un cobro del 5% del valor actualmente abonado al negocio para asumir los costos administrativos de la cesión. -----

DECIMA SEPTIMA: ORIGEN DE RECURSOS.- LA PROMITENTE COMPRADORA declara(n) bajo la gravedad del juramento, que el origen de la totalidad de los recursos con los que se compra el (los) inmueble(s) objeto de la presente Promesa de Compraventa provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad, o negocios lícitos. Así mismo,

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.**

declara(n) bajo la gravedad del juramento, que el origen de dichos recursos no proviene de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que los modifique o adicione. Como consecuencia de la anterior declaración, EL PROMITENTE VENDEDOR queda eximido de toda responsabilidad que se derive de información errónea, falsa o inexacta que LA PROMITENTE COMPRADORA proporcione(n) a EL PROMITENTE VENDEDOR con ocasión de la celebración del presente contrato. -----

DECIMA OCTAVA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.- LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a las dirección consignada en el **numeral noveno (9º) del CUADRO RESUMEN**, será su responsabilidad comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección.

Para constancia se suscribe el presente contrato en la ciudad de Bogotá, D.C., en dos (DOS) originales del mismo tenor y valor, uno para EL PROMITENTE VENDEDOR y otro para LA PROMITENTE COMPRADORA a los ____ (____) días del mes de ____ de dos mil veintidos (2.022).-----

LA PROMITENTE COMPRADORA.

C.C. No. _____

EL PROMITENTE VENDEDOR

**AREA COMUNAL SAS
NIT 900.576.238-2
JUAN PABLO ORTIZ RIVERA
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. No. 79.945.170**

EDIFICIO RESIDENTE 2 P.H.

PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.

ANEXO No. 1 AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.

CUADRO RESUMEN

1.1 LA PROMITENTE VENDEDORA: AREA COMUNAL SAS, sociedad legalmente constituida identificada con NIT 900.576.238-2, representada legalmente por Juan Pablo Ortiz Rivera identificado con cédula de ciudadanía No.79.945.170, mayor de edad, vecino de esta ciudad y de estado civil casado.

2. LA PROMITENTE COMPRADORA

2.1. Nombre: _____
C.C. No. _____ Estado civil: _____

3. INMUEBLE OBJETO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:

IDENTIFICACION EN MAYOR EXTENSIÓN:

Los predios sobre los cuales se desarrolla el EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H. están identificados con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-94763 y 50C-95348, ubicados en la Transversal 28B # 36-53 y Transversal 28B # 36-63, respectivamente, de la ciudad de Bogotá. .

UNIDAD PRIVADA: APARTAMENTO No __:

DESCRIPCION: La unidad comprometida en compra-venta cuenta con un área construida de ____ M2 y consta de sala comedor, cocina, una (1) alcoba con baño, un (1) estudio, una (1) alcoba auxiliar, un (1) baño social, zona de ropas y una terraza de ____ M2.

3.1 ESTACIONAMIENTO EN ZONA COMUN DE USO EXCLUSIVO: a este inmueble le corresponde el uso goce y disfrute del área común de uso exclusivo estacionamiento No. ____ () y del depósito No. ____ ().

4. PRECIO DEL INMUEBLE:

La suma de _____ PESOS M/CTE (\$ ____ .000.000)

5. FORMA DE PAGO DEL PRECIO:

LA PROMITENTE COMPRADORA se compromete a realizar los pagos que a continuación se enuncian y en las fechas que se indican por medio de cheque a nombre de Área Comunal SAS o por transferencia electrónica a la cuenta de ahorros Bancolombia No. 702-913058-98 de titularidad de la **PROMITENTE VENDEDORA**

a) Por concepto de cuota inicial:

PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.

La suma de _____ **MILLONES DE PESOS M/CTE (\$____.000.000)** que la **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará al momento de la firma del presente contrato promesa de compra-venta.

b) Por concepto de primer abono a precio:

La suma de _____ **MILLONES DE PESOS M/CTE (\$____.000.000)** pagadera el _____ () de _____ de dos mil veintidos (2022).

c) Por concepto pago remanente por medio de crédito hipotecario:

La suma de _____ **PESOS M/CTE (\$____.000)** que será pagadera en los plazos estipulados por la Entidad Crediticia, una vez emitida la boleta de ingreso de la escritura pública de Compra-Venta a la Oficina de Instrumentos Públicos.

6. FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA:

El día _____ () de _____ de dos mil veinti_____ (2.02_), a las once de la mañana (11:00 a.m.) en la Notaría cuarenta y dos (42) del Círculo de Bogotá D.C.

7. FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA:

El día _____ () de _____ de dos mil veinte____ (202_), a las once de la mañana (11:00 a.m.), sujeto a que se haya recibido confirmación del ingreso a registro la respectiva escritura pública y autorización escrita de desembolso por parte de la Entidad Crediticia.

Las partes podrán definir de común acuerdo y por medio de otrosí escrito celebrado entre las partes una fecha de entrega diferente a la aquí estipulada.

Las partes entienden y aceptan que el inmueble sólo se considerará entregado en propiedad cuando se haya surtido la protocolización de la escritura de Compra-venta y su respectivo registro en la Oficina de Instrumentos Públicos y se haya completado la totalidad de los pagos estipulados en el numeral quinto de este Cuadro Resumen.

8. Los gastos notariales ocasionados por el otorgamiento de la escritura de Compra-venta serán cancelados por cuenta de LA PROMITENTE COMPRADORA y de LA PROMITENTE VENDEDORA por partes iguales; y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y/o la Afectación a Vivienda Familiar e hipoteca, si aplican, serán asumidos íntegramente por LA PROMITENTE COMPRADORA.

8.1. El **100%** de los impuestos por concepto de **retención en la fuente** que ocasione la compraventa serán asumidos por LA PROMITENTE VENDEDORA exclusivamente.

8.2. El **100%** de los gastos por **derechos e impuesto de beneficencia y registro** que ocasione la inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por: LA PROMITENTE COMPRADORA exclusivamente.

9. DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA:

PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO RESIDENTE 3 P.H.

LA PROMITENTE VENDEDORA: Calle 90 # 13A-20 Oficina. 502 de Bogotá D.C. Teléfono: 317-5138492. Correo electrónico: jortiz@areacomunal.com

LA PROMITENTE COMPRADORA: Diagonal 35 Bis No. 19-05 Apto 303 de la ciudad de Bogotá D.C. Teléfono 319-3660035. Correo electrónico: andreapadillav@gmail.com

10. OBSERVACIONES ESPECIALES DEL NEGOCIO:

LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta y deja constancia expresa que conoce y aceptan los planos del proyecto inmobiliario, y específicamente los correspondientes al inmueble que prometen comprar, incluyendo su ubicación, localización, linderos, áreas y dimensiones aproximadas y demás especificaciones y terminados y que por lo tanto respecto a él no tiene duda ni salvedad alguna por hacer, con base en el conocimiento adquirido, en esta forma LA PROMITENTE COMPRADORA declara su satisfacción al respecto, aceptando en todo caso los linderos, áreas y dimensiones definitivas que serán las establecidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se someterá el proyecto; igualmente LA PROMITENTE COMPRADORA, acepta y conoce que la nomenclatura definitiva, la Cédula Catastral y el Código Homologado de Identificación Predial (CHIP) del inmueble prometido en venta, serán los que finalmente establezca la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD); adicionalmente, que el folio de matrícula inmobiliaria de cada inmueble será el que asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Centro, con ocasión de la inscripción del mencionado reglamento de Propiedad Horizontal. Como consecuencia de lo anterior, aceptan que los linderos especiales correspondientes a los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa sean adjuntados en hoja aparte por LA PROMETIENTE VENDEDORA.

11. ACEPTACIÓN DE LA PROMITENTE COMPRADORA:

C.C. No. _____

LA PROMITENTE VENDEDORA

**AREA COMUNAL SAS,
NIT 900.576.238-2
JUAN PABLO ORTIZ RIVERA
REPRESENTANTE LEGAL
C.C. 79.945.170**

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTI____ (202_)

**NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**

CÓDIGO 1100100042

**CLASES DE ACTOS O CONTRATOS: (CÓDIGO REGISTRAL 0125)
COMPRAVENTA, RENUNCIA A ACCIÓN RESOLUTORIA,**

OTORGANTES: ÁREA COMUNAL S.A.S., **NOMBRE COMPRADOR 1 y **NOMBRE
COMPRADOR 2**, -----**

**INMUEBLE OBJETO DE LOS ACTOS O CONTRATOS: APARTAMENTO #____,
Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO #____ Y EL DEPÓSITO #____, QUE
HACEN PARTE DEL EDIFICIO RESIDENTE 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL, QUE
SE CONSTRUYE EN EL LOTE #8 DE LA MANZANA "D" DE LA URBANIZACIÓN
LA ESTRELLA, UBICADO EN LA TRANSVERSAL 28B #36-53 DE LA ACTUAL
NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ D.C.-----**

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-_____-----

CÉDULA CATASTRAL (MATRIZ): _____-----

CHIP (MATRIZ): _____-----

NÚMERO PREDIAL NACIONAL (MATRIZ): 110010171130700220020000000000 -

**En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República
de Colombia, donde está ubicada la **NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42) DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ,****

1 se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

2 Por una parte, -----

3 **AREA COMUNAL SAS**, identificada con NIT 900.576.238-2, representada en este
4 acto por JUAN PABLO ORTIZ RIVERA, identificado con cédula de ciudadanía
5 número **79.945.170** y dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., de estado
6 civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en calidad de representante
7 legal, quien en adelante, para efectos del presente contrato se denominará **LA**
8 **VENDEDORA**, -----

9 Por la otra parte, -----

10 **NOMBRE COMPRADOR 1** y **NOMBRE COMPRADOR 2**, quien(es) en su orden se
11 identificó(aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) _____ y
12 _____ expedida(s) en y dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en
13 _____, de estado civil _____,

14 obrando en su propio nombre, quien(es) en adelante se denominará(n)
15 **EL(LA)(LOS(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**; -----

16 **MANIFESTARON** que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que
17 se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y
18 según las siguientes: -----

19 **CLÁUSULAS:**

20 **PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública **LA VENDEDORA**,
21 transfiere a título de **Compraventa** a favor de **EL(LA)(LOS)(LAS)**
22 **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** el derecho de dominio y la posesión material que
23 actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, que hace parte del Proyecto
24 **Edificio Residente 3 - Propiedad Horizontal**, ubicado
25 en la **Transversal Veintiocho B número treinta y seis veinticinco (Tv 28B #36-53)**
26 de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá D.C.** -----

27 El(los) inmueble(s) se individualiza(n) de la siguiente forma:-----

28 **APARTAMENTO NÚMERO _____ (# _____):**

29 **Matrícula inmobiliaria: 50C- _____**

30 **Coefficiente de Copropiedad: _____%**

31

32

Además, se le asigna el **derecho al uso exclusivo** sobre el **Parqueadero** número _____ (#_____) y el **Depósito** número _____ (#_____) . -----

PARÁGRAFO PRIMERO: El inmueble se transfiere con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres. La transferencia del inmueble descrito y alinderado comprende no solo el inmueble susceptible de dominio particular y exclusivo de cada comprador conforme al Régimen de Propiedad a que está sometido, sino el derecho de copropiedad en el porcentaje que se señala en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes. -----

SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.- Edificio Residente 3 - Propiedad Horizontal, del cual hace parte el inmueble objeto de esta negociación, se construye en los **Lotes** _____ (Tv 28B #36-53 y Tv 28B #36-63) de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá D.C**, identificados con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-94763 y 50C-95348** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP AAA0083OOHK y AAA0083OMYN respectivamente, que tiene un área superficial aproximada de _____ (_____ m²) metros cuadrados, comprendidos dentro de los siguientes **linderos generales:** -----

POR EL NORTE, _____; -----

POR EL SUR, _____; -----

POR EL ORIENTE _____; y -----

POR EL OCCIDENTE, _____ . -----

Todos los lotes mencionados como colindantes son parte de la misma Manzana y Urbanización. -----

TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- El Proyecto **Edificio Residente 3 – Propiedad Horizontal**, del que forma parte el inmueble objeto de este contrato fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2001, en los términos de la escritura pública _____ (#_____) del

1 _____ de dos mil veintitres (**2023**), otorgada en la **Notaría** Cuarenta y
 2 Dos (**42**) del Círculo de Bogotá, inscrita como anotación número _____ (#____) en el
 3 folio matriz de matrícula inmobiliaria número 50C-_____ de la Oficina de
 4 Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Centro, y en los folios
 5 individuales derivados del mismo. -----

6 **CUARTA: TRADICIÓN.-**

7 _____.
 8 **4.2.** La construcción fue levantada, según **Acto administrativo** número **11001-2-22-**
 9 **2507** expedida el siete (**07**) de **octubre** de dos mil veintidos (**2022**) por la
 10 **Curaduría Urbana número Dos (#2) de Bogotá**, conforme a la **radicación**
 11 **11001-2-22-0840**, ejecutoriado el veintitrés (23) de junio de dos mil veintidos
 12 (2022), por medio del cual se otorgó licencia de construcción en la modalidad de
 13 demolición total y obra nueva para una edificación en tres (3) pisos para vivienda
 14 multifamiliar. -----

15 **QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio pactado para el inmueble vendido
 16 es de _____ **PESOS**
 17 (**\$_____**) moneda legal colombiana, que
 18 **EL(LA)(LOS(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** ya pagó(aron) y que **LA**
 19 **VENDEDORA** declara tener recibidos a satisfacción. -----

20 **PARÁGRAFO: DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** Para dar cumplimiento a lo
 21 establecido en el **artículo 90 del Estatuto Tributario**, modificado por el **artículo 61**
 22 **de la Ley 2010 de 2019**, las partes comparecientes manifiestan bajo la gravedad del
 23 juramento que el precio de venta contenido en la presente escritura es real y no ha
 24 sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente. Igualmente
 25 declaran que no existen sumas convenidas y/o facturadas por fuera de esta escritura
 26 de compraventa. -----

27 **SEXTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.-** Que LA VENDEDORA garantiza que es
 28 propietaria de la unidad privada objeto del presente contrato de compraventa, y que
 29 las poseen materialmente de manera quieta, pública y pacífica, que no las han
 30 prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy las transfieren
 31 libres de pleitos pendientes, gravámenes y condiciones resolutorias del dominio,
 32 embargos, arrendamiento por escritura pública o por documento privado,

1 administración anticrética, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda
2 familiar, censo, usufructo, uso o habitación y, en general, libre de limitaciones al
3 derecho de dominio salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal al que
4 está sometida. En todo caso, LA VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de
5 estos inmuebles en los casos previstos por la Ley. -----

6 **SÉPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS.-** El inmueble vendido cuenta con los servicios
7 públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y de gas exigidos por las
8 Autoridades Distritales o Municipales. La consecución y el pago de los derechos de
9 la línea telefónica privada del inmueble serán por cuenta y riesgo de
10 **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)**.-----

11 **PARÁGRAFO:** El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica
12 deberán ser instalados y cancelados por **EL(LA)(LOS)(LAS)**
13 **COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, la empresa prestadora del servicio telefónico es la
14 directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del
15 servicio. En cuanto al Gas domiciliario, se entrega la acometida con instalación y
16 matrícula del medidor.

17 **OCTAVA: DESENGLOBE.- LA VENDEDORA** radicará directamente ante la Unidad
18 Administrativa de Catastro Distrital la documentación correspondiente para que se
19 adelante el desenglobe de las unidades privadas y se asignen las cédulas catastrales
20 individuales. **LA VENDEDORA** no será responsable por demoras en dicho
21 desenglobe, ni tampoco por los trámites de cambio de nombre, reliquidación o
22 compensación de impuesto predial sobre las unidades privadas objeto de este
23 contrato, puesto que son gestiones que dependen de dicha entidad. -----

24 **NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- LA VENDEDORA**, manifiesta que
25 el inmueble objeto del presente contrato se encuentra a paz y salvo por concepto de
26 impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de
27 orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente
28 escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS)**
29 **COMPRADOR(A)(ES)(AS)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de
30 dicha fecha. -----

31 **DECIMA: ENTREGA.- LA VENDEDORA** hace entrega real y material a
32 **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** de la unidad privada objeto de este

1 contrato a la firma de la presente escritura pública, de lo cual se suscribirá un Acta
2 que así lo contenga. -----

3 **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y
4 goce de los bienes privados del Edificio Residente 3 - Propiedad Horizontal se
5 efectuará por parte de **LA VENDEDORA** de manera simultánea con la entrega de la
6 correspondiente unidad privada, de conformidad con dispuesto en el artículo 24 de la
7 Ley 675 de 2001. -----

8 **PARÁGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha de la entrega de la unidad privada
9 objeto de este contrato, serán de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS)**
10 **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** todas las reparaciones causadas por daños o deterioros
11 que no obedezcan a la construcción, tales como el uso inadecuado del inmueble, o
12 por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario, o por
13 efectuar reparaciones por terceros sin autorización de la autoridad competente. ----

14 **PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes manifiestan expresamente que en caso de que
15 **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** efectúen reformas parciales o totales
16 en los acabados del Apartamento objeto de este contrato, las obligaciones que asume
17 **LA VENDEDORA**, en su caso se limitan a responder por los materiales utilizados por
18 ésta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales
19 por los materiales utilizados o trabajos efectuados por **EL(LA)(LOS)(LAS)**
20 **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** e igualmente las garantías otorgadas por
21 **LA VENDEDORA** perderán su vigencia si dichas modificaciones no han sido
22 efectuadas por ésta. -----

23 **PARÁGRAFO CUARTO:** El derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de
24 uso y goce general ubicados en el Edificio, tales como, entre otros, zonas de
25 recreación y salón comunal, se entregarán a la persona o personas designadas de
26 manera provisional por el propietario inicial, o la Asamblea General de Propietarios o
27 en su defecto al Administrador Definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la
28 construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo
29 menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La
30 entrega incluirá los documentos garantía expedidos por sus proveedores, así como
31 los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de
32 los servicios públicos domiciliarios, como se indica en el Reglamento de Propiedad

1 Horizontal del Edificio Residente 3 - Propiedad Horizontal. -----

2 **DÉCIMA PRIMERA: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN.-** A partir de la fecha de
3 entrega del inmueble objeto de éste Contrato, serán de cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS)**
4 **COMPRADOR(A)(ES)(AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no
5 obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá la
6 Sociedad ÁREA COMUNAL S.A.S., de conformidad con la ley. -----

7 **DÉCIMA SEGUNDA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.- LA SOCIEDAD ÁREA**
8 **COMUNAL S.A.S.**, radicó ante la **Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y**
9 **Control de Vivienda**, de la **Secretaría Distrital del Hábitat**, de la **Alcaldía Mayor**
10 **de Bogotá D.C.**, la documentación necesaria para obtener la autorización para
11 enajenar los inmuebles de vivienda que hacen parte del **Edificio Residente 3 -**
12 **Propiedad Horizontal**, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005,
13 modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del
14 Decreto Único Reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015 (*antes Decreto*
15 *Reglamentario 2180 de 2006*), conforme a la **Radicación** _____ del dos
16 **(____)** de _____ de dos mil _____ **(_____)**, cuya copia
17 autenticada se anexa para su protocolización. -----

18 **DÉCIMA TERCERA: GASTOS.-** Los gastos notariales derivados del contrato de
19 compraventa se celebra por esta Escritura Pública serán de cargo de
20 **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** y de **LA VENDEDORA**, por partes
21 iguales. Los gastos correspondientes al pago del impuesto de registro y los derechos
22 registrales del mismo acto, serán en su totalidad a cargo de **EL(LA)(LOS)(LAS)**
23 **COMPRADOR(A)(ES)(AS)**; al igual que los derechos notariales, impuestos de
24 registro y derechos de registro generados en virtud de la afectación a vivienda familiar
25 **e hipoteca en caso de existir**, cuando corresponda. -----

26 * * * * *

27 Presente(s) **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** manifiesta(n) que: -----

28 **A.** Que **acepta(n)** esta Escritura y en especial la transferencia de dominio a título de
29 Compraventa que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar
30 todo a su entera satisfacción. -----

31 **B.** **Acepta(n)** recibir el inmueble que por ésta Escritura adquiere, en la fecha pactada
32 para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el

1 Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier
2 condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada. -----

3 C. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que se haya
4 sometido el inmueble y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad,
5 especialmente al pago que por concepto de administración de la copropiedad se
6 originen a partir de la fecha. -----

7 D. Que con el otorgamiento de la presente escritura LA VENDEDORA y LA
8 SOCIEDAD ÁREA COMUNAL S.A.S., dan cumplimiento a las obligaciones
9 surgidas del contrato de Promesa de Compraventa celebrado con
10 EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS). -----

11 E. Que conoce(n) y acepta(n) que ni el FIDEICOMISO BAMBU, ni la FIDUCIARIA
12 obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en
13 la construcción del Proyecto, y por lo tanto no están obligados frente a ellos por la
14 terminación del inmueble, la calidad de la obra, los precios del inmueble, la entrega
15 de la misma, ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios
16 redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse. -----

17 * * * * *

18 * * * HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA * * *

19 * * * * *

20 **COMPROBANTES FISCALES:**

21 Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este
22 instrumento: -----

23 **CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL**
24 **IMPUESTO PREDIAL - AÑO GRAVABLE 2022**

25 REFERENCIA DE RECAUDO: _____ -----

26 FORMULARIO: _____ -----

27 CHIP: _____ -----

28 MATRÍCULA INMOBILIARIA: _____ -----

29 CÉDULA CATASTRAL: _____ -----

30 DIRECCIÓN DEL PREDIO: TRANSVERSAL 28B # 36-53 -----

31 AVALÚO CATASTRAL: _____ -----

32 FECHA DE PRESENTACIÓN: _____ -----

1 CONSECUTIVO TRANSACCIÓN: _____ -----

2 VALOR PAGADO: _____ -----

3 LUGAR DE PRESENTACIÓN: BANCOLOMBIA S.A. -----

4 TIPO FORMULARIO: Factura -----

5 * * * * *

6 **NOTA:** Constancia de pago por internet del impuesto predial la cual se protocoliza y
7 se recibe de conformidad con la Instrucción Administrativa 04 del 04 de febrero de
8 2004. -----

9 * * * * *

10 Para dar cumplimiento a las exigencias del artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y de
11 conformidad con lo preceptuado por el artículo 11 del Acuerdo 469 del 22 de febrero
12 de 2011 del Concejo de Bogotá, LA VENDEDORA declara bajo la gravedad de
13 juramento que el inmueble transferido mediante esta escritura pública n tienen deuda
14 vigente que fuere exigible por concepto de impuesto predial unificado.-----

15 Además, se protocolizan el Informe de Obligaciones Tributarias correspondiente al
16 Lote de Terreno donde se construye el Edificio Residente 3- Propiedad horizontal,
17 inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-38346 y CHIP
18 AAA0112ZFLW, a saber: -----

19 **ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. - SECRETARIA DE HACIENDA**

20 **INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:**

21 DATOS DEL REPORTE - Objeto o – _____ – / /2021 - Página 1 de 1

22 -----

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
----------	--------	----------	---------	------------------

23 Mensaje Valido para insertar en el protocolo notarial, trámite sucesoral y otros fines
24 institucionales. -----

25 No registra obligaciones pendientes en el sistema de información tributaria. ----

26 Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las
27 dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de
28 fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones
29 que pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información. ---

30 * * * * *

31 **ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.**

1 **INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**
 2 DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN
 3 SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES
 4 **PIN DE SEGURIDAD: _____**
 5 **CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL**
 6 DIRECCIÓN DEL PREDIO: TRANSVERSAL 28B #36-53 -----
 7 MATRÍCULA INMOBILIARIA: _____-----
 8 CÉDULA CATASTRAL: _____-----
 9 CHIP: _____-----
 10 FECHA DE EXPEDICIÓN: _____-----
 11 FECHA DE VENCIMIENTO: _____-----

12 **Válido para trámites notariales**

13 **A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización**

14 Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 - "Nulidad de efectos: El haber sido expedido por
 15 cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de
 16 valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido
 17 para el contribuyente" -----

18 **CONSECUTIVO N° 1943432**

19 *****

20 **ARTÍCULO 29 LEY 675 DE 2001:**

21 MANIFIESTAN LOS OTORGANTES QUE NO SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO
 22 POR CONCEPTO DE ADMINISTRACIÓN PORQUE TODAVÍA NO HA
 23 SIDO DESIGNADO ADMINISTRADOR DEFINITIVO, POR TRATARSE DE
 24 OBRA NUEVA. -----

25 *****

26 **CONSTANCIAS NOTARIALES:**

- 27 • Esta escritura pública fue firmada fuera del Despacho Notarial por el
 28 representante de **ÁREA COMUNAL S.A.S.**, de conformidad con el **artículo**
 29 **2.2.6.1.2.1.5.** del **Decreto Único Reglamentario 1069** del **26 de mayo** de
 30 **2015** ((*compilatorio del artículo 12 del Decreto 2148 de 1983*). -----
- 31 • No es exigible en el inmueble objeto de la presente compraventa protocolizar
 32 la **Certificación Técnica de Ocupación** de que trata el artículo 6 de la Ley

1 1796 de 2016 y tampoco se requiere la **Supervisión Técnica** de que tratan los
 2 artículos 4º y 5º de la Ley 1796 de 2016, en razón a que su área construída es
 3 inferior a dos mil metros cuadrados (<2.000,00 M²), y en dicho proyecto no
 4 existe la posibilidad de realizar ampliaciones que permitan alcanzar o superar
 5 esa área. -----

6 * * * * *

7 **CONSTANCIA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**

8 **(Ley 258 de 1996 y Ley 854 de 2003)**

9 Advertido(s) del contenido del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996,
 10 **EL(LA)(LOS(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS), NOMBRE COMPRADOR 1** y
 11 **NOMBRE COMPRADOR 2**, manifestó(aron) bajo la gravedad del juramento que su
 12 estado civil es _____ que _____ tiene(n) otro inmueble
 13 afectado a vivienda familiar, que el inmueble que ahora adquiere(n) será destinado
 14 para _____ y que este inmueble _____ quedará afectado a vivienda
 15 familiar,

16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26 SE ADVIRTIÓ A LOS CONTRATANTES QUE LA LEY ESTABLECE QUE
 27 QUEDARÁN VICIADOS DE NULIDAD ABSOLUTA LOS ACTOS JURÍDICOS QUE
 28 DESCONOZCAN LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -----

29 * * * * *

30 **INSTRUCCIÓN ADMINISTRATIVA #08 DE SEPTIEMBRE 3 DE 2008**

31 De conformidad con la Ley 1152 de 2007 y en cumplimiento del artículo 5º del Decreto
 32 768 de 2008, los otorgantes manifiestan bajo la gravedad del juramento que el

1 inmueble transferido por medio del presente instrumento público, no que no está
2 afectado con medida de protección inscrita para la población desplazada por la
3 violencia.-----

4 * * * * *

5 **ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:**

6 Se advirtió a los otorgantes: -----

7 1. Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. -----

8 2. Que el Notario se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de los
9 otorgantes que no se expresó en este documento. -----

10 3. Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta
11 escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses,
12 contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses
13 moratorios por mes o fracción de mes de retardo.-----

14 4. Advertidos del contenido del artículo 6° del Decreto Ley 960 de 1970, los
15 otorgantes insistieron en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se
16 autoriza entonces por el Notario. -----

17 5. Los otorgantes autorizan realizar el tratamiento de los datos personales, o los de
18 terceros que han sido suministrados e incorporados a la presente escritura pública,
19 tal y como lo dispone la normatividad sobre Habeas Data - Datos Personales
20 (*artículo 15 de la Constitución Política, Leyes Estatutarias 1266 de 2008 y 1581 de*
21 *2012, y sus Decretos Reglamentarios 1727 de 2009, 2952 de 2010, 1377 de 2013*
22 *y 886 de 2014*). De igual forma, declaran que ésta información es veraz, cierta,
23 actualizada y cuenta con la autorización para ser entregada y transmitida a
24 terceros. Esta información se solicita para ser utilizada única y exclusivamente
25 dentro de los límites y propósitos propios de la función notarial. -----

26 6. Los Otorgantes, **SI** () **NO** () aceptan y autorizan ser notificados
27 electrónicamente de los actos administrativos relacionados con esta escritura por
28 parte de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a los correos
29 electrónicos suministrados por ellos y que constan en este instrumento. -----

30 * * * * *

31 Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Leyes de
32 Extinción de Dominio, Lavado de Activos y/o Financiación del Terrorismo y aquellas

1 normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del
 2 presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones
 3 derivadas de él, provienen, se originan y se destinarán en el ejercicio de actividades
 4 lícitas (*Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa*
 5 *Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013*). -----

6 * * * * *

7 LEÍDO el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo
 8 aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su
 9 aprobación y asentimiento, lo firman. -----

10 * * * * *

11 ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

12
 13 DEL

14 DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA
 15 Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ. -----

16 * * * * *

17 DERECHOS NOTARIALES (*Decreto Único Reglamentario 1069 del 26 de mayo de*
 18 *2015-compilerio del Decreto 188 de 2013- y Resolución 00536 del 22 de enero de 2021,*
 19 *corregida por la Resolución número 00545 del 25 de enero de 2021*): \$

20 IVA (*Artículo 468 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 184 de la ley 1819*
 21 *del 29 de diciembre de 2016*): \$

22 RECAUDO PARA LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO: \$

23 RECAUDO PARA EL FONDO ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$

24 * * * * *

25 Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial identificadas con los códigos
 26 de barras números:

27
 28 ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

29
 30 DEL

31 DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO (2021) OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARENTA
 32 Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ. -----

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36

* * * * *

JUAN PABLO ORTIZ RIVERA - C.C. #79.945.170
AREA COMUNAL S.A.S. - NIT 900.576.238-2
DIRECCIÓN: Calle 90 #13A-20, Oficina #502 – **TELÉFONO:** 3175138492
CORREO ELECTRÓNICO: *areacomunal@gmail.com*
ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF): 6311

NOMBRE COMPRADOR 1

C.C. #
DIRECCIÓN: - **TELÉFONO:**
CORREO ELECTRÓNICO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF):
ESTADO CIVIL:
¿ES PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE? (DECRETO 1674 DE 2016):
(EN CASO AFIRMATIVO, POR FAVOR INDIQUE EL CARGO, LA FECHA DE VINCULACIÓN Y LA FECHA DE DESVINCULACIÓN):

NOMBRE COMPRADOR 2 - C.C. #

DIRECCIÓN: - **TELÉFONO:**
CORREO ELECTRÓNICO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA (RESOLUCIÓN 044 DE 2007 UIAF):
ESTADO CIVIL:
¿ES PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE? (DECRETO 1674 DE 2016):
(EN CASO AFIRMATIVO, POR FAVOR INDIQUE EL CARGO, LA FECHA DE VINCULACIÓN Y LA

1 *FECHA DE DESVINCULACIÓN):*

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

1 Т_____-2022

Bogotá, Octubre 14 de 2022

Señores
Área Comunal SAS
La Ciudad

Ref. Certificación coadyuvancia predio con matrícula inmobiliaria 50C-94763 ubicado en la Transversal 28B # 36 – 53 para obtención permiso de enajenación de inmuebles Proyecto Edificio Residente 3 ante la Secretaria Distrital de Habitat.

Respetados señores,

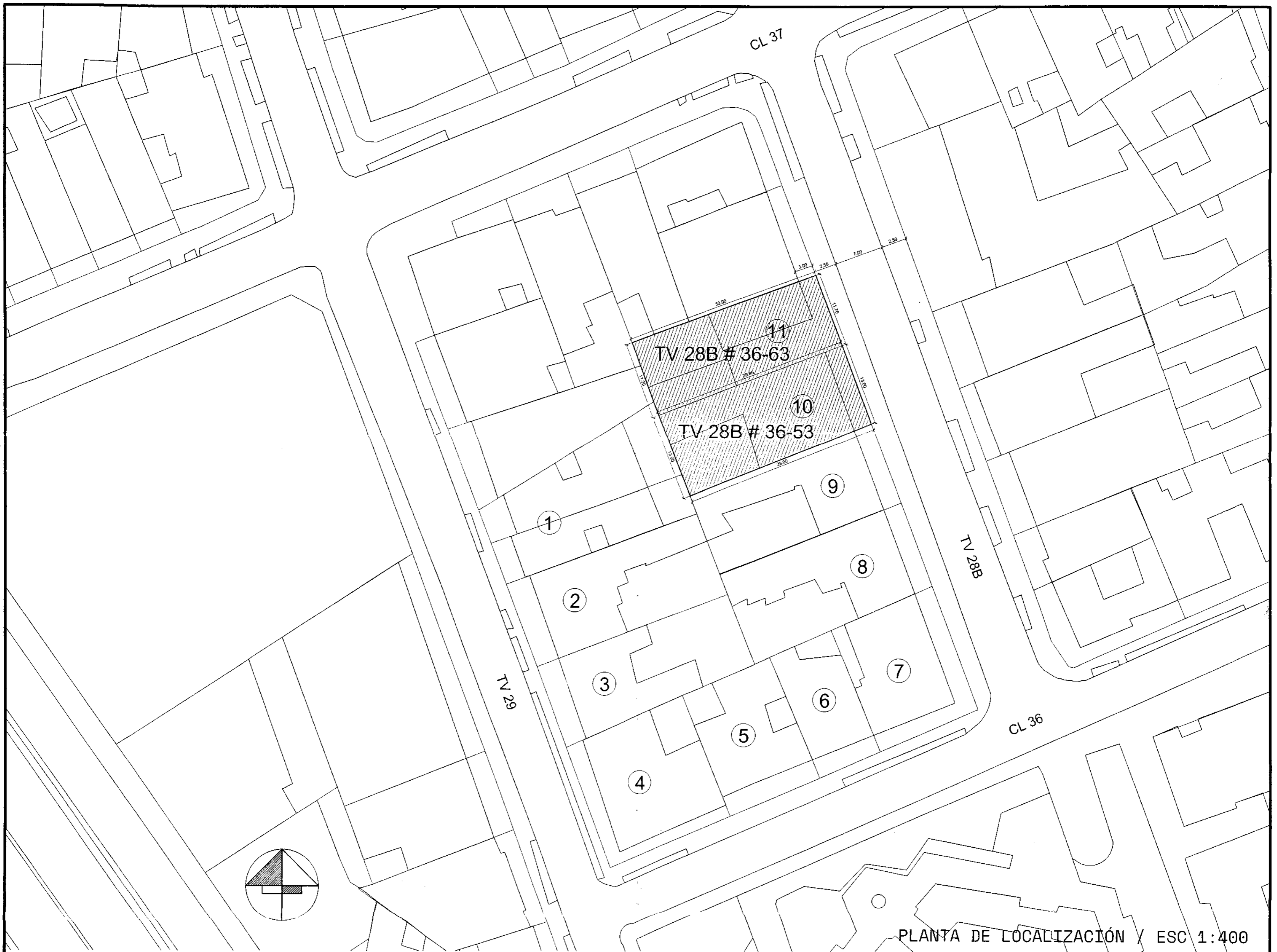
Por medio de la presente yo, Carolina Gracia López identificada con CC 52.997.526, actuando en calidad de única propietaria del predio con matrícula inmobiliaria 50C-94763 ubicado en la Transversal 28B # 36 – 53 según se certifica en el certificado de Tradición y Libertad del mencionado predio, manifiesto que de manera voluntaria e irrevocable coadyuvo para que Área Comunal SAS pueda tramitar el permiso de enajenación de inmuebles para la comercialización de los inmuebles que dicha sociedad se encuentra desarrollando en el predio en cuestión.

De acuerdo con el contrato de cuentas en participación formalizado para el desarrollo de dicho proyecto y que también se adjunta, me comprometo irrevocablemente a otorgar todos los poderes necesarios a Área Comunal SAS, Participe Activo de dicho contrato, para que dicha sociedad pueda adelantar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del proyecto.

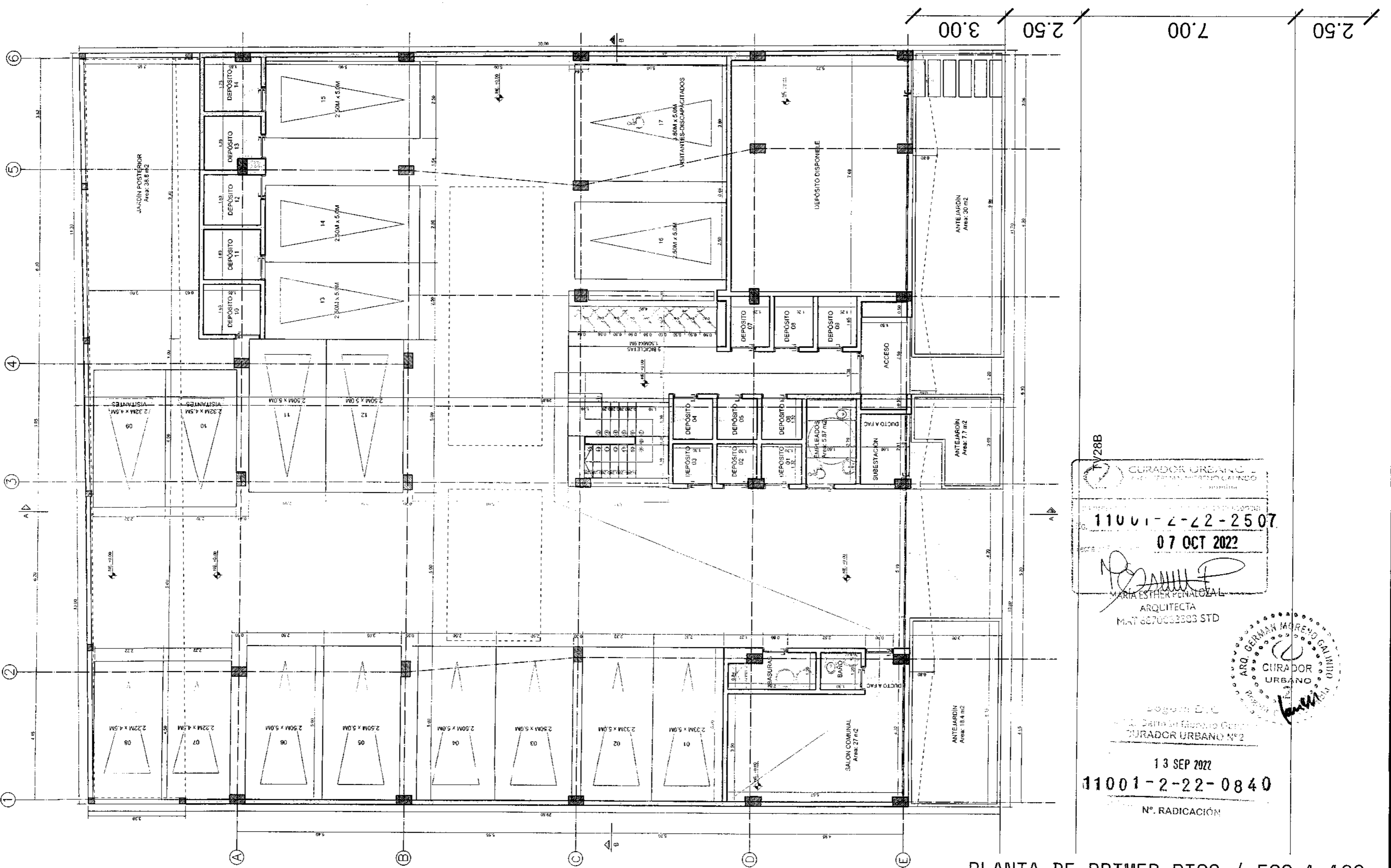
Sin otro particular, me suscribo de ustedes,



Carolina Gracia López
CC 52.997.526

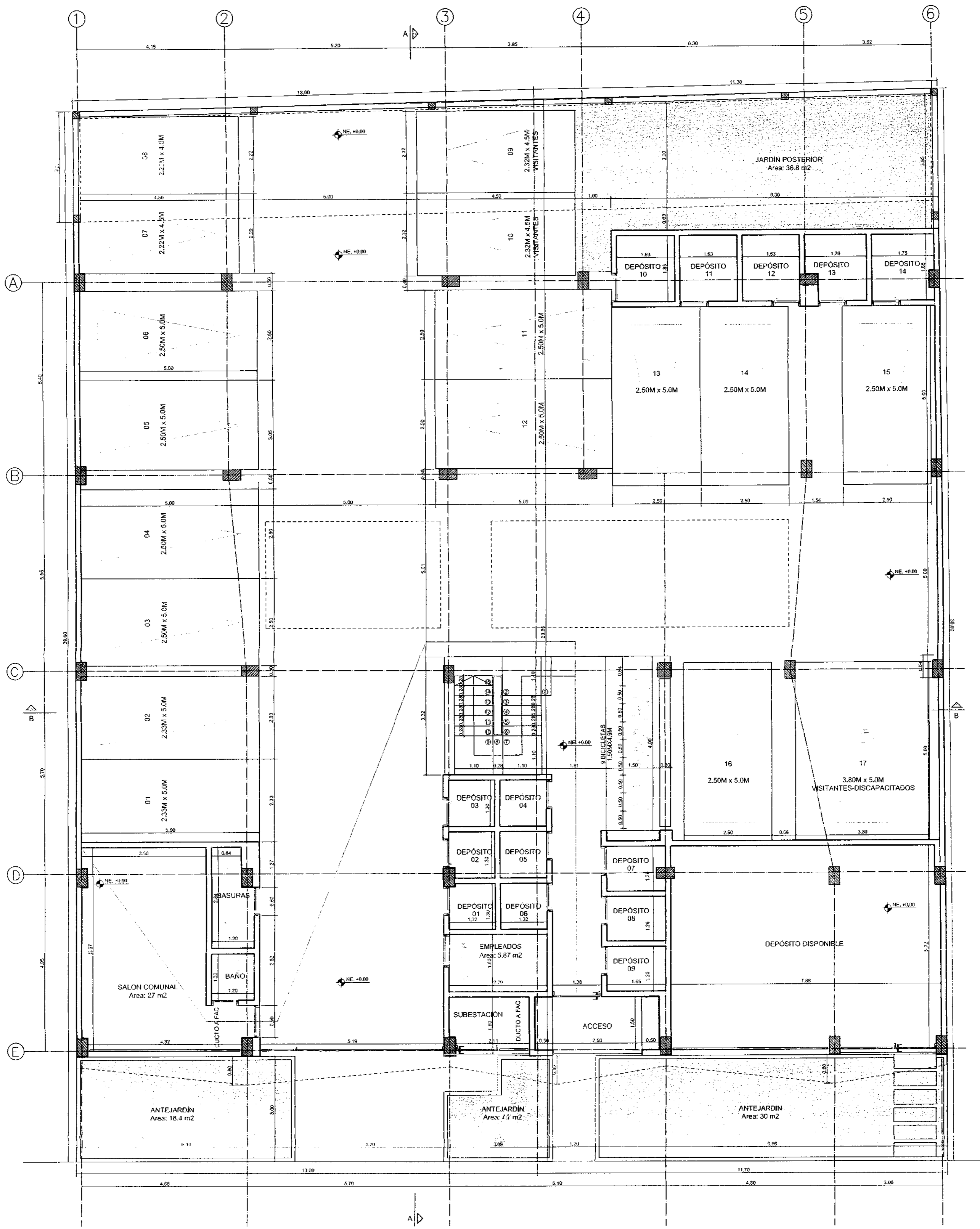


PLANTA DE LOCALIZACIÓN / ESC 1:400



CURADOR URBANO Nº 2
 11001-2-22-2507
 07 OCT 2022
 MARIA ESTHER PERAZOLA
 ARQUITECTA
 MAT. 857003383 STD
 Según D.L.
 Del Departamento de Curador Urbano Nº 2
 13 SEP 2022
 11001-2-22-0840
 Nº. RADICACIÓN

PLANTA DE PRIMER PISO / ESC 1:100



TV28B

11001-2-22-2507
07 OCT 2022

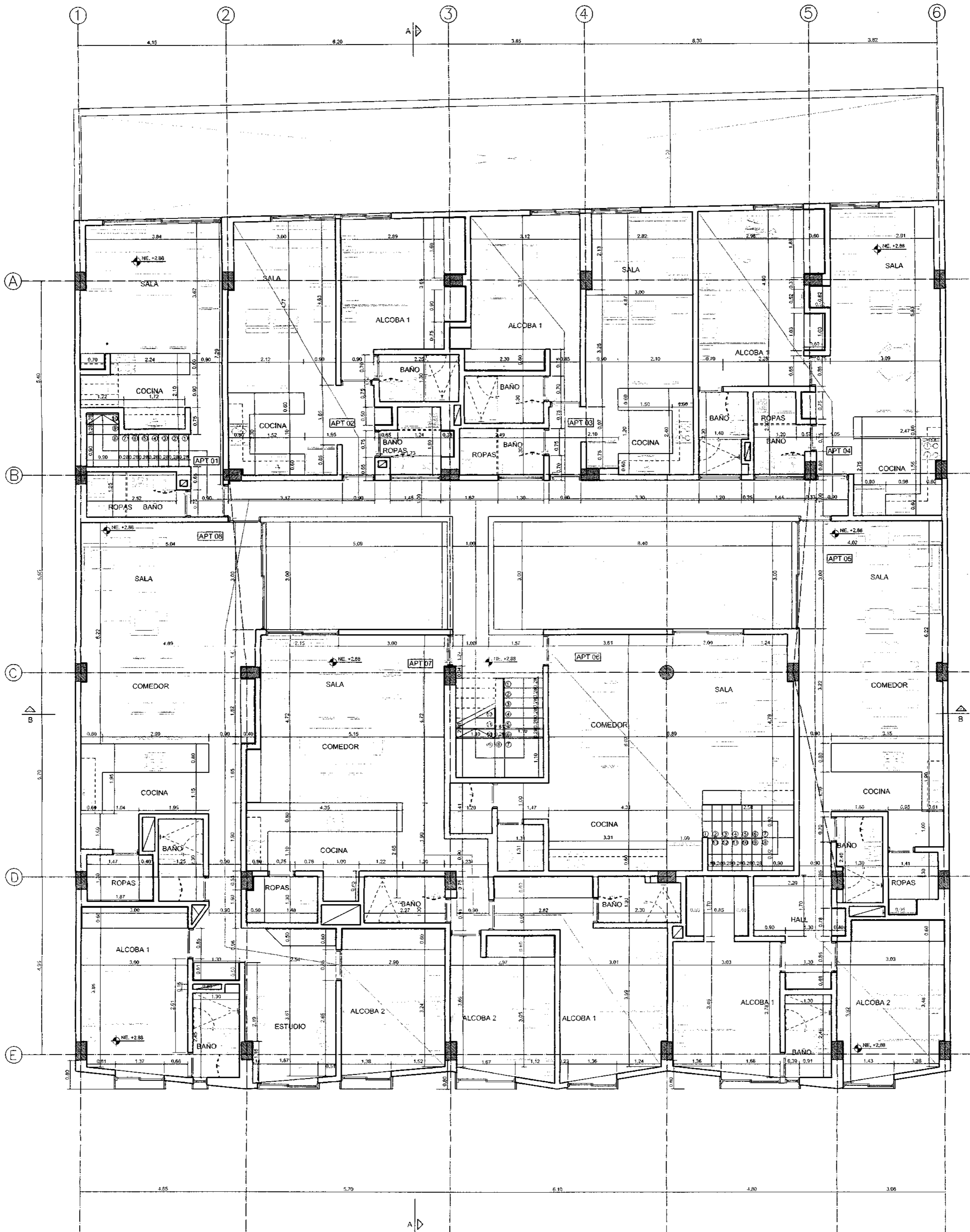
MARIA ESTHER PENALOSA
ARQUITECTA
MAT 687033383 STD



17 AGO 2022

11001-2-22-0840

PLANTA DE PRIMER PISO



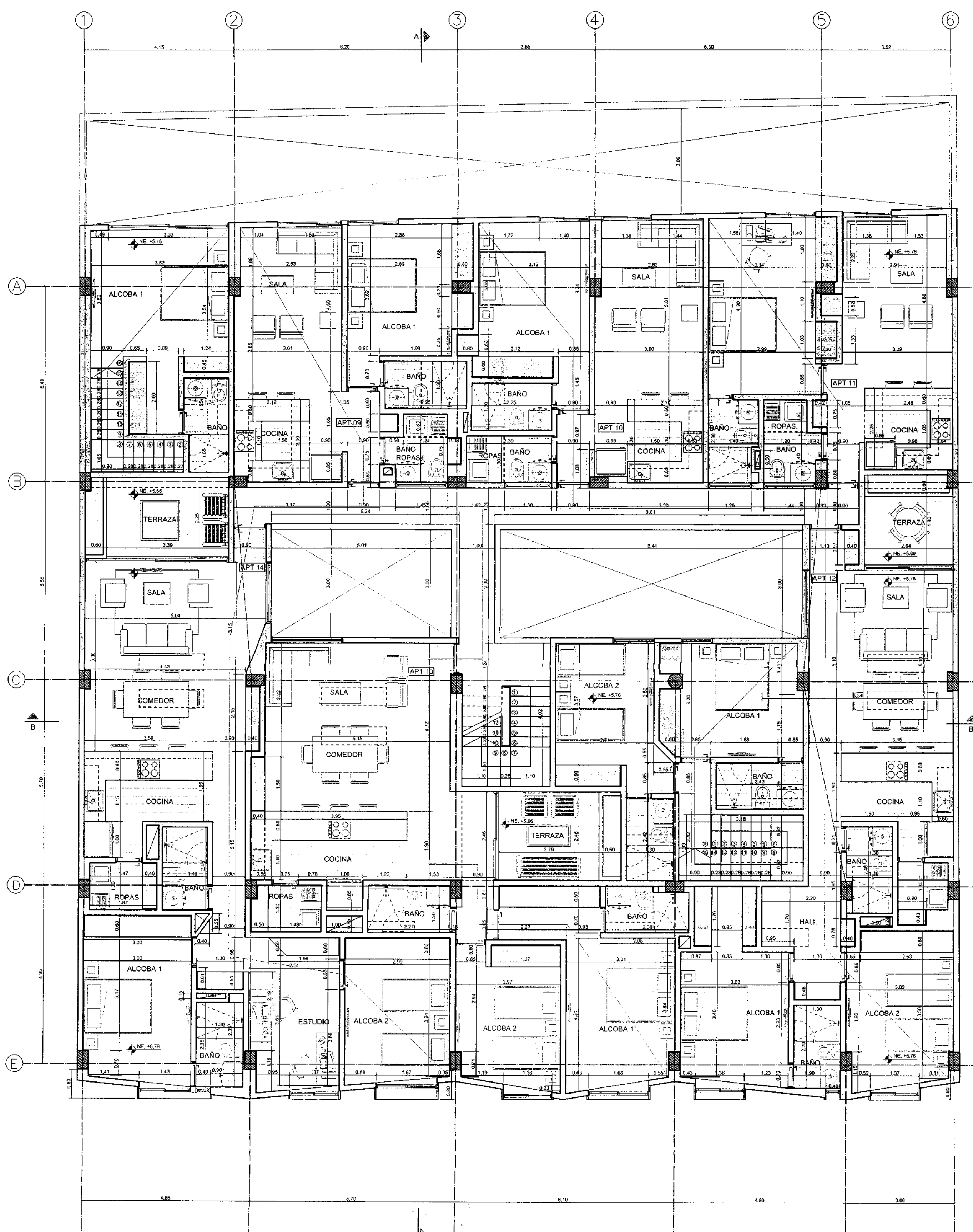
11001-2-22-25.07
 07 OCT 2022
 MARIA ESTHER PENALOSA L.
 ARQUITECTA
 MAT 6870033183 STD



17 AGO 2022
 11001-2-22-0840
 NO. SANCIONADO

PLANTA DE SEGUNDO PISO

Residence DESARROLLOS	ARQUITECTO / CONSTRUCTOR: ALEXANDER ROBLES PALACIO MAT. A24932013-75190525	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: ALEXANDER ROBLES PALACIO MAT. A24932013-75190525	CASA 03 TV 288 * 36-63 - TV 288 * 36-63 LA SOLEDAD NOMBRE: PLANTA DE SEGUNDO PISO	ESCALA: 1:75 FORMATO: A2 (MEDIO PLIEGO)	CONTENIDO: - PLANTA DE SEGUNDO PISO ARCHIVO: 220401_TV288_36_53_LIC_CDW.dwg	OBSERVACIONES: ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: Grado de desempeño: Bajo Grupo de uso: I Coeficiente de importancia: I=100	VERSION: V02 FECHA: AGOSTO/2022	PLANO NUMERO: 3/7 CODIGO: PG-003
	OK							



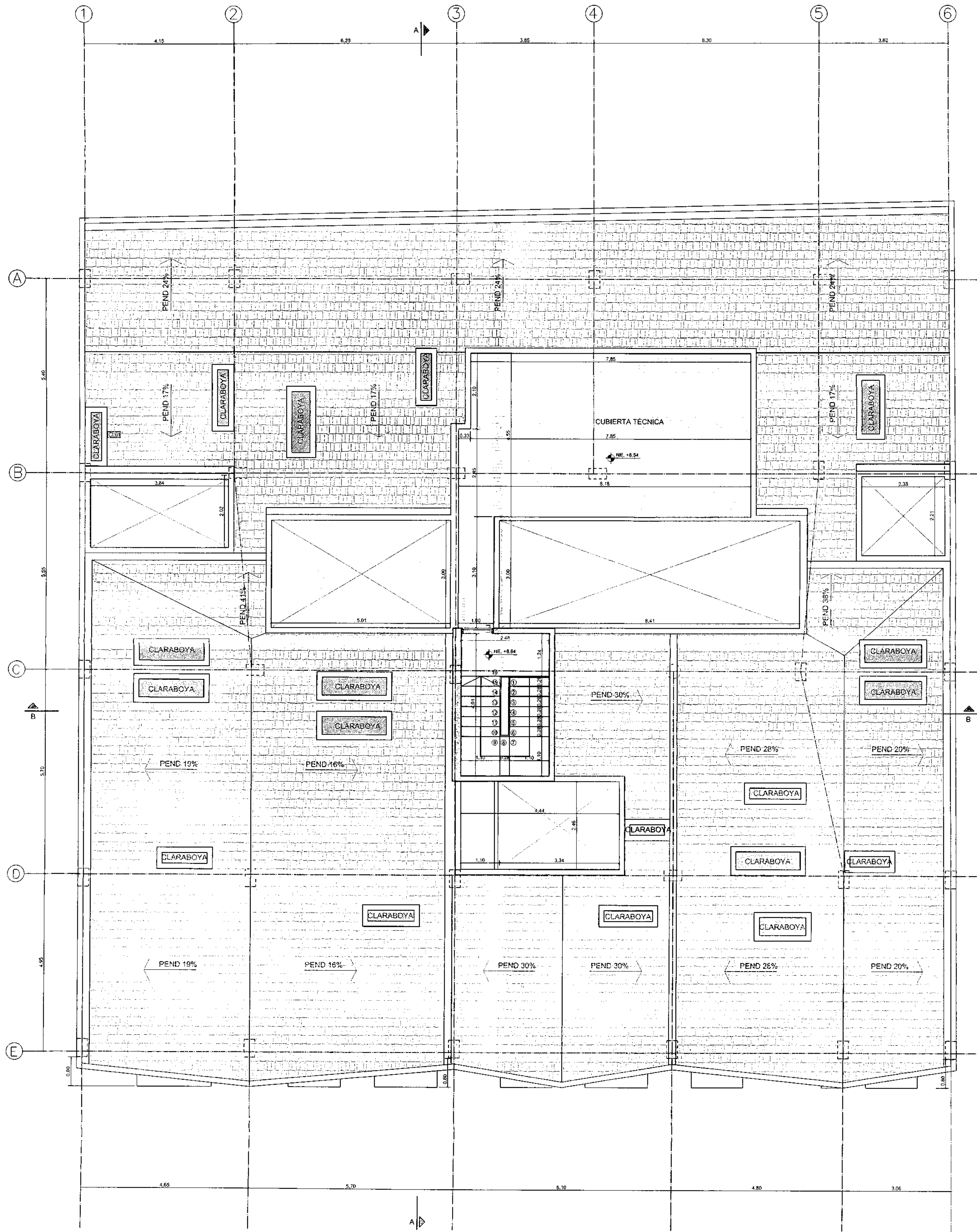
11001-2-22-25.07
 07 OCT 2022
 ESTHER PEÑALOZA
 ARQUITECTA
 MAT 65TC033283 STD



07 SEP 2022
 11001-2-22-0840

PLANTA DE TERCER PISO

ARQUITECTO / CONSTRUCTOR / DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: ALEXANDER ROBLES PALACIO MAT. A24932013-75100525	CASA 03 TV 288 * 36-53 - TV 288 * 36-63 LA SOLEDAD NOMBRE : PLANTA DE TERCER PISO	ESCALA : 1:75 FORMATO : A2 (MEDIO PLIEGO)	CONTENIDO : - PLANTA DE TERCER PISO ARCHIVO : 220401_TV288_36_53_LIC_CON.dwg	OBSERVACIONES : ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES : Grado de desempeño : Bajo Grupo de uso : I Coeficiente de importancia : I=100	VERSIÓN : V03 FECHA : SEPTIEMBRE/2022	PLANO NUMERO : 4/7 CODIGO : PG-004
--	---	--	---	--	--	---



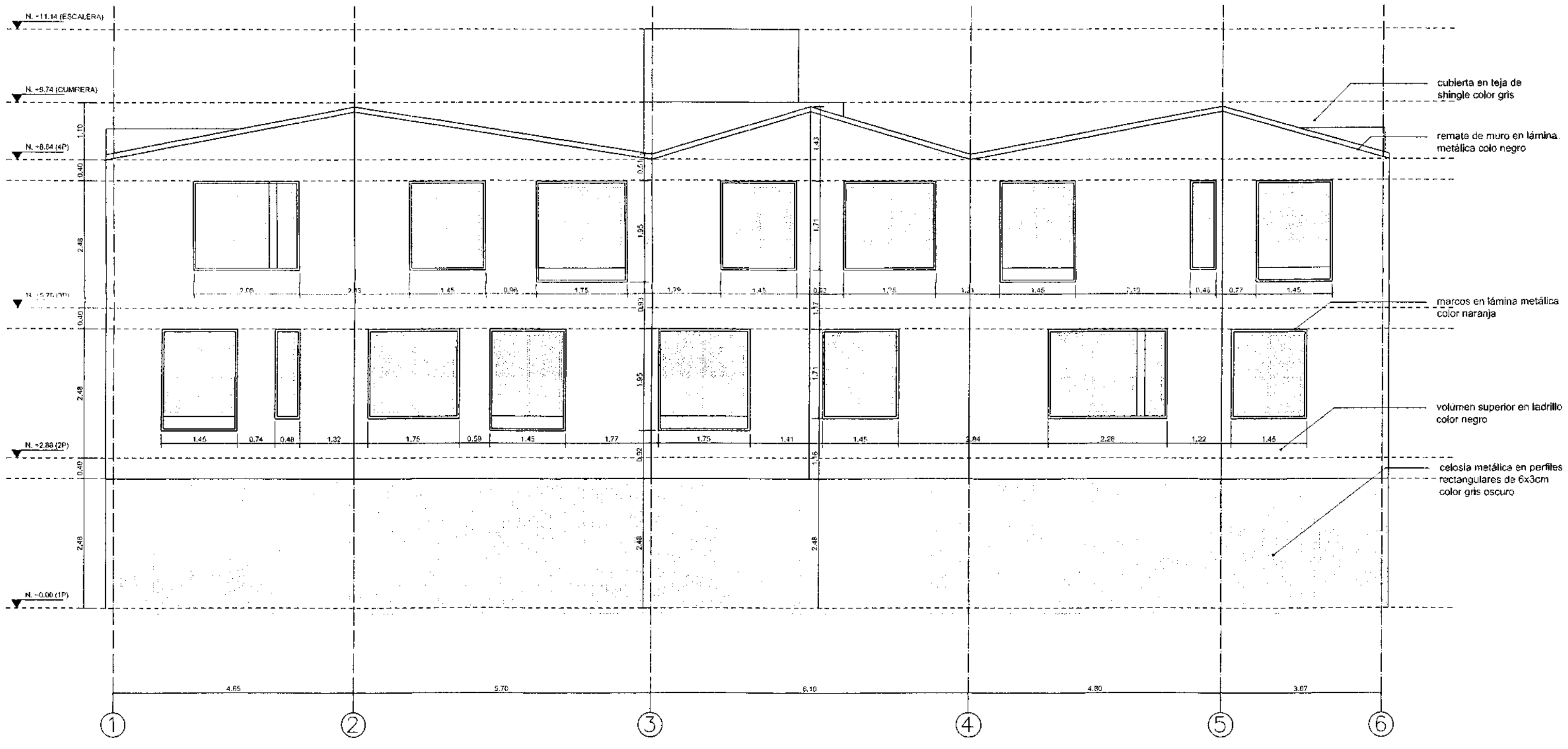
URBANO 2
 11001-2-22-2507
 07 OCT 2022
 MARIA ESTHER PEÑALOZA
 ARQUITECTA
 MAT 6870033383 STD



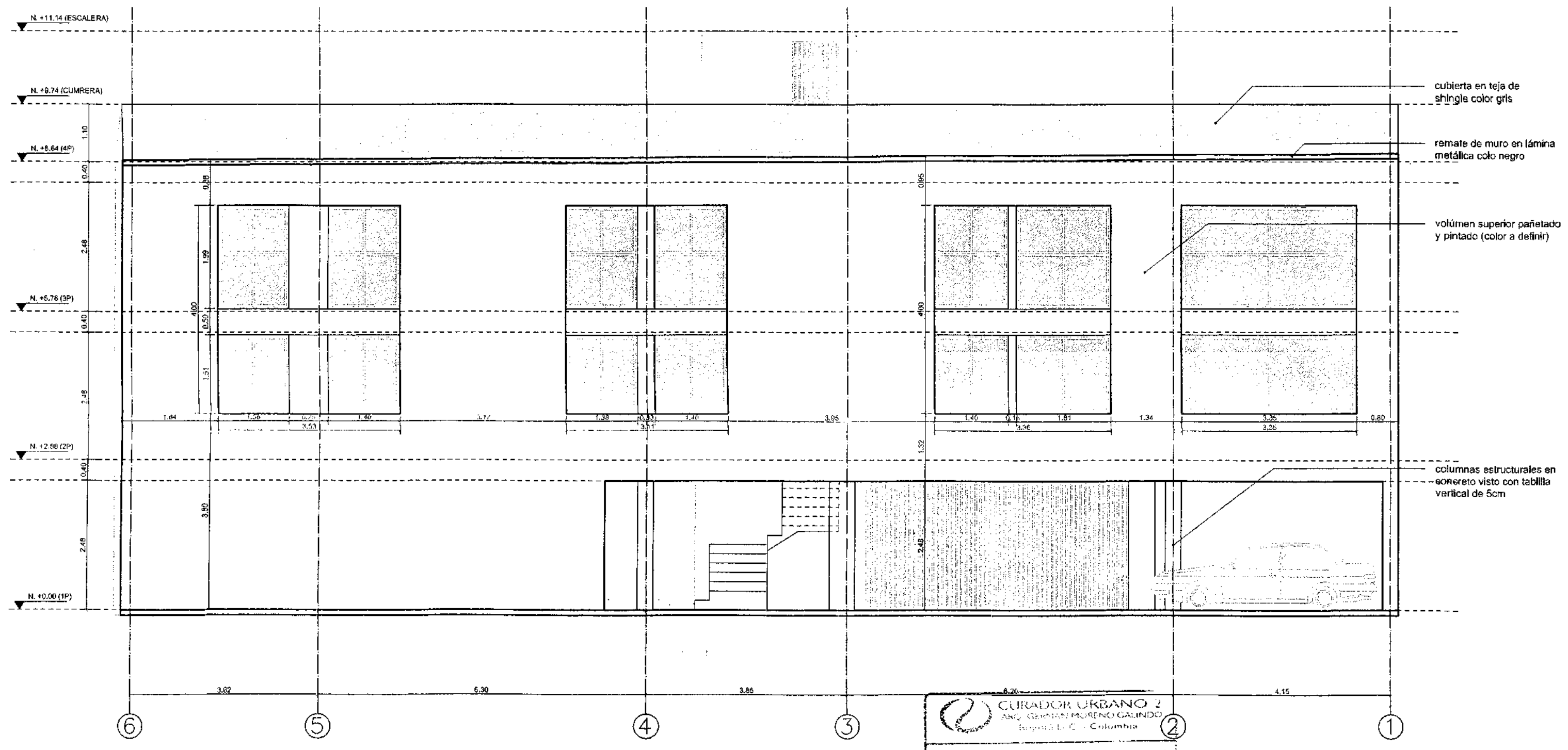
07 SEP 2022
 11001-2-22-0840

PLANTA DE CUBIERTA

ARQUITECTO / CONSTRUCTOR : ALEXANDER ROBLES PALACIO MAT. A24932013-75190595	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: ALEXANDER ROBLES PALACIO MAT. A24932013-75190595	CASA 03 TV 28B ■ 36-53 - TV 28B ■ 36-62 LA SOLEDAD NOMBRE : PLANTA DE CUBIERTA	ESCALA : 1:75 FORMATO : A2 (MEDIO PLIEGO)	CONTENIDO : - PLANTA DE CUBIERTA ARCHIVO : 220401_TV28B_36_53_LIC_CON.dwg	OBSERVACIONES : ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES : Grado de desempeño: Bajo Grupo de uso: I Coeficiente de importancia: I=100	VERSIÓN : V03 FECHA : SEPTIEMBRE/2022	PLANO NUMERO : 5/7 CODIGO : PG-005
---	---	--	--	--	---	--	---



FACHADA FRONTAL



FACHADA POSTERIOR

CURADOR URBANO 2
 ABOG. GERMAN MORENO GALINDO
 Bogotá, D.C. - Colombia

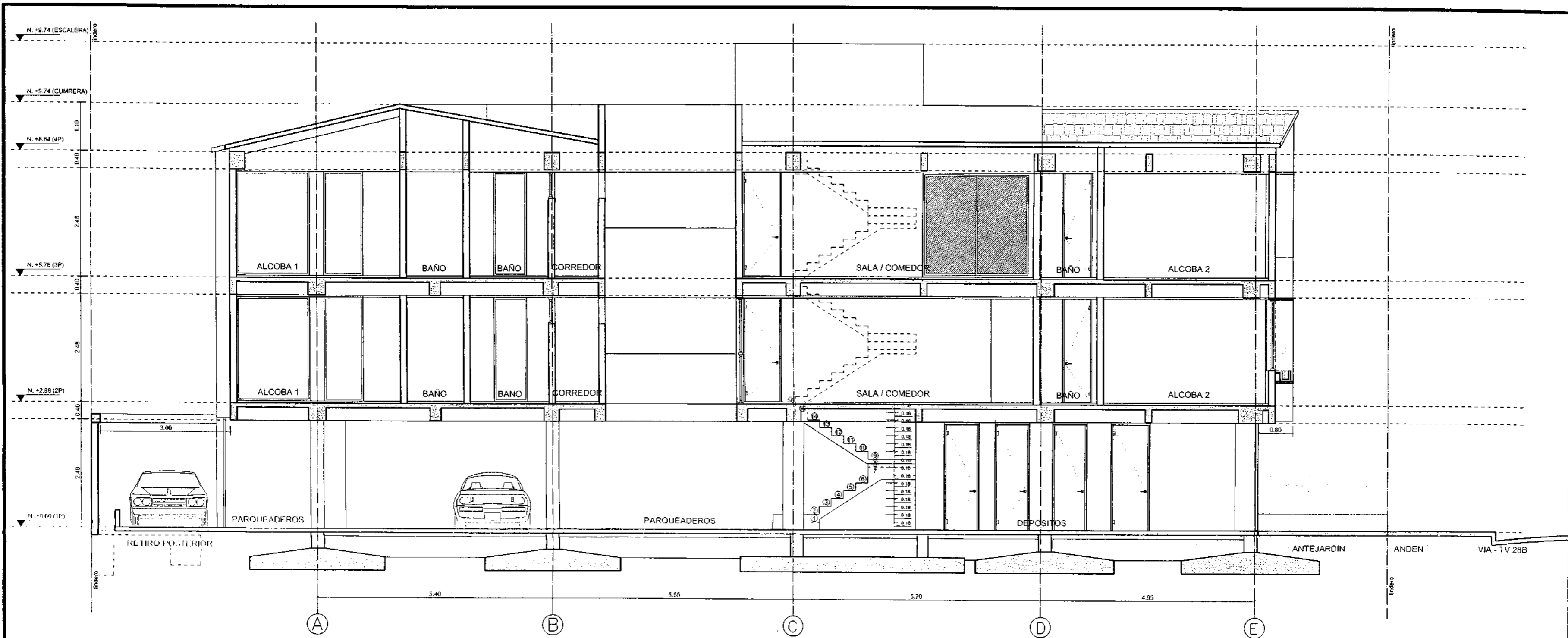
LOS PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN DEBEN REGISTRARSE EN EL REGISTRO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN
 No. 11001-2-22-2507
 Fecha: 07 OCT 2022

MARIA ESTHER PENALOZA
 ARQUITECTA
 MAT 6870033383 STD

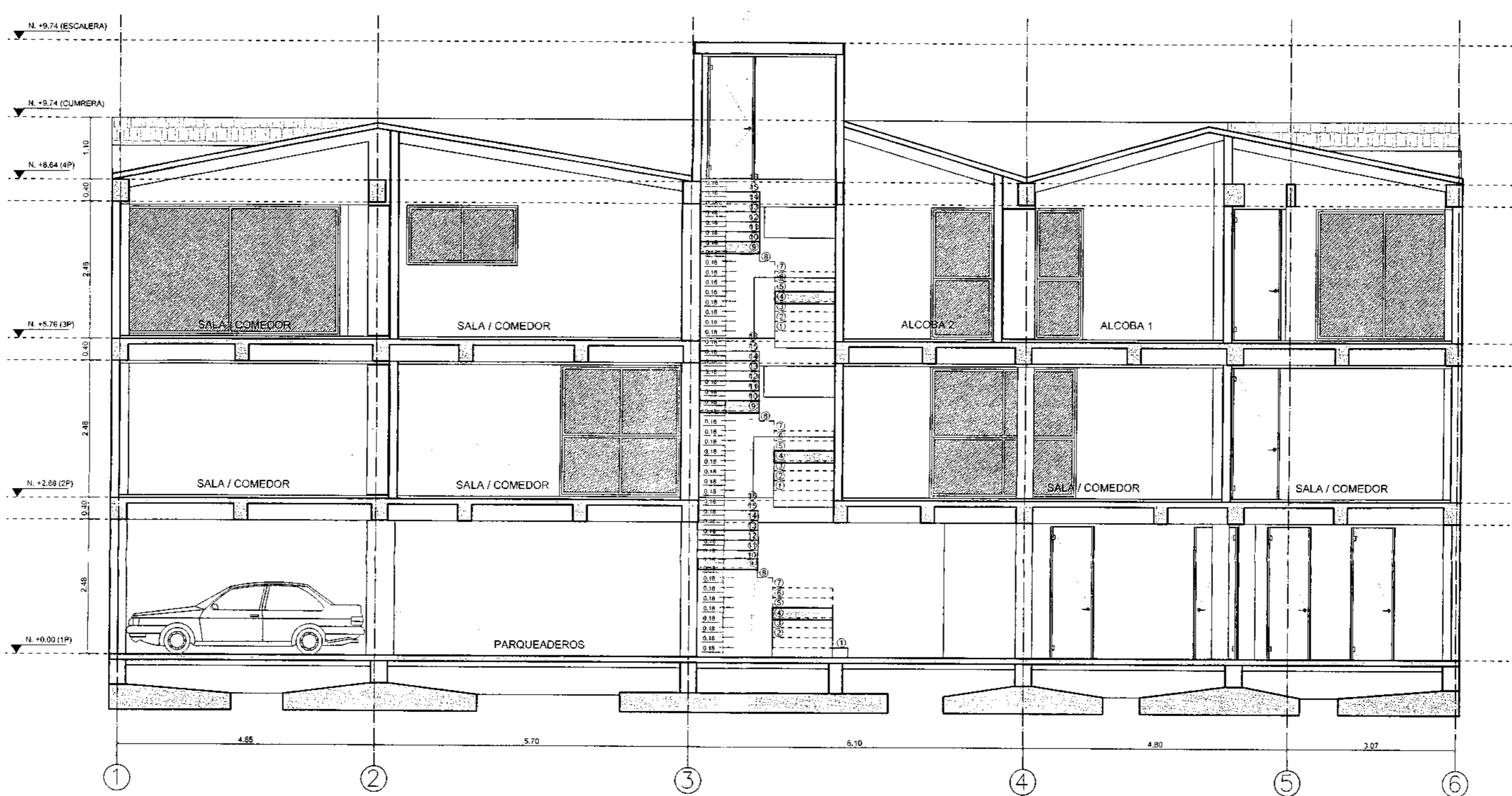


11001-2-22-0840
 17 AGO 2022
 NOTIFICACION

ARQUITECTO / CONSTRUCTOR : ALEXANDER ROBLES PALACIO MAT. A24932013-75106575	DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES: ALEXANDER ROBLES PALACIO MAT. A24932013-75106575	CASA 03 TV 288 * 36-53 - TV 288 * 36-63 LA SOLEDAD NOMBRE : FACHADAS	ESCALA : 1:75 FORMATO : A2 (MEDIO PLIEGO)	CONTENIDO : - FACHADA FRONTAL - FACHADA POSTERIOR ARCHIVO : 226401_TV288_36_53_LIC_CON.dwg	OBSERVACIONES : ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES : Grado de desempeño : Bajo Grupo de uso : I Coeficiente de Importancia: I=100	VERSIÓN : V02 FECHA : AGOSTO / 2022	PLANO NUMERO : 6/7 CODIGO : PG-006
---	--	--	--	--	---	--	---



CORTE A'-A'



CORTE B'-B'

ACTO ADMINISTRATIVO 11001-2-22-0534 MARZO 20/22	ÁREAS ACTUALES	ÁREAS SUPLENIDAS	ÁREAS MODIFICADAS
ÁREA LOTE	702,39	749,30	296,47
ÁREA RÍSGO	296,47	541,12	244,75
ÁREA RÍSGO PUNTO	296,47	1062,49	525,84
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	405,92	1831,71	881,12
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	405,92	216,57	405,92

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		ÁREAS	TOTAL CONSTRUIDA
ÁREA LOTE	702,39	749,30	162,469
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL	1020,88	1020,88	541,12
ÁREA CONSTRUIDA PARA INDICE	541,12	541,12	189,1
ÁREA PRIMER PISO	541,12	541,12	541,12
ÁREA LIBRE PRIMER PISO	486,92	189,1	189,1

PISO 1 (no habilitado)		ÁREAS	TOTAL CONSTRUIDA
Área construida	541,12	541,12	541,12
Área libre primer piso	486,92	189,1	189,1

PISO 2		ÁREAS	TOTAL CONSTRUIDA
Área construida	486,92	486,92	486,92
Área libre primer piso	189,1	189,1	189,1

PISO 3		ÁREAS	TOTAL CONSTRUIDA
Área construida	189,1	189,1	189,1
Área libre primer piso	189,1	189,1	189,1

EQUIPAMIENTO COMUNAL		PROYECTO	PERCENTAJE
ÁREA CONSTRUIDA VIVIENDA (a.com/80'10)	127,65	127,65	7,61
ZONA VERDE (40%)	51	51	2,65
EQUIPAMIENTO COMUNAL (15%)	19,14	19,14	1,05
TOTAL	197,79	197,79	10,31

7 UNIDADES DE VIVIENDA		RECORRIDOS	RECORRIDO MÁX ML	INDICE OCUPACION (1P+2P)	OCCUPACION ZONAS COMUNES (1P x 4)	1P PARQUEADEROS	7 REPOSITOS
APTO 1	41,85	33,62	60	2	1	1	1
APTO 2	33	26,57	60	2	1	1	1
APTO 3	40,91	33,62	60	2	1	1	1
APTO 4	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 5	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 6	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 7	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 8	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 9	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 10	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 11	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 12	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 13	48,57	39,65	60	2	1	1	1
APTO 14	48,57	39,65	60	2	1	1	1
REPOSITOS	57,2	57,2	60	3	3	3	3
ZONAS COMUNES 1ER PISO	33,7	33,7	60	3	3	3	3
TOTAL	33,7	33,7	60	3	3	3	3

11001-2-22-2507
07 OCT 2022
MARÍA ESTHER PENALOSA
ARQUITECTA
M# 9870033383 STD

Bogotá D.C.
ARQ. Germán Moreno Galindo
CURADOR URBANO N°2
13 SEP 2022
11001-2-22-0840
N° RADICACIÓN



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.


INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social AREA COMUNAL SAS		2. Identificación Número NIT 900576238	
3. Representante legal de la persona jurídica Juan Pablo Ortiz Rivera		4. Identificación del representante legal 79945170	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2019231
6. Dirección Calle 90 # 13ª-20 Ofc. 502		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jortiz@areacomunal.com	8. Teléfono 3175138492

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO RESIDENTE 3		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 14 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Transversal 28B # 36-53		13. Localidad – UPZ Teusaquillo - UPZ 101 TEUSAQUILLO	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 17.0	
16. Licencia de urbanismo No Aplica		17. Licencia de construcción 11001-2-22-2507	
Fecha de ejecutoria Curaduría		Fecha de ejecutoria 14-Oct-2022	
Curaduría		Curaduría 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 730,30		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 1623,69	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 1623,69		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-	
24. Chip(s) AAA0083OOHK, AAA0083OMYN		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-94763, 50C-95348	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos % \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 21-Dec-2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

<ol style="list-style-type: none"> Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados. 		
Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°	FECHA
	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:	
 Juan Pablo Ortiz Rivera Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**
Primero clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Los tipos de Vivienda son:

VIP , es decir, Vivienda de Interés Prioritario,	cuyo precio de venta es ≤ 90 smmlv;
VIS , Vivienda de Interés Social,	cuyo precio de venta es > 90 y ≤ 150 smmlv;
Vivienda de Interés Social con renovación urbana	cuyo precio de venta es > 150 y ≤ 175 smmlv;
Vivienda no VIS/VIP	Vivienda con precio de venta > 175 smmlv.

Según lo determine la cantidad de apartamentos, casas, lotes y/o casalotes; por cada tipo.

Ejemplo: El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS 1 más 7 Casas con precio mayor a 175 smmlv.**

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.

15. **NÚMERO DE GARAJES:** Clasifique en: Garajes Privados y/o Garajes Comunes, todos garajes que pertenecen a esta radicación. Sí se trata de una etapa única (ítem 8) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: LC-14-3-0111 En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m²):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m²):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010)
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)
28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
- Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
- Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.

- Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.

La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

ACERCA DE LOS DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

Quien coadyuva no queda facultado por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

Para los soportes contables, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no anterior a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta. Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.