



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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.

SECRETARÍA DE HABITAT  
 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL  
 DE BOGOTÁ D.C.  
 12023-24477  
 2023-06-01 08:05:53  
 45-12PLANOS  
 DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN  
 INMUEBLES  
 SEGURO PREVISIONAL  
 COMUNICACION ENTRADA  
 OSCAR MARTINEZ

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>OSCAR ENRIQUE MARTINEZ RUEDA</b>		2. Identificación <b>Cédula de Ciudadanía 80076448</b>		Número <b>80076448</b>
3. Representante legal de la persona jurídica		4. Identificación del representante legal <b>80076448</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2023069</b>	
6. Dirección <b>CARRERA 70D 52 20</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>acseinversas@gmail.com</b>		8. Teléfono <b>3007946916</b>

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>CADAVA 69 PH</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>ÚNICA</b>		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>6 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VP</b>				
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CARRERA 69 # 65 - 77</b>		13. Localidad - UPZ <b>Engativá - UPZ 26 LAS FERIAS</b>		
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>3</b>		
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría <b>11001-5-23-09-16</b> <b>06-mar.-2023</b> <b>5</b>		
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>132</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>395.57</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>395.57</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>0%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>
24. Chip(s) <b>AAA0060ELTD</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-1427334</b>		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>56%</b> <b>\$ 465.000.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-dic.-2023</b>		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha Vigencia Prórroga

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- 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)

**OSCAR ENRIQUE MARTINEZ RUEDA**

Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°**

**400020230114**

**FECHA**

**10 JUN 2023**

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:

**26 JUN 2023**

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.

**FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE  
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**

ENAJENADOR: <u>Oscar Enrique Martínez Roeda.</u> Nombre del Proyecto: <u>CADAVA 69 PH.</u>				
<b>(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)</b>				
<b>I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS</b>				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓		
	El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		+	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		+	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		+	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		+	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		+	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓		
	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	✓		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		+	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		+	
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	✓		
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓		

**FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN  
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE  
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA**

Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/		
Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/		
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/		

**2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA**

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

**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.

**OBSERVACIONES:**

*Documentos completos*

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Jaurait Boyce

Fecha de verificación: 29-05-2023

Firma del profesional: Jaurait Boyce C.C: \_\_\_\_\_

RADICACIÓN COMPLETA:  01-06-2023

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_  
C.C: \_\_\_\_\_



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

**Certificado generado con el Pin No: 230508514576377685**

**Nro Matrícula: 50C-1427334**

Página 1 TURNO: 2023-309714

Impreso el 8 de Mayo de 2023 a las 10:21:00 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: 02-04-1996 RADICACIÓN: 96=142330 CON: CERTIFICADO DE: 26-03-1996

CODIGO CATASTRAL: AAA0060ELTDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN LOTE DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL #8 DE LA MANZANA "D", DE LA URBANIZACION "LA ESTRADA", QUE TIENE UNA CABIDA DE 206,25 V.C., QUE MIDE 8,00 MTS. DE FRENTE, POR 16,50 MTS. DE FONDO, EN EL PERIMETRO URBANO DE BOGOTA, Y SUS LINDEROS ESPECIALES SON: NORTE: CON EL LOTE #6 DE LA MISMA MANZANA "D"; SUR: CON EL LOTE #10 DE LA MISMA MANZANA "D"; ORIENTE: CON LA CARRERA 61-A, DEL PLANO DE LA URBANIZACION; OCCIDENTE: CON EL LOTE #7 DE LA MISMA MANZANA T.686-BIS P.109.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 69 65 77 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE . #8 MANZANA "D"

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-09-1960 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2973 del 14-09-1960 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ ISAZA Y MEJIA LTDA.

**A: MARTINEZ SANCHEZ ANGEL MARIA**

CC# 83126

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 15-04-2004 Radicación: 2004-33501

Doc: ESCRITURA 368 del 01-04-2004 NOTARIA 3 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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





OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230508514576377685

Nro Matrícula: 50C-1427334

Pagina 3 TURNO: 2023-309714

Impreso el 8 de Mayo de 2023 a las 10:21:00 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: 2023-309714

FECHA: 08-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*Janeth Cecilia Diaz Cervantes*

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

### 1. TERMINOS DEL CONTRATO

#### 1.1 PARTES INTERVINIENTES

**EL PROMITENTE VENDEDOR: OSCAR ENRIQUE MARTINEZ RUEDA** identificado con la cedula de ciudadanía número 80.076.448, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá obrando en su calidad de propietario, quién en adelante se denominará el **PROMITENTE VENDEDOR** y,

**EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**

\*PERSONA NATURAL

Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombres	
Documento de identidad	Número	Expedido en		Edad	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente		Escritura		Notaria	Fecha
Tiene inmuebles afectados a Vivienda familiar Si.          No.	Escritura	Notaria	Fecha	Dirección Residencia	Teléfono
Correo electrónico	Dirección Oficina		Teléfono/ Ext		Celular

Primer Apellido		Segundo Apellido		Nombres	
Documento de identidad	Número	Expedido en		Edad	Estado Civil
Sociedad Conyugal Vigente		Escritura		Notaria	Fecha
Tiene inmuebles afectados a Vivienda familiar Si.          No.	Escritura	Notaria	Fecha	Dirección Residencia	Teléfono
Correo electrónico	Dirección Oficina		Teléfono/ Ext		Celular

#### 1.2 OBJETO DEL CONTRATO

Carrera 69 # 65 77 Bogotá D.C.  
Correo: acseinversas@gmail.com  
Tel: 300-7946916



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

2

6

INMUEBLE	Nomenclatura	Dirección Actual	Valor (\$ PESOS)
Apartamento			
Parqueadero			
Zonas Comunes de Uso Exclusivo asignadas al apartamento:			

Los linderos individuales y descripción de los inmuebles mencionados en el Anexo No. 2 de la presente promesa de compraventa.

### 1.3 PRECIO Y FORMA DE PAGO

VALOR TOTAL DE LA VENTA	
-------------------------	--

De dicho valor **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) pagado hasta la fecha de la firma del presente contrato, la suma señalada en la casilla correspondiente a "**Pago Cuota Inicial**", Anexo No. 1 denominado Extracto de Cliente, que hace parte del presente contrato, suma que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción.

De la suma que reciba **EL PROMITENTE VENDEDOR** por concepto de precio de venta, aquella que corresponda al veinte por ciento (20%) del valor total de los inmuebles se entiende recibida a título de arras de retracto del presente contrato, las cuales se registrarán por el artículo 866 del Código de Comercio y el artículo 1859 del Código Civil. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma del presente contrato hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento al mismo.

El saldo del precio, es decir la suma de \_\_\_\_\_, se pagará así:

- a) La suma señalada en la casilla correspondiente a "**Crédito**" del Extracto de Cliente adjunto, se pagará dentro de un plazo no mayor a treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha pactada para la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato. Esta suma la pagara **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con: (i) el producto de un préstamo que solicitará, gestionará y obtendrá del banco \_\_\_\_\_ (en adelante "EL BANCO") y que garantiza con la constitución de una hipoteca sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura pública de compraventa; o (ii) con el producto de una operación de leasing, que solicitará y gestionara ante \_\_\_\_\_, (en adelante "COMPAÑÍA DE LEASING"). **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autoriza(n) desde ahora que el producto del préstamo u operación de leasing se lo entregue EL BANCO o





# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

LA COMPAÑÍA DE LEASING directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. No obstante, el plazo de treinta (30) días calendario descrito en este literal, sobre la suma anteriormente mencionada se causarán intereses corrientes o de plazo conforme se establece en el párrafo primero de la cláusula cuarta del presente contrato.

### 1.4 FECHA DE OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA

El día quince (15) de DICIEMBRE de dos mil veintitrés (2023)  
Notaria 64 del circulo de Bogotá  
Hora 2:00 pm

### 1.5 DIRECCION PARA NOTIFICACIONES

PROMITENTE VENDEDOR:  
Dirección: Carrera 70D No. 52-20 de Bogotá –  
Teléfono: 300-794 6916

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):  
Dirección:  
Teléfono:

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1 DESCRIPCION DEL PROYECTO

#### 2.1.1 DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

El **EDIFICIO CADAVA 69 PH** se desarrollará en un predio ubicado en la CARRERA 69 No. 65 - 77 de la ciudad de Bogotá D.C., sobre un inmueble identificado con el folio de matrícula No. **50C-1427334** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona centro con escritura publica número **SEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO (6.295)** del veintiocho (28) de Junio del año dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría **SESENTA Y DOS (62)** del circulo de Bogotá D.C.

Con una cabida y linderos de doscientos seis puntos veinticinco varas cuadradas (206.25 V2), equivalentes a ciento treinta y dos metros cuadrados (132 M2), lote que mide ocho metros (8 mts) de frente por dieciséis metros con cincuenta centímetros de fondo (16,50 mts), se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos:

**POR NORTE:** Con el lote numero seis (6) de la misma manzana D.

**POR EL SUR:** Con el lote numero diez (10) de la misma manzana D.

**POR EL ORIENTE:** Con la carrera sesenta y uno A (61 A) del plano de la Urbanización.

**POR EL OCCIDENTE:** Con el lote numero siete (7) de la misma manzana D.



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

4

8

## PROMESA DE COMPRAVENTA

El **EDIFICIO CADAVA 69 PH** se desarrollará de conformidad con la Licencia de Construcción No. LC-11001-5-23-0916 del día seis (6) de Marzo del año dos mil veintitrés (2023), de la curaduría urbana numero cinco (5) de Bogotá, así mismo estará sometido al régimen de propiedad horizontal con los requisitos exigidos por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del año dos mil uno (2001).

### 2.1.2 DESARROLLO DEL EDIFICIO CADAVA 69 PH

En cuanto unidades inmobiliarias que no hayan sido objeto de negociación con futuros adquirentes, **EL PROMITIENTE VENDEDOR**, sus causahabientes o sucesores de derechos a cualquier título, se reservan la facultad de realizar modificaciones en aspectos técnicos, tales como fachadas, número de unidades de vivienda, distribución de los espacios y áreas, diseño arquitectónico y tipo de acabados, entre otros aspectos técnicos del proyecto. Respecto a los inmuebles objeto del presente contrato. **EL PROMITIENTE VENDEDOR** se reserva la facultad de realizar modificaciones que no tengan carácter sustancial en aspectos técnicos tales como tipo de acabados, en cuyo caso, **EL PROMITIENTE VENDEDOR** mantendrá una calidad igual o superior en los materiales y una apariencia similar.

### 3. DESARROLLO DEL CONTRATO

Entre los suscritos, **EL PROMITIENTE VENDEDOR** y **EL (LA)(LOS) PROMITIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)** identificados en el numeral 1.1 de los "Términos del Contrato", se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. OBJETO:** **EL PROMITIENTE VENDEDOR**, promete transferir a título de compraventa a favor de **EL (LA)(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** quien(es) a su turno promete(n) adquirir de aquél, al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión que **EL PROMITIENTE VENDEDOR** tiene y ejerce sobre el inmueble mencionado en el numeral 1.2 de los "Términos del Contrato", cuyos linderos individuales y descripción, constan en el anexo No. 2, parte integral del mismo, los cuales harán parte del **EDIFICIO CADVA 69 PH**. A los inmuebles objeto del presente contrato les corresponderá los folios de matrícula inmobiliaria que en su momento les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C., una vez califiquen el reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de cabida y linderos generales que se señalan en este contrato y de los linderos particulares que constan como anexos a esta promesa, los inmuebles se prometen en venta y se enajenaran como cuerpo cierto.



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

**PARAGRAFO SEGUNDO:** El EDIFICIO CADAVA 69 PH se constituirá en propiedad horizontal con los requisitos exigidos por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001).

**EL PROMITENTE VENDEDOR**, o su sucesor de derechos a cualquier título, se reserva la facultad de que el mismo se acoja a lo señalado en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001 para conjuntos por etapas, en cuyo caso y en evento que estas se integren paulatinamente se adicionara el reglamento de propiedad horizontal cumpliendo con los requisitos previstos por la ley y disponiendo de los equipamientos ofrecidos en los términos del párrafo único citado en el artículo 7° **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, al igual que sus causahabientes a cualquier título, manifiesta(n) que aceptara(n) y respetará(n) el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO CADAVA 69 PH** al que se someterán los inmuebles objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, respecto del cual queda(n) en un todo sujeto (a)(os) y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento incluyendo aquellas que correspondan a la administración del edificio. En todo caso dicho reglamento de Propiedad Horizontal se acogerá a lo señalado en el artículo 5° de la misma ley.

**PARAGRÁFO TERCERO:** Esta promesa de compraventa incluye un derecho en común y pro indiviso sobre la propiedad de las áreas de equipamiento comunal constituidas por zonas libres y construidas, de uso recreativo y mixto, las áreas de circulación vehicular y peatonal, así, como las obras de habilitación y dotación de las mismas áreas que servirán a todo el edificio, proporción a los coeficientes de copropiedad que se señalaran en el reglamento de propiedad horizontal del edificio para cada una de las unidades privadas en que está dividido, todo lo cual constara en dicho reglamento. Los bienes comunes de todo el **EDIFICIO CADAVA 69 PH** podrán ser utilizados indistintamente por los copropietarios de todo el desarrollo inmobiliario, según lo disponga **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o su sucesor de derechos a cualquier título.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los coeficientes de copropiedad determinan el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, con sujeción a lo establecido en la ley, la participación de cada uno de los propietarios en los bienes comunes y el porcentaje con el cual cada uno de los propietarios de bienes privados contribuye al pago de las expensas comunes del **EDIFICIO CADAVA 69 PH** mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

**PARÁGRAFO QUINTO.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o su sucesor de derechos a cualquier título, directamente o por intermedio de una persona natural o jurídica contratada para tal efecto, realizará la Administración Provisional del Edificio, hasta que enajene un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades que lo conforman.

Cumplida la condición antes mencionada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de unidades privadas, para que el órgano competente del Edificio se reúna y proceda a nombrar el Administrador, dentro de los veinte (20) días



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

6

10

hábiles siguientes. De no hacerlo EL PROMITENTE VENDEDOR, o su sucesor de derechos a cualquier título, nombrara al administrador definitivo.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha de entrega de los inmuebles objeto del presente contrato, las cuotas de administración o expensas comunes conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal, que para el efecto cobre el Administrador del Edificio o Administrador Provisional y que pagará(n) intereses de mora sobre cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados equivalentes a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia(n) a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva la facultad de realizar las aclaraciones y/o modificaciones a que haya lugar al Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO CADAVA 69 PH**, en cualquier momento hasta cuando enajene mediante escritura pública la totalidad de las unidades privadas que la conforman.

**SEGUNDA. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LA)(LOS) PROMITENTES COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a otorgar la correspondiente escritura de compraventa que dará cumplimiento a este contrato en la Notaría 65 del Círculo de Bogotá, el día y hora señaladas en el numeral 1.4. de los "Términos del Contrato", siempre y cuando para esa fecha: (i) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) pagado el precio de venta según lo pactado en el numeral 1.3 de los "Términos del Contrato" y los intereses moratorios, cuando haya lugar a ellos; (ii) **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) pagado en los términos y de conformidad con el plazo y condiciones establecidas en la Cláusula Décima Primera de este contrato, la totalidad de los impuestos y derechos de registro que se causen con ocasión de la inscripción de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato y las liquidaciones preliminares de servicios públicos, los cuales deberán ser girados a **EL PROMITENTE VENDEDOR**; (iii) que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** obtenga(n) la aprobación definitiva del crédito, en caso de requerirlo, o leasing en caso que opte(n) por este mecanismo de financiación, para cancelar el saldo adeudado conforme se establece en la Cláusula Cuarta y haya(n) cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito o leasing por parte de **EL BANCO** o de la **COMPANIA DE LEASING**, como firma de pagaré, constitución de pólizas de seguros, etc., trámites que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y acepta(n) cumplir; y (iv) en caso que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** optare(n) por financiar total o parcialmente el precio de venta de los inmuebles prometidos en venta mediante una operación de leasing, será requisito indispensable para la firma de escritura pública de compraventa que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** hubiere(n) firmado el contrato con la compañía de leasing correspondiente.

En caso que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no cumpla(n) con los requisitos descritos en la presente clausula y como consecuencia de ello no se pueda



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

11

otorgar la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionara la aplicación de las arras de conformidad con lo establecido en la Clausula Décima Sexta del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMITENTE VENDEDOR** no tuviere los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con la escritura pública para efectos de probar el pago de impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito a la dirección de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señalada en el numeral 1.6 de los "Términos del Contrato", sin requerir formalidad adicional.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia imputable al **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no se pudiese otorgar la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato, correrán a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** y a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida sobre el saldo total adeudado del precio de los inmuebles prometidos en venta, los cuales se causarán a partir de la fecha inicialmente pactada en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato hasta el día en que se otorgue la escritura pública de compraventa, sin perjuicio que se entienda desistido el presente contrato por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con las consecuencias que esto implica de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaria por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaria.

**PARÁGRAFO CUARTO:** La obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada en el numeral 1.4 de los "Términos del Contrato" se entiende vinculante para **EL PROMITENTE VENDEDOR**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y eventos tales como: retrasos en los términos de entrega del inmueble según lo señalado en la cláusula tercera siguiente, dificultades imprevistas, demora en la instalación de los servicios públicos, y la demora en el registro del reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO CADAVA 69 PH**. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La escritura pública de compraventa se suscribirá al quinto día hábil siguiente a la fecha de envío de la notificación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en la misma hora y Notaría aquí pactados, sin requerir formalidad adicional.



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

8

12

**PARÁGRAFO QUINTO.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 12 del Decreto 2148 de 1983, el representante legal de la parte **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentra autorizado para suscribir la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato fuera del despacho, con posterioridad a la suscripción de la misma por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

En el evento en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** considere necesario cambiar la Notaría en la cual ha de otorgarse la escritura pública de compraventa, **EL PROMITENTE VENDEDOR** informará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con una antelación de al menos quince (15) días calendario, la Notaría en la cual se otorgará la escritura pública de compraventa, que en todo caso ocurrirá en la misma fecha y hora aquí establecida, todo lo cual es aceptado sin reserva por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**TERCERA. ENTREGA:** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa que formalice el presente contrato, previa comunicación escrita enviada por el **PROMITENTE VENDEDOR** a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de entrega, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en la presente cláusula.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Convencionalmente y de manera enunciativa, se definen como eventos en los cuales **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerada de cumplir el plazo fijado para la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato, entre otros, los siguientes: huelga o cese de actividades decretada por el personal, o el de los proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales o mano de obra para la construcción; hechos atribuibles a terceros, incumplimiento de contratistas y proveedores, dificultades técnicas imprevistas, demora en la instalación de los servicios públicos y circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el desarrollo normal de la obra. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para la entrega de los inmuebles prometidos en venta se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas. La nueva fecha para la entrega de los inmuebles la informará **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** mediante comunicación escrita. Si la circunstancia presentada fuere de tal magnitud que obligara a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a rehacer los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega material se hará constar en Acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, detalles estos que no serán causa para no recibir los -inmuebles, entendiéndose que en la fecha del Acta **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometido en venta.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no concurriere(n) a la entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta o no suscriba(n) el Acta de Entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a suscribir el Acta de Entrega ante dos (2) testigo, teniéndose así por cumplida ésta obligación por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y recibidos los inmuebles por



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

parte del **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. En este evento las llaves de los inmuebles quedarán a disposición de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del equipamiento de uso y goce general del **EL EDIFICIO CADAVA 69 PH**, una vez se enajenen un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, sin perjuicio de las previsiones establecidas para el desarrollo por Etapas, en los términos del artículo 7° de la Ley 675 de 2001. Respecto a los bienes comunes de carácter esencial, en los términos de Ley, se entenderán entregados simultáneamente con la entrega de los bienes privados del Edificio.

**PARÁGRAFO QUINTO:** En el acta de entrega se dejará constancia de las garantías individuales, coberturas y vigencia de los accesorios y acabados de los inmuebles. En cuanto a Gasodomésticos, Equipos Eléctricos e Hidráulicos, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, atenderá los defectos de instalación que se señalen en la mencionada acta de entrega, suministrando para los demás efectos las garantías del fabricante o distribuidor que contengan las coberturas por fallas o desperfectos de fabricación en dichos equipos.

**CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio y forma de pago de los inmuebles prometido en venta son los indicados en el numeral 1.3 de los "Términos del Contrato" en concordancia con el Anexo No. 1 denominado Extracto de Cliente que hace parte integral del presente contrato, obligándose **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** a pagar este valor a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, cumplidamente en los plazos y condiciones establecidas en dicho Anexo.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Desde la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a este contrato, o desde la fecha de entrega de los inmuebles si esta fuere posterior, o desde la fecha en la cual se entiendan entregados los inmuebles y hasta la fecha de vencimiento del plazo de los treinta (30) días calendario señalados en el numeral 1.3. literal b) de los "Términos del Contrato", **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, intereses remuneratorios a la máxima tasa legal permitida, sobre el saldo del precio que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) con el producto del crédito o leasing.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con anterioridad a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública, la suma correspondiente a la liquidación previa que realice **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los primeros treinta (30) días calendario de intereses descritos en este parágrafo. **EL PROMITENTE VENDEDOR** solamente podrá cobrar la suma entregada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** una vez se causen los intereses en mención. La liquidación definitiva la realizará **EL PROMITENTE VENDEDOR** una vez reciba la suma de dinero indicada en numeral 1.3. literal b) del presente contrato y con base en dicha liquidación se realizarán los reajustes respectivos, bien sea aumentando o disminuyendo la suma causada por concepto de intereses. En el evento que la suma aumente **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** deberá(n) pagar el saldo insoluto dentro de los diez (10) días calendario siguientes al día en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba la suma de dinero indicada, en caso que la suma disminuya **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

10

14

restituir la parte pagada en exceso, dentro del mismo plazo. En caso de mora, la cual ocurrirá a partir del vencimiento del plazo de los treinta (30) días calendario señalados en el numeral 1.3. literal b) del presente contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses a la tasa máxima para intereses de mora certificada por la Superintendencia Financiera.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si llegado el día pactado para el otorgamiento de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se encuentra(n) en mora en el pago de sumas de dinero derivadas de la compraventa prometida, **EL PROMITENTE VENDEDOR** excepcionalmente podrá optar por continuar con el negocio y tendrá la facultad de solicitar a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de saldos insolutos o no pagados; en estos eventos **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a otorgar las garantías que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le(s) exija.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La mora en el pago de una cualquiera de las cuotas acordadas en el Extracto de Cliente (Anexo No. 1) dará derecho a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a causar y cobrar, sin requerimiento alguno, intereses de mora a la máxima tasa permitida por la ley y a extinguir la totalidad del plazo y, por consiguiente, a hacer exigibles el saldo del precio y los intereses de mora y demás gastos que se causen, sin perjuicio de lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del presente contrato. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y este es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, 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 artículo 731 del Código de Comercio relativa a este evento concreto.

**PARÁGRAFO CUARTO:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** faculta(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para efectuar la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, de conformidad con lo establecido en el artículo 1653 del Código Civil. **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que acepta(n) que los pagos que efectúen se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes pagar, si los hubiere y el excedente a capital adeudado.

**PARÁGRAFO QUINTO.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, autoriza(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero - CIFI - que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento comercial. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** conoce(n) y acepta(n) expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento





# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

15

de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)** declara(n) bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato para adquirir los inmuebles identificados en el numeral 1.2 de los Términos del presente contrato, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000, que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos.

**PARÁGRAFO SÉPTIMO: TRÁMITES CRÉDITO U OPERACIÓN DE LEASING:** 1. Con el objeto de garantizar su capacidad de pago o la disponibilidad de recursos necesarios para la adquisición de los inmuebles, dentro de los veinte (20) días siguientes a la suscripción de la presente promesa de compraventa **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a entregar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** una carta de pre-aprobación de crédito o cupo de endeudamiento otorgada por una entidad financiera a su nombre, o el documento que haga sus veces. 2. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a adelantar, tramitar y radicar ante **EL BANCO** o la **COMPANIA DE LEASING**, según sea el caso, su solicitud de crédito o leasing reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija, y que declara(n) conocer, con un (2) meses de anticipación a la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que conoce(n) las condiciones y requisitos mínimos requeridos para aprobar el crédito o leasing y forma de acreditarlos, y declara(n) cumplirlos fielmente. Si después de radicado el crédito o leasing, **EL BANCO** o la **COMPañÍA DE LEASING** exigiese otro(s) documento(s), deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije **EL BANCO** o la **COMPañÍA DE LEASING**, o en su defecto **EL PROMITENTE VENDEDOR** igualmente **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija **EL BANCO** o la **COMPANIA DE LEASING**, necesarios para el otorgamiento del crédito o leasing o derivados de éstos. En los casos descritos anteriormente, si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diese (n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la aplicación de las arras de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del presente contrato. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito u operación de leasing o de la no aprobación del mecanismo de financiación, sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento al presente contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar intereses moratorios a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal permitida, sobre el saldo total



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

12

16

## PROMESA DE COMPRAVENTA

adeudado del precio de los inmuebles prometidos en venta, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento público.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar inmediatamente sea requerido por parte del **BANCO** o la **COMPANIA DE LEASING**, o por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras públicas, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para autorizar y perfeccionar el crédito aludido u operación de leasing en caso que opte por este mecanismo de financiación.

**EL PROMITENTE VENDEDOR** o un representante suyo podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el trámite de los documentos con destino a **EL BANCO** o la **COMPAÑÍA DE LEASING**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** que es exclusivamente de su cargo.

**PARAGRAFO OCTAVO:** Si el **BANCO** o la **COMPAÑÍA DE LEASING** negare total o parcialmente el préstamo u operación de leasing solicitado por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** por causa que sea imputable a éste(a) (os), se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la aplicación de las arras de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décima Sexta del presente contrato. Se consideraran, entre otras, causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las siguientes: Que no hubiese(n) satisfecho uno o varios de los requisitos exigidos por la entidad; Que no hubiese (n) presentado oportunamente la solicitud de crédito u operación de leasing o las informaciones y documentos adicionales que se le(s) solicite la entidad; Encontrarse reportado(s) de manera negativa en la Central de Información Financiera - CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; No tener la capacidad de pago requerida por el **BANCO** o la **COMPAÑÍA DE LEASING**; No reunir las condiciones y/o requisitos exigidos por la compañía de seguros para la expedición de las pólizas de seguros; No pagar los valores exigidos por el **BANCO** o la **COMPAÑÍA DE LEASING**; No firmar el pagaré; o por cualquier otra causa imputable a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de no obtener oportunamente la aprobación del crédito u operación de leasing, sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento al presente contrato, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar intereses moratorios a LA PROMITENTE VENDEDORA a la tasa máxima legal permitida, sobre el saldo total adeudado del precio de los inmuebles prometidos en venta, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento público.

**QUINTA. TÍTULOS:** **EL PROMITENTE VENDEDOR** adquirió el dominio de los inmuebles objeto de este contrato así:

---



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

1A

**SEXTA. LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente contrato, no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportaran limitaciones del dominio diferentes de las que provienen del régimen de propiedad horizontal y que en la actualidad **EL PROMITENTE VENDEDOR** los posee quieta, regular y pacíficamente, y declara que se hará su entrega libre de registro por demandas civiles, censos, derechos de uso y habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, anticresis, embargos y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes.

**SÉPTIMA. ARRAS:** Las partes acuerdan como arras una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de la venta, las cuales se tendrán como arras de retracto del presente contrato y se regularán conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio y en el artículo 1859 del Código Civil. Esta suma se entiende entregada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de conformidad con lo indicado en el numeral 1.3 de los "Términos del Contrato" y en el Extracto de Cliente (Anexo No. 1). La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

**OCTAVA. IMPUESTOS:** Los gravámenes, impuestos, tasas, derechos a favor de cualquier entidad nacional, departamental o municipal, se encontrarán a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

**NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR** pagará a las Empresas de Servicios Públicos de energía, gas, acueducto y alcantarillado, las cuotas correspondientes para la instalación de dichos servicios, sin perjuicio de los cobros respectivos por parte de estas empresas al usuario a través de las tarifas por la prestación del servicio y sin hacerse responsable de reajustes posteriores. Asumirá adicionalmente los costos de conexión de Energía y Acueducto. Respecto de teléfonos se construirán los ductos exigidos al Constructor, y **EL PROMITENTE VENDEDOR** solicitará la línea telefónica. Los costos conexión de los servicios públicos de gas, y teléfono, así como de instalación de las líneas telefónicas serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, el(la) (los) cual(es) se obliga(n) a cancelarlos directamente a la Empresa correspondiente y/o a rembolsar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** toda suma que ella haya cancelado por estos conceptos en los términos señalados en la cláusula décima primera.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a cancelar las facturas que expidan las Empresas de Servicios Públicos por la prestación de dichos servicios y por cualquier otro concepto que cobren en relación con la prestación de los mismos, a partir de la fecha de entrega inicialmente pactada en este documento de conformidad con lo descrito en la Cláusula Tercera para realizar la entrega de los inmuebles objeto de éste contrato, o desde la fecha de entrega pactada en acuerdos que lo modifiquen si hay lugar a ello.



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

**PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable por las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta los inmuebles objeto de este contrato.

**DÉCIMA. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que identificó(aron) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles objeto de este contrato de manera que se declara(n) satisfecho(a)(os) en cuanto a sus características.

**DÉCIMA PRIMERA. GASTOS:** Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones (50% **EL PROMITENTE VENDEDOR** y 50% **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**), con excepción de las copias destinadas a la **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, a **EL BANCO** otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** solicite(n), las cuales serán asumidos en su totalidad por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. El impuesto y los derechos de registro que se causen por el registro de la escritura de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato serán asumidos íntegramente por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas a favor de **EL BANCO** y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro será llevada a cabo por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportará(n) los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante la entrega de cheques de gerencia en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o mediante consignación efectuada en la cuenta que abrirá en una entidad financiera **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, se entregará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la copia de la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Así mismo, si bien los costos y gastos de conexión de los servicios públicos de gas y teléfono, así como de instalación de las líneas telefónicas estarán a cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, los trámites y gestiones para la solicitud y conexión de dichos servicios ante las Empresas de Servicios Públicos correspondientes, así como los pagos requeridos para tal efecto, podrá ser llevada a cabo de manera anticipada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

En tal evento el **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, con quince (15) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, reembolsará(n) los gastos que por tal concepto haya asumido **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con la liquidación que la misma le remita previamente, mediante la entrega de cheques de gerencia en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o mediante consignación efectuada en la cuenta que abrirá en una entidad financiera **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, se entregará a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la copia de los soportes de los gastos que en tal evento hayan sido cancelados.

**DÉCIMA SEGUNDA. CESIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva la facultad de ceder los derechos que resulten a su favor de este contrato, a un tercero (3o.) que reúna los requisitos exigidos por la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaria del Hábitat para la actividad de la construcción de vivienda y que asuma el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito este evento a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Respecto de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, está promesa de compraventa se entiende celebrada en consideración a la(s) persona(s), y por lo tanto no podrá(n) ceder el presente contrato a nombre de terceros.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Los derechos económicos de **EL PROMITENTE VENDEDOR** derivados del presente contrato, que consisten en el derecho que ostenta ésta a recibir el pago del precio de los inmuebles prometidos en venta, podrán cederse en cualquier momento a terceros, para lo cual bastará una comunicación enviada a la dirección de notificación mediante la cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** notifique a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** la cesión realizada y se informará el procedimiento de recaudo y pago del precio de los inmuebles prometidos en venta.

La cesión de derechos patrimoniales así realizada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** no la liberará del cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato.

**DÉCIMA TERCERA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de los inmuebles prometidos en venta ni del Edificio, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito. Por ningún motivo **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, por sí o por intermedio de un tercero, está(n) autorizado (a)(s) a realizar obra o construcción alguna, dentro o fuera de los inmuebles objeto de este contrato antes de su entrega, y por lo tanto queda prohibida la entrada de cualquier persona para los fines indicados o alguno similar. En todo caso y por motivos de seguridad, el ingreso de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a los inmuebles objeto del presente contrato solo podrá ser autorizado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** durante los días previos a su entrega, previa verificación de los horarios de construcción y labores al interior de la respectiva unidad inmobiliaria.

**PARÁGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, o su sucesor de derechos a cualquier título, se encuentra facultada para desarrollar y construir la totalidad del **EDIFICIO CADAVA 69 PH**, por lo que consiente(n) en todos los



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

16

20

actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, las obras para culminar la adecuación de los puntos fijos, la permanencia de campamentos de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de las construcciones, el acceso de materiales, maquinaria, vehículos y equipos para la obra, la permanencia de una sala de ventas, la permanencia de unidades de vivienda modelo para la visita de potenciales clientes y el libre acceso de los mismos en el horario establecido por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, hasta tanto se enajene y se entregue la última unidad privada del **EDIFICIO CADAVA 69 PH**.

**DÉCIMA CUARTA:** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** (si está conformada por una o varias personas naturales) este contrato se resolverá de pleno derecho. **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituirá las sumas recibidas por cuenta del negocio una vez se realice el trámite de sucesión con el lleno de los requisitos legales y conforme con las adjudicaciones señaladas en dicho trámite.

**DÉCIMA QUINTA:** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que los inmuebles prometidos en venta serán destinados única y exclusivamente para vivienda familiar; los garajes, para estacionar (1) o (2) vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura; los depósitos, en caso de que hagan parte del presente contrato, para su uso natural, atendiendo las restricciones de seguridad y salubridad que se señalaran en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial. Esta destinación no podrá ser variada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

Respecto a las terrazas, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que en el reglamento de propiedad horizontal quedará expresamente prohibido levantar muros, colocar puertas, ventanas, cubrirla y en general efectuar cualquier modificación que de alguna manera altere la apariencia física inicial de la fachada.

**DÉCIMA SEXTA:** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** incumple total o parcialmente una cualquiera de las obligaciones que contrae por el presente contrato, incluyendo pero sin limitarse a (i) las que se refieren al pago del precio en la forma y términos pactados en el Anexo No. 1 y las cláusulas del presente contrato, (ii) el otorgamiento de la escritura pública de compraventa en la fecha y bajo las condiciones pactadas en la Cláusula Tercera (iii), el recibo oportuno de los inmuebles prometidos en venta pactado en la Cláusula Cuarta, (iv) el trámite del crédito en los términos indicados en la presente promesa: las partes convienen de mutuo acuerdo que tales eventos e incumplimientos podrán ser entendidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** como manifestación de retracto de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, de tal forma que ocasionarán la aplicación de las arras a opción de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá a su criterio, retener los dineros recibidos a título de arras, quedará en libertad de declarar y entender resuelto el negocio unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial o privada, y podrá libremente disponer de los inmuebles, sin perjuicio de la causación a su favor de los intereses corrientes y moratorios a la tasa máxima permitida por la ley.



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

21

**PARÁGRAFO:** En caso de resolverse este contrato por las circunstancias previstas en la presente cláusula, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a restituir a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** las sumas recibidas a cuenta del negocio, previas las deducciones a que haya lugar, sin perjuicio de la exigibilidad de los perjuicios que se causen, y previa solicitud escrita de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con constancia de recibo.

**DÉCIMA SÉPTIMA: EL PROMITENTE VENDEDOR** cuenta con la Radicación de Documentos para Enajenación de Inmuebles Destinados a Vivienda No. \_\_\_\_\_, el cual fue otorgado por la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaria del Hábitat, que la faculta para adelantar las ventas del EDIFICIO CADAVA 69 PH.

**DÉCIMA OCTAVA: EL PROMITENTE VENDEDOR**, se obliga a efectuar los trámites necesarios para obtener el desenglobe catastral de las unidades privadas que conforman el **EDIFICIO CADAVA 69 PH**

**DECIMA NOVENA:** La presente promesa de compraventa deja sin valor alguno cualquier acuerdo que de manera verbal o escrita hayan efectuado las partes sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, dejando en claro que la presente promesa de compraventa reúne las obligaciones y derechos de las partes.

**PARÁGRAFO. EL PROMITENTE VENDEDOR** no asume ningún tipo de responsabilidad por las consecuencias y efectos en materia fiscal y tributaria que recaigan sobre **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, en virtud de la celebración del presente contrato.

**VIGÉSIMA.** Será de total responsabilidad de **EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** comunicar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con la antelación debida cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de éste contrato.

**VIGÉSIMA PRIMERA:** Toda modificación a la presente promesa de compraventa deberá constar por escrito y estar firmada por las partes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA:** Las Partes dejan constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en la ciudad de Bogotá, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintitrés (2023). En dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, por las partes, ante dos testigos.

EL PROMITENTE VENDEDOR

Carrera 69 # 65 77 Bogotá D.C.  
Correo: acseinversas@gmail.com  
Tel: 300-7946916



# EDIFICIO CADAVA 69 PH

## PROMESA DE COMPRAVENTA

18

22

EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)



ESCRITURA PÚBLICA No. ( )

<b>CÓDIGO ACTO O CONTRATO</b>	<b>VALOR</b>
<b>0125 COMPRAVENTA</b>	(\$-----)
<b>0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR</b>	SI ( ) NO ( )

\*\*\*\*\*

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los ( ) días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ ( ), al despacho de la **NOTARIA SESENTA Y DOS** del círculo de Bogotá, cuyo notario titular en propiedad es el doctor **XXXXXXXXXXXX**, se otorgó la Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos: ----- **Comparecieron:**

**A).- \_\_\_\_\_**, quien dijo ser ciudadano Colombiano, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien obra en su propio nombre, que en adelante, dentro del texto de este instrumento se denominará(n) **EL (LA) (LOS) VENDEDOR(A)(ES)** de una parte.

**B).- \_\_\_\_\_**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con la cedula de \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, quien obra en su propio nombre; y quien en adelante, dentro del texto de este instrumento se denominará(n) **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** de otra parte; y declaró (aron) que ha(n) celebrado el "**contrato de compraventa**" contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCION DE LOS BIENES:** **EL (LA) (LOS) VENDEDOR(A) (ES)** enajena(n) a título de compraventa en favor de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, el pleno derecho de dominio que tiene(n) y la posesión que ejerce(n), sobre **el (los) siguiente(s) inmueble(s):-----**  
\_\_\_\_\_: Situado e n \_\_\_\_\_, de la ciudad de

**A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO:** \_\_\_\_\_  
**CÓDIGO CATASTRAL:** \_\_\_\_\_  
**DIRECCION CATASTRAL:** \_\_\_\_\_  
**PARQUEADERO No. \_\_\_\_\_:** \_\_\_\_\_

-----  
**A ESTE INMUEBLE LE CORRESPONDE LA MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO:** \_\_\_\_\_

**CÓDIGO CATASTRAL:** \_\_\_\_\_

**DIRECCION CATASTRAL:** \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO:** \_\_\_\_\_

-----  
**PARAGRAFO SEGUNDO:-** \_\_\_\_\_,  
del cual hacen parte los inmuebles objeto de esta compraventa, se encuentra  
construido sobre \_\_\_\_\_,  
identificado con la matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_

-----  
**PARAGRAFO TERCERO:** \_\_\_\_\_

-----  
**PARAGRAFO CUARTO:-**La venta se hará por consiguiente de acuerdo a las  
especificaciones que constan en el reglamento de propiedad horizontal, áreas de  
propiedad privada y común, delimitación numeración del inmueble objeto del  
presente contrato.-----

**PARAGRAFO QUINTO:** Que no obstante la cabida y linderos la venta se hace  
como cuerpo cierto.-----

**SEGUNDO: TITULO DE ADQUISICIÓN:** Adquirieron EL (LA) (LOS) VENDEDOR  
(A) (ES), los inmuebles antes descritos, por compraventa celebrada con los señores  
\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_

**TERCERO: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO:** EL (LA) (LOS)  
VENDEDOR (A) (ES), garantizan la titularidad del derecho de dominio y declaran  
expresamente que el (los) inmueble(s) objeto de la venta es(son) de su exclusiva  
propiedad, y que lo(s) transferirá(n) libre(s) de gravámenes, medidas cautelares,  
inscripciones de demandas títulos de tenencia por escritura pública, condiciones  
resolutorias, nulidades, censo, anticresis, servidumbres, usufructos, hipotecas y  
demás limitaciones al dominio, excepto las derivadas del régimen de propiedad  
horizontal al que están sometidos los inmuebles descritos. -----

**CUARTO:** EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES), se obligan igualmente al  
saneamiento de los inmuebles objeto de la venta, en los casos de ley, bien sea por  
evicción o vicios redhibitorios.-----

-----  
**QUINTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio de la compraventa es la suma  
de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), Que el/la  
comprador(a) ha cancelado al vendedor a la firma de la presente escritura y que





**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: CADAVA 69 PH  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 6  
 DIRECCIÓN: CARRERA 69 # 65 -77  
 CONSTRUCTORA: OSCAR ENRIQUE MARTINEZ RUEDA  
 FECHA (dd-mm-aa): 9/05/23

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACION PROFUNDA POR PILOTES EN HORMIGON ARMADO CON VIGAS DE AMARRE

**2.2. PILOTES**

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES PREBARRENADOS Y FUNDIDOS EN SITU

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

SISTEMA ESTRUCTURAL DE PORTICOS EN CONCRETO CON PLACA MACIZA DE ENTREPISO

**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 TOLETE DE ARCILLA NUMERO 5

**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:

MORTERO LISO DE 1cm

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI  NO

LAMINA COLDROLLED

SI  NO

P.V.C.

SI  NO

OTRA

¿Cual? \_\_\_\_\_

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

PAÑETE Y PINTURA SOBRE LADRILLO TOLETE GRAN FORMATO

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PARA ZONAS COMUNES VALDOSA CERAMICA Y PARA ZONA DE PARQUEADERO RECUBRIMIENTO EN BITUMINOSA.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA MACIZA IMPERMEABILIZADA EN FIBRA MANTOLIL, MARQUESINA PARA PUNTOS FIJOS

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO CON ACABADO EN PAÑETE Y PINTURTA ESCALONES EN GRANITO

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR  SI  NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS  SI  NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS  SI  NO Puerta de acceso vehicular en ornamentación con motor electrico corredizo
- 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
- 3.11. PARQUEO VISITANTES  SI  NO
- 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:  
Melamina o similares

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
LAMINADO EN MELAMINA O SIMILARES

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
ORNAMENTACIÓN CON CHAPA DE SEGURIDAD

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :  
4.2.1. ZONAS SOCIALES ENCHAPE EN CERAMICA  
4.2.2. HALL'S ENCHAPE EN CERAMICA  
4.2.3. HABITACIONES MADERA LAMINADA  
4.2.4. COCINAS ENCHAPE EN CERAMICA  
4.2.5. PATIOS N/A

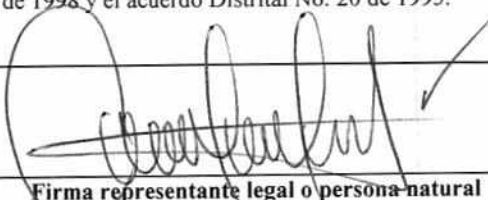
4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:  
4.3.1. ZONAS SOCIALES PAÑETE, ESTUCADO Y PINTADO  
4.3.2. HABITACIONES PAÑETE, ESTUCADO Y PINTADO  
4.3.3. COCINAS PAÑETE, ESTUCADO Y PINTADO  
4.3.4. PATIOS N/A

4.4. COCINAS Características:  
4.4.1. HORNO  SI  NO  
4.4.2. ESTUFA  SI  NO GAS CUATRO PUESTOS  
4.4.3. MUEBLE  SI  NO LAMINADO RH  
4.4.4. MESÓN  SI  NO GRANITO  
4.4.5. CALENTADOR  SI  NO GAS 8 LITROS  
4.4.6. LAVADERO  SI  NO PLASTICO

4.5. BAÑOS Características:  
4.5.1. MUEBLE  SI  NO LAMINADO RH  
4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO CERAMICA  
4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO CERAMICA EN DUCHA  
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO VIDRIO TEMPLADO Y ALUMINIO  
4.5.5. ESPEJO  SI  NO ESPEJO RECTANGULAR

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

Expediente No. 11001-5-22-1755

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-23-1681 DEL 04 DE MAYO DE 2023**

"Por el cual se corrige el Acto Administrativo No. 11001-5-23-0916 del 28 de febrero de 2023, expedido por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la dirección KR 69 65 77 (Actual) en la Localidad de Engativá en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTA**  
**Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 249 de 2020, y

**CONSIDERANDO**

Que el 28 de febrero de 2023, este Despacho, mediante Acto Administrativo 11001-5-23-0916, expidió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y Propiedad Horizontal, para el predio urbano ubicado en la KR 69 65 77 (Actual) en la Localidad de Engativá en la ciudad de Bogotá D.C. Este Acto Administrativo quedó ejecutoriado el día 06 de marzo de 2023.

Que en el Acto Administrativo antes mencionado, en la parte resolutive se omitió incluir en el encabezado, el trámite de Aprobación de planos para el sometimiento al régimen de Propiedad Horizontal, e igualmente se indicó de manera incorrecta que el número de folio de matrícula inmobiliaria del predio objeto de la citada Licencia correspondía al 50C-1424334, siendo lo correcto 50C-1427334.

Que el artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, dispone que:

*"En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto..."* (Subrayado fuera del texto original)

Que en consecuencia, se estima que la corrección es procedente, resaltando que dicho cambio no varía la decisión adoptada en el Acto Administrativo No. 11001-5-23-0916 del 28 de febrero de 2023.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana 5 de Bogotá, D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO PRIMERO:** **CORREGIR** el texto del RESUELVE de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-23-0916 del 28 de febrero de 2023, expedido por esta Curaduría Urbana, el cual quedará, en lo pertinente así: "Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



Expediente No. 11001-5-22-1755

**ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-23-1681 DEL 04 DE MAYO DE 2023**


"Por el cual se corrige el Acto Administrativo No. 11001-5-23-0916 del 28 de febrero de 2023, expedido por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., para el predio ubicado en la dirección KR 69 65 77 (Actual) en la Localidad de Engativá en la ciudad de Bogotá D.C."

en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO Y OBRA NUEVA, **APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL** en el predio urbano, estrato 3 localizado en la dirección KR 69 65 77 (Actual) -Chip AAA0060ELTD- **Matrícula Inmobiliaria 50C1427334** de la localidad de Engativá- para una (1) edificación de cuatro (4) pisos con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunal y tres (3) pisos habitables para seis (6) unidades de vivienda (No VIS). Se plantean 3 cupos de estacionamiento para residentes. Se aprueba los planos de alínderamiento y cuadro de áreas de propiedad horizontal del proyecto "CADAVA 69 PH" de conformidad con la Ley 675 de 2001. Es válida para demolición total. (...)

**ARTÍCULO SEGUNDO:** MANTENER los demás aspectos contenidos en el Acto Administrativo No. 11001-5-23-0916 del 28 de febrero de 2023.

**ARTÍCULO TERCERO:** Contra el presente Acto Administrativo no proceden recursos de conformidad con el Artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE.

  
**ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**  
CURADORA URBANA No. 5

05 MAY 2023

Revisó: Félix Bonilla Estava - Director Jurídico.  
Proyectó: María Paula Maldonado - Abogada. up







Acto Administrativo No. <b>11001-5-23-0916</b>		Fecha de Radicación: <b>26-Jul.-2022</b>		PAGINA. 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: <b>28-feb.-2023</b>	FECHA DE EJECUTORIA: <b>06 MAR 2023</b>	VIGENCIA: <b>06 MAR 2026</b>		

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

**RESUELVE:**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección KR 69 65 77 Actual - Chip:AAA0060ELTD Matrícula Inmobiliaria:50C1424334 de la localidad de Engativá para una edificación en cuatro (4) pisos con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunal y tres (3) pisos habitables para seis (6) unidades de vivienda (No VIS). Se plantean 3 cupos de estacionamiento para residentes. Se aprueba los planos de alinderamiento y cuadro de áreas de propiedad horizontal del proyecto "CADAVA 69 PH" de conformidad con la ley 675 de 2001. Es válida para demolición total. Titulares: en Calidad de Propietario MARTINEZ RUEDA OSCAR ENRIQUE CC 80076448 Constructor Responsable: IREGUI CASTAÑEDA CARLOS MAURICIO Con CC :79683023 Mat: A25392007-79683023. Urbanización: LA ESTRADITA, Manzana: D Lote(s): 8 con las siguientes características básicas:

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 POT - DECRETO 190/2004	UPZ No:26 - Las Ferias	SECTOR NORMATIVO:12	USOS:1	EDIFIC.:A
ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA:No	INUNDACION:No	1.3 MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-300

**2. ANTECEDENTES**

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

**3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR CADAVA 69 PH	3.2 Estrato: 3
---	----------------

**3.3 USOS:**

**3.4 ESTACIONAMIENTOS**

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESIDI	VISI/ PUBLD	Sec. Demanda	C
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	6	3	0	Bicicletas	0
Sistema: Loteo Individual	Total	6	3	0	Depositos	0
					Mpilos	0

**4. CUADRO DE ÁREAS**

PROYECTO/ARQUITECTONICO	LOTE:	132y	USO	ÁREAS CONSTRUIDAS						
				Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	395.57	0.00	395.57	0.00	0.00	0.00	0.00	395.57
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO:	92.4	OFIC/SERV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES:	303.17	INSTIT/DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	39.60	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	395.57	TOTAL INTERV	395.57	0.00	395.57	0.00	0.00	0.00	0.00	395.57
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	214,4	Tot Const	395.57	CERRAM. MTS	0	
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	6	Area (m2):	395.57	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2):	0	
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto					

**5. EDIFICABILIDAD**

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. No PISOS HABITABLES	3	a. ANTEJARDIN	NO SE EXIGE POR KR 69	b. AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
b. ALTURA MAX EN METROS	11.82		NO APLICA	POSTERIOR	3.64	Terreno
c. SOTANOS	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO	NO APLICA	POZO DE LUZ	2.00 x 3.01	Terreno
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	c. VOLADIZO	NO APLICA	5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
e. No. EDIFICIOS	1	h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0	DESTINACION.	%	Mts².
f. PISO NO HABITABLE	Si			ZONAS RECREATIVAS.	93	31.26
g. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No			SERVICIOS COMUNALES	24	8.03
h. INDICE DE OCUPACIÓN.	0.70			ESTAC. ADICIONALES	NO APLICA	
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	1.99					

**5.4 ESTRUCTURAS**

TIPO DE CIMENTACIÓN.	Pilotes - Dados - Vigas Amarre	TIPO DE ESTRUCTURA	Pórticos En Concreto Dmo
METODO DE DISEÑO	Resistencia Última	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No
OTROS			

**6. PRECISIONES**

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE TREINTA Y SEIS(36)MESES DECRETO 1783/21 PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

El área y linderos del predio corresponden con la descripción de los títulos del certificado de libertad y tradición. 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 proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Es responsabilidad del Constructor responsable implementar las medidas y obras correspondientes para su cumplimiento en el proyecto aprobado. Se autoriza el cerramiento contra los predios colindantes en el área de aislamiento posterior en longitud de 15.28 metros. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

Requiere control de materiales de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, Título I NSR-10 y Decreto nacional 1203 de 2017. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizado por el ingeniero civil Néstor Alfonso Echavez Meneses con matrícula profesional M.P 25202-74535 CND, de acuerdo 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 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Presentan certificación suscrita por el constructor responsable en donde se garantiza el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en los Títulos J y K de la NSR-10 para el proyecto en particular, además del cumplimiento de los requisitos de recopilación y verificación de las especificaciones técnicas, memorias de cálculo y planos de los elementos no estructurales definidos en el numeral A.9 de la NSR-10.

**APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

Arquitectura <i>Fernando</i> Fernando Castillo Barajas MP 25700-38660 CND	Ingeniería <i>Alexander</i> Alexander Barbosa Velásquez MP 25202090361 CND	Jurídica <i>Lorena</i> Lorena Álvarez T.F. 215404	Firma Curadora <i>Adriana Lopez Moncayo</i> Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22882 CND
--	---	--	--



## DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INESAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (10) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Proyecto Arquitectónico (2) / Planos Alindamiento (1)

## INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVÁMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	21-feb.-2023	23320001679	456092000	11858000	395,57

## 9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

-. Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER 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.

-El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.

-Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el 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 (Artículo 2.2.6.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

-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 y/o la norma que lo modifique o complemente)

-La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.

- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
2. 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.
3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
5. 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