



ALCALDIA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA 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.

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

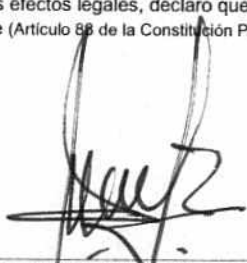
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS</b>		2. Identificación Número NIT <b>900667559-2</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>GIOVANNI GUERRERO RODRIGUEZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>79571491</b>	
6. Dirección <b>KR 81 B 19 B 50 INT 24 AP 602</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>desarrollosconstrucciones@gmail.com</b>	
		8. Teléfono <b>3118409956</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>MIRADOR DE SAN VICENTE</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>4 CASAS VIS Vivienda de Interés Social más 1 CASAS con precio mayor a 175 smmlv</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CL 36 H SUR 7-39 ESTE</b>		13. Localidad - UPZ <b>San Cristóbal - UPZ 32 SAN BLAS</b>	
14. Estrato <b>2</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>0</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>11001-2-23-1918</b>		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>18-abr.-2023</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>267.63</b>		20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>299.27</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza MEDIA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>100%</b>	
24. Chip(s) <b>CHIPS AAA0262SUPP / AAA0262SURU / AAA0262SUSK / AAA0262SUTO / AAA0262SUUZ / AAA003KEPA (MY EXT)</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50S-40736561 / 50S-40736562 / 50S-40736563 / 50S-40736564 / 50S-40736565 / 50S-1146819 (MY EXT)</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>93% \$ 450.000.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-ago.-2023</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Fecha <b>26-may.-2023</b>	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Fecha <b>64</b>	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Fecha <b>Notaría</b>	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		Fecha <b>Prórroga</b>	

**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 cío a los postulados de la buena fe (Artículo 88 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>40002023010Z</b>	<b>FECHA</b> <b>12.9 MAY 2023</b>
	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: <b>21 JUN 2023</b>	
<b>GIOVANNI GUERRERO RODRIGUEZ</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

**IMPORTANTE:**

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

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT  
AL RESPONDER CÍFRA EL VIR.  
1-2023-23943  
Fecha: 2023-05-29 11:22:10  
Anexos: 35+4 PLANOS  
Asunto: RADICACION DOCUMENTOS ENAJENACION DE INMUEBLES  
Destino: SUBD.PREV.SEGUIMIENT  
Tipo: COMUNICACION ENTRADA  
Origen: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES



ENAJENADOR:

Nombre del Proyecto:

Desarrollos y Construcciones Inmobiliarias S.A.S.  
Mirador de San Vicente.

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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 adquirientes.	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.		✓	Corregir.	
	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 automatizadas 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	✓				



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

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Documentos debidamente firmados.	✓		
	Documentos legibles.	✓		
	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 CATEGORIA 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 trámite 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:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Laura Mague

C.C:

Fecha de verificación:

19-05-2023

Firma del profesional:

RADICACIÓN COMPLETA:

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 SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 230518771076905434**

**Nro Matrícula: 50S-1146819**

Pagina 1 TURNO: 2023-199038

Impreso el 18 de Mayo de 2023 a las 08:15:51 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 29-03-1988 RADICACIÓN: 88=80101 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 16-03-1988

CODIGO CATASTRAL: AAA0003KEPACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE 418.18 V.C. MARCADO CON EL N.4 DE LA MANZANA 13 DE LA PARCELACION DENOMINADA "SAN VICENTE" SITUADA AL SUR DEESTA CIUDAD Y COMPENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: CON LA AVENIDA 32 SUR EN EXTENSION DE 10 M; SUR: CON PARTE DEL LOTE N.11 DE LA MISMA MANZANA EN EXTENSION DE 10 M, ORIENTE: CON EL LOTE N.5 EN EXTENSION DE 26.77 M. OCCIDENTE: CON EL LOTE N.3 Y EL N.10 DE LA MISMA MANZANA EN EXTENSION DE 28.25 M.

**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: SIN INFORMACIÓN

3) CALLE 36H S # 7 43 E

2) CL 34 SUR 7 39 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 14-12-1948 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4426 del 20-09-1948 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: PINILLA ALBA FRANCISCO

**A: VARGAS DE CHAPE VALENTINA**

x

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 14-04-1989 Radicación: 89-18143

Doc: OFICIO 340.11.356 del 10-04-1989 DIVI.II E.E.F.F. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO EJECUCIONES FISCALES

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

DE: I.D.U.



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

**Certificado generado con el Pin No: 230518771076905434**

**Nro Matrícula: 50S-1146819**

Pagina 2 TURNO: 2023-199038

Impreso el 18 de Mayo de 2023 a las 08:15:51 AM

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

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

**A: VARGAS DE CHAPE VALENTINA**

**X**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-06-1992 Radicación: 1992-35834

Doc: OFICIO 34011364 del 23-04-1992 DIVISION II ELEC. FISCALES &quot;IDU&quot; de SANTAFE DE BGTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO EJECUCIONES FISCALES (PROCESO EJECUTIVO #20849-85)

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

DE: I.D.U.

**A: VARGAS DE CHAPE VALENTINA**

**X**

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-09-2006 Radicación: 2006-79363

Doc: ESCRITURA 4389 del 13-07-2006 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$39,682,000

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)**

DE: VARGAS DE MORA VALENTINA

CC# 20143413

**A: MORA VARGAS ISAIAS**

CC# 19284429 X

**A: MORA VARGAS MARIA GRACIELA**

CC# 41572353 X

**A: SUAREZ VARGAS PEDRO PABLO**

CC# 17099769 X

**A: VARGAS DE CASTIBLANCO ANA BELEN**

CC# 20145681 X

**A: VARGAS LUIS ARTURO**

CC# 17026303 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 17-03-2011 Radicación: 2011-23834

Doc: ESCRITURA 148 del 25-01-2011 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$69,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MORA VARGAS ISAIAS

CC# 19284429

DE: MORA VARGAS MARIA GRACIELA

CC# 41572353

DE: SUAREZ VARGAS PEDRO PABLO

CC# 17099769

DE: VARGAS DE CASTIBLANCO ANA BELEN

CC# 20145681

DE: VARGAS LUIS ARTURO

CC# 17026303

**A: MEJIA VARON MAIRA ALEJANDRA**

CC# 1023883008 X

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 03-05-2011 Radicación: 2011-38815

Doc: ESCRITURA 2851 del 30-04-2011 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO APROBADO DE \$5.000.000

**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 SUR  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230518771076905434

Nro Matrícula: 50S-1146819

Pagina 3 TURNO: 2023-199038

Impreso el 18 de Mayo de 2023 a las 08:15:51 AM

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

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

DE: MEJIA VARON MAIRA ALEJANDRA

CC# 1023883008 X

A: BONILLA MOJICA HERNANDO

CC# 79309887

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-09-2013 Radicación: 2013-90838

Doc: OFICIO 2079 del 20-06-2013 JUZGADO 039 CIVIL MUNICIPAL DE B de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL HIPOTECARIO NO.

110014003039201300459

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

DE: BONILLA MOJICA HERNANDO

CC# 79309887

A: MEJIA VARON MAIRA ALEJANDRA

CC# 1023883008 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-10-2013 Radicación: 2013-106681

Doc: CERTIFICADO W-1037970 del 06-09-2013 CATASTRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 02-09-2015 Radicación: 2015-71456

Doc: OFICIO 2233 del 02-09-2015 JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO HIPOTECARIO

N.2013-00459. JUZGADO DE ORIGEN 039 CIVIL MUNICIPAL BOGOTA

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

DE: BONILLA MOJICA HERNANDO

CC# 79309887

A: MEJIA VARON MAIRA ALEJANDRA

CC# 1023883008 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-10-2015 Radicación: 2015-83037

Doc: ESCRITURA 5906 del 08-10-2015 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MEJIA VARON MAIRA ALEJANDRA

CC# 1023883008

A: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S

NIT# 9006675592 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 15-12-2015 Radicación: 2015-100583

Doc: ESCRITURA 5921 del 09-10-2015 NOTARIA TRECE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 6



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

**Certificado generado con el Pin No: 230518771076905434**

**Nro Matrícula: 50S-1146819**

Pagina 4 TURNO: 2023-199038

Impreso el 18 de Mayo de 2023 a las 08:15:51 AM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA  
SUBROGACION CONVENCIONAL

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

DE: BONILLA MOJICA HERNANDO

CC# 79309887

A: MEJIA VARON MAIRA ALEJANDRA

CC# 1023883008

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 14-06-2017 Radicación: 2017-34735

Doc: ESCRITURA 1724 del 26-05-2017 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
PROYECTO MIRADOR SAN VICENTE

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

A: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S

NIT# 9006675592X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 29-09-2017 Radicación: 2017-60295

Doc: ESCRITURA 2375 del 17-07-2017 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P N0 1724 DE FECHA 26 DE MAYO DEL 2017 NOTARIA 17 DE BTA.EN CUANTO A CITAR  
CORRECTAMENTE EL AREA TOTAL PRIVADA DE LOS INT 2,3,Y 4 QUE HACEN PARTE DEL PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE.

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

A: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S

NIT# 9006675592X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 29-09-2017 Radicación: 2017-60296

Doc: ESCRITURA 3036 del 05-09-2017 NOTARIA SESENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P.N0 2375 DE FECHA 17 DE JULIO DEL 2017. NOTARIA 64 DE BTA.EN CUANTO HACER  
MENCION DE LA TOTALIDAD DE LAS MATRICULAS INMOBILIARIAS QUE CONFORMAN LA P.H

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

A: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S.A.S

NIT# 9006675592X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

**CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS**

12 -> 40736561INT-1 CASA TIPO A. PROYECTO MIRADOR SAN VICENTE

12 -> 40736562INT-2 CASA TIPO B. PROYECTO MIRADOR SAN VICENTE

12 -> 40736563INT-3 CASA TIPO A. PROYECTO MIRADOR SAN VICENTE

12 -> 40736564INT-4 CASA TIPO B. PROYECTO MIRADOR SAN VICENTE

12 -> 40736565INT-5 CASA TIPO A. PROYECTO MIRADOR SAN VICENTE

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



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

**Certificado generado con el Pin No: 230518771076905434**

**Nro Matrícula: 50S-1146819**

Pagina 5 TURNO: 2023-199038

Impreso el 18 de Mayo de 2023 a las 08:15:51 AM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

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

Anotación Nro: 7

Nro corrección: 1

Radicación: C2015-15722

Fecha: 14-10-2015

EN PERSONAS NOMBRE CAMARGO MU/OZ JOSE NEFTALI EXCLUIDO POR NO SER TITULAR DE DERECHOS SI VALE LEY 1579/12 ART.59 OFC/COR23..

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-199038**

**FECHA: 18-05-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ





**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

**PRIMERA PARTE: INFORMACIÓN BÁSICA Y CLÁUSULAS ESPECIALES**

En la ciudad de Bogotá a los XXX (XX) días del mes de XXXXX del 2023, se acuerda y se firma entre los interesados la siguiente Promesa de Compra Venta, sobre el inmueble descrito en la Cláusula Primera del presente contrato. El PROMETIENTE VENDEDOR, identificado en la Cláusula Décima del presente Contrato, y EL(LOS) siguiente(s) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES):

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

C.C. N°: \_\_\_\_\_ C.C. No. \_\_\_\_\_

Estado Civil: \_\_\_\_\_ Estado Civil: \_\_\_\_\_

**CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta en favor a EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y este(a)(os) a su vez se obliga(n) a adquirir al mismo título, por el régimen de Propiedad Horizontal, con los términos y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión sobre el(los) inmuebles descrito(s) a continuación: El inmueble objeto de la venta prometida es el INTERIOR XXXX (INT-XXX) CASA TIPO "XX", del PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE (Mz13-L14), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-407365XX, código catastral AAA0262XXXX, predio ubicado en la Calle 36 H sur 7-39/41 Este (INT-XXX) de Bogotá D.C., con uso de vivienda unifamiliar.

**CLÁUSULA SEGUNDA. - LOCALIZACIÓN Y LINDEROS:** El lote de terreno en donde se desarrolla el PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE (Mz13-L14), se describe y se alindera a continuación: **LOCALIZADO** en Bogotá, Localidad 4ª San Cristóbal, Urbanización, "San Vicente", Manzana 13, Lote 4, con área total de Doscientos sesenta y ocho metros cuadrados, (268.00 m2) aproximadamente, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 50S-1146819 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur y la cédula catastral 35S 8E 4, y comprendido dentro de los siguientes linderos de conformidad con la escritura pública de compraventa número cinco mil novecientos seis (5906) del ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, así: POR EL NORTE: Con la Avenida Treinta y Dos Sur (32 Sur), en extensión de diez metros (10.00 mts.); POR EL SUR: Con parte del lote número once (11) de la misma manzana, en extensión de diez metros (10.00 mts.); POR EL SUR ORIENTE: Con el lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización, en extensión de veintiséis metros setenta y siete centímetros (26.77 mts.) y POR EL OCCIDENTE: Con los lotes números tres (3) y diez (10) de la misma manzana y urbanización, en extensión de veintiocho metros con veinticinco centímetros (28.25 mts.). **LINDEROS:** A continuación, se discrimina por su nomenclatura, ubicación, altura, área y linderos, de acuerdo con los planos de propiedad horizontal. INTERIOR DOS (INT-XX) CASA TIPO "XXX", Ver planos (N° PH-01, PH-02): Hace parte del PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE (Mz13-L14), Su uso es Residencial, Vivienda Colectiva Tipo VIS y consta de tres plantas distribuidas así: **PRIMERA PLANTA:** Sala - comedor, cocina, baño, un patio descubierto con área privada libre de cuatro punto cero ocho (4.08 m2) metros cuadrados y tramo de las escaleras que comunican con la segunda planta. Área privada o de propiedad horizontal de la primera planta (sin incluir el área del patio): *Veintiún punto cuarenta (21.40 m2) metros cuadrados aproximadamente.* Área total construida de la primera planta: *veinticuatro punto cincuenta (24.50 m2) metros cuadrados aproximadamente.* **SEGUNDA PLANTA:** Hall, un estudio y dos (2) alcobas y tramo de las escaleras que comunica con la tercera planta. Área privada o de propiedad horizontal de la segunda planta: *veintiún punto veintiocho (21.28m2) metros cuadrados aproximadamente.* Área total construida de la segunda planta: *veinticuatro punto cincuenta (24.50 m2) metros cuadrados aproximadamente.* **TERCERA PLANTA** Hall, un baño, una (1) alcobas y balcón exterior cubierto con área privada libre de: uno punto sesenta (1.60 m2) metros cuadrado. Área privada o de propiedad horizontal de la tercera planta: *diecinueve punto cuarenta y uno (19.41 m2) metros cuadrados aproximadamente.* Área total construida de la tercera planta: *veintidós punto noventa (22.90 m2) metros cuadrados aproximadamente.* **Área total privada o de propiedad horizontal** de la Casa: *SESENTA Y TRES PUNTO SESENTA Y NUEVE (63.69 m2) metros cuadrados aproximadamente.* **Área total construida de la Casa:** *SETENTA Y UNO PUNTO NOVENTA (71.90 m2) metros cuadrados aproximadamente;* sus alturas libres son de 2.20 metros aproximadamente y está comprendida dentro de los siguientes linderos: **PRIMERA PLANTA:** Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con catorce centímetros (3.14 mts), cincuenta y seis centímetros (0.56 mts), doce centímetros (0.12 mts), setenta y nueve centímetros (0.79 mts) y doce centímetros (0.12 mts), doce centímetros (0.12 mts), tres metros con doce centímetros (3.12 mts), en parte muro independiente de por medio con el Interior tres (Int-3) del mismo proyecto que se alindera y en parte con muro común con el patio de la misma casa . Del punto B al punto C en distancias sucesivas de ochenta y dos centímetros (0.82 mts), noventa y cuatro centímetros (0.94 mts), un metro (1.00 mts), un metro cero seis centímetros (1.06 mts), un metro diecisiete centímetros (1.17 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro veintinueve centímetros(1.29 mts), un metro treinta centímetros (1.30 mts), un metro (1.00 mts), ochenta y dos centímetros (0.82 mts), un metro ochenta y dos centímetros (1.82 mts), muro independiente de culata de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13 y muros comunes de la misma casa que se alindera. Del punto C al punto D en distancia de seis metros veintiséis centímetros (6.26 mts), muro independiente de culata de por medio con el Interior uno (Int-1) del mismo proyecto. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con setenta y seis centímetros (2.76 mts), noventa centímetros (0.90 mts), doce centímetros (0.12 mts), noventa centímetros (0.90 mts), un metro con treinta y seis centímetros (1.36 mts), de por medio con la puerta de acceso a la Casa y muro común de fachada de por medio

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

con la zona común o vía peatonal del proyecto. **NADIR:** Placa común al medio con el suelo o terreno. **CENIT:** Placa común al medio con el segundo piso. **PATIO DESCUBIERTO** (A= 4.08 m2). Linderos: Del punto A al punto B en distancia de tres metros con cero centímetros (3.00 mts), muro independiente de por medio con el Interior Tres (Int-3) del mismo proyecto que se alindera. Del punto B al punto C en distancia de un metro con treinta y seis centímetros (1.36 mts), muro independiente de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13. Del punto C al punto D en distancia de tres metros con cero centímetros (3.00 mts), muro de por medio con el área privada de la misma casa que se alindera. Y del punto D al punto A en distancia de un metro con treinta y seis centímetros (1.36 mts), puerta y muro común de fachada de por medio con área privada de la misma Casa que se alindera. **NADIR:** Placa común al medio con el suelo o terreno. **CENIT:** Con columna de aire a partir de 2.20 metros aprox. **SEGUNDA PLANTA:** Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con catorce centímetros (3.14 mts), un metro con treinta y seis centímetros (1.36 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), doce centímetros (0.12 mts) y tres metros con setenta y dos centímetros (3.72 mts), muro independiente de por medio sobre el la misma zona del Interior Tres (Int-3) del mismo proyecto que se alindera y en parte con muro común sobre el vacío del patio de la misma casa. Del punto B al punto C en distancia de dos metros con setenta y seis centímetros (2.76 mts), muro independiente de culata de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con treinta centímetros (3.30 mts), un metro con veinticuatro centímetros (1.24 mts) setenta y dos centímetros (0.72 mts), doce centímetros (0.12 mts), sesenta centímetros (0.60 mts, un metro con doce centímetros (1.12 mts), dos metros con ochenta y cuatro centímetros (2.84 mts), muro independiente de culata de por medio con el interior Uno (Int-1) del mismo proyecto. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro con noventa y cuatro centímetros (1.94 mts), dos metros con noventa y seis centímetros (2.96 mts) doce centímetros (0.12 mts), dos metros con noventa y seis centímetros (2.96 mts), y dos metros con dieciocho centímetros (2.18 mts), muros comunes de fachada de por medio con vacío sobre la zona común o vía peatonal del proyecto **NADIR:** Placa común al medio con el primer piso. **CENIT:** Placa común al medio con el tercer piso. **TERCERA PLANTA:** Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cero centímetros (2.00 mts), sesenta y ocho centímetros (0.68 mts), doce centímetros (0.12 mts), sesenta y ocho centímetros (0.68 mts, un metro con dos centímetros (1.02 mts), un metro con cuarenta y ocho centímetros (1.48 mts), y tres metros con doce centímetros (3.12 mts), muro independiente de por medio sobre el la misma zona del Interior Tres (Int-3) del mismo proyecto que se alindera y en parte con muro común sobre el vacío del patio de la misma casa. Del punto B al punto C en distancia de dos metros con setenta y seis centímetros (2.76 mts), muro independiente de culata de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts), ochenta y dos centímetros (0.82 mts), un metro con sesenta y ocho centímetros (1.68 mts), un metro con doce centímetros (1.12 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro con cero centímetros (1.00 mts), un metro con cincuenta y seis centímetros (1.56 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro con cincuenta y cuatro centímetros (1.54 mts), y tres metros con seis centímetros (3.06 mts), muro independiente de culata de por medio con el interior uno (Int-1) del mismo proyecto. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con setenta y seis centímetros (2.76 mts), un metro con ochenta y seis centímetros (1.86 mts), doce centímetros (0.12 mts), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2.44 mts) y un metro con treinta y seis centímetros (1.36 mts), muros comunes de fachada de por medio con vacío sobre la zona común o vía peatonal del proyecto. **NADIR:** Placa común al medio con el segundo piso. **CENIT:** Cubierta común del PROYECTO de por medio con columna de aire.

**PARÁGRAFO 1:** EL PROMETIENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar lo siguiente:

- Que en los linderos anteriormente mencionados se describe el área total del inmueble prometido en venta.
- Que Desarrollos y Construcciones Inmobiliarias S.A.S., estará encargada de las labores de diseño, administrativas, técnicas de construcción, dirección, realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del Proyecto, directamente o a través de terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.
- Que a través de la gestión de ventas que ha realizado EL PROMETIENTE VENDEDOR ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones, extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE – PROPIEDAD HORIZONTAL.
- Que EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) intervendrá(n) únicamente directamente en el desarrollo de la construcción del **tercer piso del inmueble prometido en venta.**
- Que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble prometido en venta pertenece al estrato dos (2), de acuerdo a la certificación expedida por Catastro Distrital.

**PARAGRAFO 2:** No obstante la mención de la cabida y linderos la compraventa se otorgará como de cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO 3:** Acabados Obra gris – (sin acabados), al PROMETIENTE COMPRADOR se le entregará el inmueble prometido en venta, según lo escoja y las especificaciones generales de construcción son las que hacen parte en el ANEXO 1: ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE

PARÁGRAFO 4: EL PROMETIENTE COMPRADOR podrá construir a su costa, una tercera planta según las características, linderos y exigencias de la licencia de construcción, que se entregará a EL PROMETIENTE COMPRADOR, en la fecha de entrega del inmueble objeto de la presente promesa de venta.

PARÁGRAFO 5: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS., cuenta con la aprobación de la Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva, Demolición Total y Propiedad Horizontal, para el "PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE", cuyo desarrollo fue autorizado por medio de la Licencia de Construcción N° 11001-2-23-1918 expedida el 3 de abril del 2023, por la Curaduría Urbana N° 2 de Bogotá, Curador GERMAN MORENO GALINDO, en cumplimiento de las normas vigentes.

PARÁGRAFO 6: TRADICION: El(los) inmueble(s) prometido(s) en venta fue(ron) adquirido(s) así: a título de compraventa que realizó a MAIRA ALEJANDRA MEJÍA VARON identificada con cedula de ciudadanía No. 1.023.883.008, según los términos de la escritura pública número cinco mil novecientos seis (5906) del ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, mediante el competente registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 505-1146819.

CLÁUSULA TERCERA. - EL PRECIO Y FORMA DE PAGO prometido en venta es la suma de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES PESOS M/CTE (\$165.000.000) que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar al PROMETIENTE VENDEDOR, según el siguiente cuadro con la programación con el Plan de Pagos:

Table with 2 columns: Description of payment items (e.g., Separación del Inmueble, Recursos Propios) and Amount in Pesos (\$).

A. RECURSOS PROPIOS Y PAGO DE CUOTA INICIAL: Que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) hará(n) pago de todos los recursos acordados y en las fechas estipuladas a la constructora a nombre de, DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, en la cuenta de ahorros No. 38800003333 de Bancolombia.

B. SUBSIDIO DE VIVENDA: La suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$XXXXXXXXXX), que corresponde al Subsidio Familiar de Vivienda, que aprobó (ara) la CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR: XXXXXXXXXXXX, según consta en documento del día XXXXXXXXXXXX DEL 2023. Este subsidio fue aprobado al hogar conformado por:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.c. N°: XXXXXXXXXXXX de Bogotá
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.c. N°: XXXXXXXXXXXX de Bogotá

El valor del Subsidio se pagará(n) en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, una vez que se acredite el otorgamiento y registro de la Escritura Pública de adquisición, lo anterior de acuerdo con el Art. 49 del Decreto 975 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil cuatro (2.004). Sin perjuicio de que EL PROMETIENTE VENDEDOR pueda solicitar el giro anticipado del subsidio Familiar de vivienda a su favor, conforme a lo previsto en el Art. 50 del Decreto 975 del treinta y uno (31) de marzo de dos mil cuatro (2.004). Para lo cual, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (ES) autoriza(n) desde ya su pago anticipado a EL PROMETIENTE VENDEDOR.

PARAGRAFO: El subsidio familiar será restituible a la caja cuando se transfiera el dominio de la vivienda o deje de residir en ella, antes de haber transcurrido (5) años desde la fecha de la firma de la escritura, si mediar permiso específico dado por LA CAJA y, fundamentado en razones de fuerza mayor catalogados por esta. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado liquidado a la fecha en la cual se efectuó la restitución.

C. CESANTÍAS: EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá consignar a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del presente contrato mediante consignación, a favor exclusivamente del PROMETIENTE VENDEDOR en la cuenta corriente a nombre de, DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, en la cuenta ahorros No. 38800003333 de Bancolombia, En caso de mora en el pago de las cuotas establecidas en la presente cláusula, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, hasta la fecha del pago efectivo, sin perjuicio de que EL PROMETIENTE VENDEDOR optare por resolver el contrato por incumplimiento de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). La suma pactada corresponde a las cesantías certificadas por el Fondo de Pensiones y Cesantías de (la) (las) (el) (los) señor (a) (as) (es) \_\_\_\_\_ con c.c. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. Lo cual se compromete(n) EL (LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES) a hacer los trámites respectivos, hasta obtener su pago oportuno. Para lo cual EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) adelantarán las gestiones pertinentes ante la(s) entidad(es) mencionada(s). Transcurrido el plazo establecido para el pago de los valores determinados sin que estos se hayan consignado a DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, EL PROMETIENTE VENDEDOR dará unilateralmente por cancelado el presente Contrato.

D. CREDITO: El saldo o sea la suma que pagará(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la firma de la Escritura pública de Compraventa, con el producto de la aprobación por parte del banco \_\_\_\_\_ mediante crédito hipotecario No. \_\_\_\_\_ con fecha \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_, en adelante conocida en este Contrato como LA ENTIDAD FINANCIERA a cuyo favor constituirá(n) hipoteca abierta de primer grado con las condiciones y plazos establecidos por esa entidad simultáneamente con la Escritura Pública de Compraventa que perfeccione este contrato.

PARÁGRAFO 1: PAGOS, GIROS O TRANSFERENCIAS, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se comprometen a realizar todos los pagos mediante transferencia electrónica o consignación de recursos producto de la compra de la vivienda a nombre de, DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, en la Cuenta Ahorros No. 38800003333 de Bancolombia.

PARÁGRAFO 2: Con respecto a las arras regirá lo dispuesto en los artículos 1859 y 1860 del Código Civil.

7

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

**PARÁGRAFO 3:** En caso de retractarse EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, quedando en libertad absoluta de vender el inmueble como consecuencia de la resolución del contrato, sin dar la aplicación a lo dispuesto en los artículos 1935 a 1938 inclusive, del Código Civil, a lo cual renuncia(n) expresamente EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO 4:** Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del precio, se tendrá por incumplido por su parte este Contrato con las facultades y consecuencias que de él y de la Ley se deriven a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO 5:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) expresamente desde ahora LA ENTIDAD FINANCIERA antes mencionada, en forma incondicional, e irrevocable para que entregue directamente AL PROMETIENTE VENDEDOR a cuenta del precio, el producto líquido en dinero efectivo, del préstamo solicitado y aprobado.

**PARÁGRAFO 6:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMETIENTE VENDEDOR acuerdan que la forma de pago y LA ENTIDAD FINANCIERA sólo se puede cambiar con previa autorización expresa de EL PROMETIENTE VENDEDOR y será obligación de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), asumir los costos y gastos adicionales que el mencionado cambio causen directa e indirectamente.

**PARÁGRAFO 7:** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante LA ENTIDAD FINANCIERA el préstamo referido, reuniendo y presentándole la documentación y requisitos que ésta exija, y que declara(n) conocer, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de esta Promesa. Si en el curso de este trámite LA ENTIDAD FINANCIERA exigiere otro(s) documento(s), lo(s) presentará(n) en el plazo que se le(s) fije. Igualmente se obliga(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a constituir los seguros y garantías que exija LA ENTIDAD FINANCIERA para el otorgamiento del crédito o derivados de éste y efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este Contrato con las facultades y consecuencias que de él y de la Ley derivan a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO 8:** Respecto a la documentación, la solicitud de crédito ante LA ENTIDAD FINANCIERA y la respuesta de éste último, para efectos del presente Contrato, se tendrá en cuenta lo siguiente: **a)** Si no le(s) fuere aprobado porque EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) anexo documentación que no corresponde a la realidad, no ha(n) llevado los documentos exigidos por la Ley, no ha(n) presentado los documentos o incumplido con los requisitos exigidos por LA ENTIDAD FINANCIERA, antes de la fecha estipulada para la firma de la Escritura Pública de Venta, o por cualquier razón o causa imputable a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), esta Promesa quedará sin valor ni efecto, por lo cual EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) el uno por ciento (1%) del valor del Contrato de Compraventa, suma que autoriza(n) deducir de los dineros entregados como abono al valor de venta del inmueble. En tal caso EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá sin intereses las arras simples, así como las demás sumas que hubiere recibido de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), previa deducción de los gastos anteriormente enunciados. Para la restitución de que trata la presente Cláusula, EL PROMETIENTE VENDEDOR devolverá la suma recibida dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en que se formalice la resolución del presente Contrato. **b)** En caso de que LA ENTIDAD FINANCIERA niegue a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el crédito solicitado sin culpa de éste(os), EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá dar por resuelto el Contrato, en cuyo caso restituirá AL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) los dineros recibidos en pago de parte del precio, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en que el PROMETIENTE VENDEDOR tenga conocimiento de la negativa de LA ENTIDAD FINANCIERA y sin ninguna deducción. **c)** Si por cualquier circunstancia ajena a la voluntad de las partes, LA ENTIDAD FINANCIERA decidiese aprobar una suma inferior a la pactada en la forma de pago, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) al PROMETIENTE VENDEDOR la diferencia a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha prevista en este Contrato para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no pudiere(n) pagar la diferencia dentro del plazo estipulado, la Promesa de Compraventa se resolverá y se devolverán sin deducción alguna, las sumas recibidas. **d)** Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) optare(n) por utilizar un crédito inferior a la suma aprobada por LA ENTIDAD FINANCIERA, deberá(n) cancelar la diferencia dentro del plazo indicado en el literal anterior. Si EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no cancelare(n) la diferencia en el término estipulado, la Promesa de Venta se resolverá y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) al PROMETIENTE VENDEDOR, el uno por ciento (1%) del valor del Contrato de Compraventa, suma que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) deducir de los dineros entregados como abono al precio de venta del inmueble.

**PARÁGRAFO 9:** Desde la fecha de la entrega real y material del inmueble prometido en venta y hasta la fecha de pago o abono efectivo del valor del préstamo a otorgar por LA ENTIDAD FINANCIERA a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) y adeudado AL PROMETIENTE VENDEDOR, es decir, hasta que se efectúe el pago del crédito pagará(n) EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) intereses corrientes a la tasa del 1.25% mensual. En el caso de que esta tasa sea mayor a los intereses bancarios corrientes, se cobrarán los intereses corrientes que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, para el mes en que se causen, estos se liquidarán sobre el valor del préstamo a otorgar por LA ENTIDAD FINANCIERA. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) abonará(n) el primer mes por concepto de intereses antes de la firma de Escritura; y la liquidación total de intereses causados se hará a la fecha de pago del crédito. En caso de mora en el pago del saldo estipulado en el **literal D)** de la Cláusula Tercera EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) reconocerá(n) intereses moratorios a la tasa máxima legal vigente, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que se liquidarán mensualmente o por fracción; sin perjuicio de los demás derechos, acciones y facultades que tiene EL PROMETIENTE VENDEDOR. El saldo del precio y los correspondientes intereses se garantizarán a elección de EL PROMETIENTE VENDEDOR con un pagaré o con los documentos que este exija antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa respectiva. Es entendido que la mora se empezará a contar, transcurridos los noventa (90) días pactados en el **literal D)** de la CLÁUSULA TERCERA anterior, tiempo que no puede exceder de 180 días, contados a partir de la entrega real y material del inmueble, sin perjuicio de los demás derechos, acciones legales y facultades que tiene EL PROMETIENTE

8

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

VENDEDOR. Estos intereses y cualquier otra suma faltante para completar el precio de venta pactado por el inmueble serán garantizados con la firma de un pagaré a la orden del PROMETIENTE VENDEDOR, documento que se suscribirá el día de la firma de la Escritura Pública de Compraventa.

**PARÁGRAFO 10:** Si vencido el plazo estipulado en el **literal D)** del Parágrafo anterior de esta Cláusula, LA ENTIDAD FINANCIERA no ha efectuado el desembolso del crédito al PROMETIENTE VENDEDOR, por razones ajenas a éste, la Compraventa se rescindirá de mutuo acuerdo y EL (LOS) PROMETIENTES COMPRADOR (RES) restituirán el inmueble AL PROMETIENTE VENDEDOR y reconocerán una suma igual a la pactada como arras. Igualmente EL (LOS) PROMETIENTES (COMPRADORES) asumirán los gastos que ocasione la Escritura de rescisión del Contrato de Compraventa y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL (LOS) PROMETIENTES COMPRADORES autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la Compraventa al VENDEDOR.

**CLÁUSULA CUARTA.- SANCIÓN PENAL.-** El incumplimiento de cualquiera de las Cláusulas del presente Contrato, o de la ley civil aplicable, por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), dará derecho, a EL PROMETIENTE VENDEDOR, a declarar resuelto el presente Contrato sin necesidad de declaración judicial, y a exigir por la vía ejecutiva a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), una suma de dinero EQUIVALENTE AL 10% DEL PRECIO DE LA VIVIENDA, en favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR, a título de pena. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá retener las sumas de dinero descritas en los literales "A" de la Cláusula Tercera del presente Contrato entregadas por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), hasta la concurrencia del monto de la Cláusula Penal aquí prevista. No obstante, si se tratare de mora en el pago, y a pesar de la misma, EL PROMETIENTE VENDEDOR optare por mantener los efectos del presente Contrato, tendrá derecho a que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) le cancele(n) intereses de mora liquidados sobre la parte del precio de venta insoluto, en los términos establecidos en el presente Contrato. Sin perjuicio de otros incumplimientos, se reputará como incumplimiento de parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el hecho de suministrar información no verídica para diligenciar esta Promesa.

**CLÁUSULA QUINTA.- ESCRITURA PÚBLICA.-DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.** Otorgará la Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento al negocio aquí prometido y la de la hipoteca que exija la Entidad Otorgante de Crédito Hipotecario, el día y hora en la Notaría señalados en la CLÁUSULA SEPTIMA del presente Contrato. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá firmar la Escritura en su propio despacho, previa autorización del Notario conforme a la ley, y por ello no se le podrá imputar incumplimiento de faltar a la firma en la fecha pactada. En el evento en que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la Notaría por cualquier causa, la Escritura se otorgará al día hábil siguiente, a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO 1:** Si para la fecha señalada en la CLÁUSULA SEPTIMA del presente Contrato, EL PROMETIENTE VENDEDOR no hubiere podido disponer de alguno o algunos de los documentos que según la ley son necesarios para otorgar la Escritura Pública de Venta o, si por fuerza mayor o caso fortuito quedare éste en condiciones de no poder perfeccionar el negocio prometido, ello no constituirá incumplimiento del presente Contrato. En este caso se tendrá como nueva fecha y hora para el otorgamiento de la Escritura mediante la cual se de cumplimiento a esta Promesa, aquella que por escrito y/o telefónicamente señale EL PROMETIENTE VENDEDOR, con al menos cinco (5) días de antelación a la fecha de la firma.

**PARÁGRAFO 2:** La obligación de entregar el (los) inmueble(s) en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMETIENTE VENDEDOR, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente probados y la demora en la entrega de los servicios públicos por las empresas correspondientes, sin que exista culpa o negligencia de EL PROMETIENTE VENDEDOR. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a EL PROMETIENTE VENDEDOR a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR se prorrogará por periodos sucesivos de treinta (30) días calendario que se fijará mediante otrosí que suscribirán las partes.

**CLÁUSULA SEXTA.-** En la Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento al negocio aquí prometido, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) **SI CONSTITUIRÁ(N)** sobre el inmueble objeto de la Compraventa,

**PATRIMONIO DE FAMILIA NO EMBARGABLE** en la forma y condiciones establecidos en los artículos 60 de la Ley 9 de 1989, 38 de la Ley 3 de 1991 y 22 de la Ley 546 de 1999.

**CLÁUSULA SEPTIMA.- FECHA Y LUGAR PARA EL PERFECCIONAMIENTO DEL NEGOCIO PROMETIDO-** La Escritura Pública de Compraventa que dé cumplimiento al negocio aquí prometido y la constitución de la hipoteca que exija la entidad otorgante de crédito hipotecario, se firmará el día (\_\_\_\_) del mes de \_\_\_\_ del año (20\_\_\_\_), a la hora de las (\_\_\_\_), en la NOTARIA \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del circulo de Bogotá.

**CLÁUSULA OCTAVA.-** La entrega real y material del inmueble objeto de este Contrato será el día: (\_\_\_\_) del mes de (\_\_\_\_) del año (\_\_\_\_), a la hora de las (\_\_\_\_), salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorrogará hasta por sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito.

**PARÁGRAFO 1:** Si EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADORE(S) no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo caso de fuerza mayor o caso fortuito, éste(os) se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves del (los) inmueble(s) quedarán a disposición de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADORE(S) en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR o donde ésta le señale.

**PARÁGRAFO 2:** 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 PROMETIENTE VENDEDOR, detalles éstos que no serán causa para no recibir el(los) inmueble(s), entendiéndose que en la fecha indicada EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADORE(S) ha(n) recibido el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

**PARÁGRAFO 3:** La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

**CLÁUSULA NOVENA.- FECHA DE FIRMA.** Esta Promesa de Compraventa se suscribe entre EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_). En Bogotá D.C.

**SEGUNDA PARTE: CLÁUSULAS GENERALES**

**CLÁUSULA DÉCIMA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR** es DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS , Sociedad Mercantil domiciliada en Bogotá D.C, representada en este acto por GIOVANNI GUERRERO RODRIGUEZ mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.571.491 de BOGOTÁ, como su APODERADO(A) ESPECIAL.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIÓN ESPECIAL DEL PROMETIENTE VENDEDOR.-** El inmueble prometido se encuentra sometido al Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública por instrumento número mil setecientos veinticuatro (1724) de fecha veintiséis (26) de mayo de dos mil diecisiete (2017) y con escritura aclaratoria dos mil trescientos setenta y cinco (2375) de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil diecisiete (2017), otorgado en la NOTARIA SESENTA Y CUATRO (64), del círculo de Bogotá y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria número **505-407365XX**, será de responsabilidad del PROMETIENTE VENDEDOR entregar a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), un área total privada y construida descritas en la CLÁUSULA PRIMERA de este contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- LA COMPRAVENTA PROMETIDA** incluye los derechos que legal y contractualmente le correspondan al inmueble especificado, y los de participación en la persona jurídica sin ánimo de lucro denominado PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE - PROPIEDAD HORIZONTAL, en los porcentajes y con las condiciones establecidas para tal efecto en el Reglamento elevado escritura pública por instrumento número mil setecientos veinticuatro (1724) de fecha veintiséis (26) de mayo de dos mil diecisiete (2017) y con escritura aclaratoria dos mil trescientos setenta y cinco (2375) de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil diecisiete (2017), otorgado en la NOTARIA SESENTA Y CUATRO (64), del círculo de Bogotá, los cuales EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar, quedando sujeto(s) al mismo y a sus reformas, y por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, tiene(n) derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del Reglamento, en las proporciones o porcentaje en él indicados.

**PARÁGRAFO 1:- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) que el inmueble que promete(n) comprar, lo ha(n) identificado plenamente sobre los planos arquitectónicos correspondientes, que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones de entrega por el conocimiento adquirido, y cuyos planos se incorporan a la presente promesa de compraventa, como parte integral de la misma.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - CUERPO CIERTO.-** No obstante la cabida y linderos descritos en la Cláusula Primera, la venta aquí prometida se hará como sobre un cuerpo cierto, sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la LEY SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO (675) DE AGOSTO TRES (3) DE DOS MIL UNO (2001), y especialmente sometida a las normas de Propiedad Horizontal, el cual EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer íntegramente. De tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. - DESENGLOBE, SERV. PUBLICOS Y SIST ESTRUCTURAL** - EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble objeto de la venta prometida, debidamente desenglobado según el Régimen de Propiedad Horizontal, dotado de los servicios públicos definitivos de energía, acueducto y alcantarillado debidamente cancelados, y con unos terminados iguales, similares o de superior calidad y apariencia, a los a los ofrecidos en sala de ventas, construido en sistema de Mampostería Estructural.

**PARÁGRAFO 1:** El inmueble será entregado por EL PROMETIENTE VENDEDOR con las especificaciones y características que figuran en los planos. En caso que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), quiera(n) realizar las adecuaciones permitidas en el inmueble, estas podrán ser realizadas con posterioridad a la entrega del mismo y una vez cumplidos los plazos recomendados de asentamiento. En caso de que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), declare(amos) que conoce (mos) la localización, características, planos, calidades, condiciones, extensión superficial y demás especificaciones del inmueble objeto del presente contrato, por haber sido suficientemente ilustrado(s) al respecto, conozco(emos) y acepto(aceptamos) que las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes al inmueble objeto del presente contrato, zonas comunes y el proyecto en general son una representación artística, por tanto se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones, texturas, usos, sin que éstas signifiquen disminución en la calidad de la obra. Los materiales, especificaciones y acabados pueden sufrir variación durante la construcción, por situaciones de mercado, suministro, fabricación y demás, pero se mantendrán las características similares en los productos reemplazados. Igualmente declaro(amos) conocer y aceptar que el proyecto se desarrollará por etapas, por tanto el Constructor puede sin consentimiento mío(nuestro), ni de los futuros copropietarios variar las unidades privadas, emprender la construcción del resto de las etapas que conforman el proyecto, modificar el diseño inicial, aumentar o disminuir el número de unidades privadas, con el cumplimiento de todos los requisitos legales exigidos para estos casos y sin disminuir la cantidad, porcentaje o número de áreas comunes del proyecto. Igualmente el Constructor está facultado para solicitar las licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, presentar nuevos cuadros de áreas, modificar el reglamento de propiedad horizontal, integrar todas las etapas, modificar coeficientes, suscribir escrituras públicas de adición, aclaración, modificación, o ampliación del reglamento de propiedad horizontal, sin requerir mi(nuestro) consentimiento o autorización. Igualmente pueden realizar las obras que se requieran, realizar cerramientos, hacer y varias el inmueble que sea el modelo, colocar avisos, vallas, no solamente en el área en la cual se construirán las futuras etapas, sino de la que se esté construyendo, mientras dure la construcción de la totalidad del proyecto. No obstante, EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva la facultad de sustituirlos en todo o en parte cuando no le fuere posible instalar dichos acabados en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - MANTENIMIENTO, REPARACION Y GARANTÍAS.-** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán a cargo de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Todas las

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, EL PROMETIENTE VENDEDOR solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio de los inmuebles, en este sentido, de EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar:

1. **En relación con los acabados.** - Que el inmueble prometido en venta será entregado en obra gris, razón por la que desde ahora se deja claro que en la casa modelo se exhiben los espacios entregados en las condiciones en que serían entregadas y así mismo se exhiben los acabados incorporados al inmueble sin que ellos comprometan la responsabilidad de EL PROMETIENTE VENDEDOR.
2. **En relación con las garantías.** - Que EL PROMETIENTE VENDEDOR responderá ante EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) por las fallas y dentro de los términos que se señalen a continuación:
  - a) **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deben verificar que el estado y la apariencia y funcionamiento de los elementos entregados que adelante se relacionan y así mismo si tienen alguna observación deberán dejarla por escrito en el inventario que se levante con el fin que EL PROMETIENTE VENDEDOR haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de los siguientes elementos: puerta de acceso, cerradura, manija, pintura puerta, nomenclatura, ventanas con su cierre, mueble bajo de cocina, mesón con poceta lavaplatos, lavadero, pisos, aparatos sanitarios, griferías, puertas en madera con cerradura, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
  - b) **En el mes siguiente a la entrega.**- EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrán formular los reclamos por el funcionamiento con los que se hizo entrega el inmueble. EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá ante EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo.
  - c) **En los seis meses siguientes a la entrega.**- del inmueble EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) podrán formular los reclamos por humedades en muros y techos, filtraciones en ventanas y cubierta y fisuras en muros y placas de entre piso.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando se haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una.

Cuando se entregue el inmueble a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se entregará un Manual del Propietario, que tiene por objeto dar a conocer las especificaciones, uso y garantías del conjunto, las viviendas y sus elementos, además de recomendaciones de uso y mantenimiento.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 932 del código de comercio, pasado los tiempos enunciados en los literales anteriores, solo se responderá ante EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) por la estabilidad de la construcción.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- INSTALACION, DOTACION Y SUMINISTRO DE SERVICIOS PUBLICOS.-** EL PROMETIENTE VENDEDOR manifiesta que ha efectuado el pago de los derechos correspondientes para la instalación de los servicios públicos, de acuerdo con los planos aprobados por la Curaduría Urbana número Dos (2) de Bogotá y las Empresas encargadas de prestar estos servicios, con la finalidad de dotar y suministrar a los inmuebles objeto de este contrato de los servicios de acueducto, alcantarillado, gas natural y energía eléctrica.

**PARAGRAFO 1:-** EL PROMETIENTE VENDEDOR no será responsable en ningún caso, por las demoras en que pudieren incurrir las Empresas de servicios públicos en cuanto a su instalación o mantenimiento, a menos que la demora sea consecuencia de la omisión en el pago oportuno de las acometidas o los derechos correspondientes.

**PARÁGRAFO 2:-** La conexión de la línea telefónica para el inmueble así como la instalación de la misma, y su aparato telefónico corren por cuenta de EL [LA] [LOS] COMPRADOR [A] [ES].

**PARÁGRAFO 3:-** Así mismo EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el [los] inmueble[s] objeto de este contrato con los servicios públicos y dotado con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, gas, energía, y cancelados los gastos para llevar a cabo las respectivas conexiones de acueducto, alcantarillado. El valor los derechos de conexión de gas y su respectivo contador serán por cuenta de EL [LA] [LOS] COMPRADOR [A] [ES].

**PARÁGRAFO 4:-** El valor de la conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de EL [LA] [LOS] COMPRADOR [A] [ES], de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994, las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas -CREG- números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Condesa.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- SANEAMIENTO.-** DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS .. posee real y materialmente el inmueble y los derechos objeto de esta negociación, que no lo ha enajenado por acto anterior, y que lo garantiza libre de impuestos, tasas y contribuciones liquidados o reajustados hasta la fecha de la Escritura mediante la cual se perfeccione el negocio prometido, al igual que de demandas, embargos, condiciones resolutorias, censo, anticresis, patrimonio de familia, movilización, arrendamientos por Escritura pública, limitaciones del dominio distintas a las del régimen y Reglamento de Propiedad Horizontal citado, derechos de uso, usufructo o habitación, obligándose en todo caso al saneamiento de lo vendido tanto por evicción como por vicios redhibitorios, si hubiere lugar a ello, en los casos que la ley señala. **PARÁGRAFO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, solicitará a la Oficina de Catastro que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de inmobiliarias constitutivas del PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE - Propiedad Horizontal, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.-** La ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, en favor de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se realizará en la fecha determinada en la CLÁUSULA SÉPTIMA de este Contrato, de lo cual se dejará constancia en un Acta de entrega que deberá ser firmada por las partes. En el Acta se señalarán aquellos detalles de acabados susceptibles de ser corregidos como servicio posventa, pero en ningún caso esta relación podrá constituir causa suficiente para que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no de(n) por recibido el inmueble. Si habiendo sido oportunamente citado EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) para tal efecto, no se hiciera(n) presente(s) o se negare(n) injustificadamente a recibir el inmueble especificado, la obligación de entregar materialmente a cargo de EL

11

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

PROMETIENTE VENDEDOR se entenderá plenamente cumplida, a entera satisfacción de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) con el levantamiento del Acta que hará el PROMETIENTE VENDEDOR, dejando las llaves correspondientes en la recepción de sus propias oficinas para que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las retiren cuando a bien tenga(n).

**PARÁGRAFO 1:** Si se presentaren causas ajenas a la negligencia o culpa de EL PROMETIENTE VENDEDOR, o eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como guerra civil, conmoción interior o exterior, decisiones de autoridades gubernamentales, distritales o judiciales, eventos tales como falta de suministro oportuno de materiales de construcción, incremento inesperado en precios de materiales de construcción o de la inflación, suspensión o demora en los desembolsos de la entidad crediticia que financie el proyecto, incumplimiento de los contratistas o subcontratistas a cargo de la edificación, demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica, gas, huelga del personal de los contratistas ó proveedores de la misma, etc., que obstaculicen el avance de las obras o impidan o retarden la entrega o Escrituración del inmueble, esto no será considerado como incumplimiento por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor no fuere de tal magnitud que obligare a EL PROMETIENTE VENDEDOR a suspender trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en óptimas condiciones. En estos casos, EL PROMETIENTE VENDEDOR informará por escrito y/o telefónicamente una nueva fecha y hora de entrega y si fuere el caso de Escrituración, según lo que razonablemente se pueda prever en ese momento. Es entendido que el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se entregará(n) a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) cuando este(n) provistos de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y la respectiva red de gas natural. Así, en el evento de que las respectivas Empresas Públicas de Servicio del Distrito, que sin culpa del PROMETIENTE VENDEDOR, no los hubieren instalado y por tal motivo no se pudieren efectuar la entrega en la época prevista, no se configurarán incumplimiento por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

**PARÁGRAFO 2:** Solo será considerada como justificada la oposición a recibir materialmente el (los) inmueble(s) cuando el fundamento de la reticencia sea el de la existencia comprobada de daños, averías, desperfectos o deficiencias en el (los) inmueble(s), no imputables a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), que sean de tal consideración que sin su reparación dicho(s) inmueble(s) no pueda(n) ser utilizados(s) racionalmente, según el destino para tal efecto señalado en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARÁGRAFO 3:** Con motivo de la celebración del negocio aquí prometido y una vez efectuada la entrega material según lo establecido en esta Cláusula, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) quedará(n) automáticamente subrogado(s) en los derechos que se puedan derivar de las garantías de buen funcionamiento y/o de calidad de los distintos elementos mecánicos, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, etc. instalados en el (los) inmueble(s). En consecuencia, las reclamaciones por fallas en la calidad o en el funcionamiento de cualquiera de dichos elementos deberán ser elevadas directamente por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ante el fabricante respectivo, según el caso. EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga, por su parte, a suministrarle a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) toda la información que éste (éstos) requiera(n) para tal efecto.

**PARÁGRAFO 4:** A partir de la entrega material prevista en la presente Cláusula, la responsabilidad de EL PROMETIENTE VENDEDOR frente a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) respecto de vicios ocultos ó retribitorios por la calidad del inmueble objeto de la presente Compraventa, será aquella que para tal efecto está determinada en las leyes vigentes al momento de la ocurrencia del hecho que pueda dar lugar a la eventual responsabilidad. Toda la demás reparación por daños será por cuenta de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**PARÁGRAFO 5:** La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO 6:** Hasta antes de la fecha de entrega, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no podrá(n) ingresar a la obra sin permiso previo y escrito de EL PROMETIENTE VENDEDOR, e igualmente no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación por escrito en contrario. Será potestativo de EL PROMETIENTE VENDEDOR permitir o no la entrada de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) al inmueble o aceptar su intervención en el desarrollo de la construcción.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES.** Serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) de carácter Nacional, Departamental o Distrital, lo mismo que los gastos, reajustes por instalaciones o tarifas de suministro de servicios públicos, los aportes, los aportes, expensas comunes o cuotas de administración, etc. que correspondan al inmueble especificado, que se liquiden a partir de la fecha prevista para la entrega material de los bienes y derechos en su favor. No obstante lo anterior EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga cumplir lo señalado en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

**PARÁGRAFO 1:** Los derechos de canalización, y la ductería para la instalación de redes telefónicas, lo mismo que la suscripción del correspondiente Contrato con la empresa correspondiente, serán de cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR. Los derechos de instalación de la línea telefónica, su costo y el aparato respectivo, serán de cargo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), al igual que los reajustes que por tales conceptos cobre y/o liquide la correspondiente empresa a partir de la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO 2:** El valor de la conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG - números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Condesa.

**PARÁGRAFO 3:** A partir de la entrega del inmueble, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), se obliga(n) a mantener y conservar las zonas comunales correspondientes, y a no cambiar su destinación original, salvo que se cumpla con los términos legales correspondiente.



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE**

**PARÁGRAFO 4:** Independientemente de quien ejerza la labor de Administrador del PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE - PROPIEDAD HORIZONTAL, a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente Contrato, EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES) liberan a EL PROMETIENTE VENDEDOR, de cualquier tipo de responsabilidad civil derivada de hurto, sustracción de bienes, o pérdida de elementos y/o cosas que ocurran al interior de la vivienda objeto de esta negociación

**PARÁGRAFO 5:** EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), se obliga(n) a asumir y pagar íntegramente el gravamen de valorización que se liquide y/o notifique con posterioridad a la fecha del Contrato de Compraventa que dé cumplimiento al presente Contrato de Promesa, respecto del (de los) inmueble(s) objeto de la misma.

**PARÁGRAFO 6:** EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES), se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción del (de los) inmueble(s) y zonas comunales que integran el proyecto, bien sea las actualmente aprobadas o las que se llegasen a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. EL PROMETIENTE VENDEDOR le informará previamente a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) sobre los cambios urbanísticos de los servicios comunales y diseño de las futuras etapas del proyecto. El incumplimiento del deber aquí estipulado le acarreará a EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) el pago de una pena en favor del PROMETIENTE VENDEDOR del equivalente a un salario mínimo diario legal vigente por cada día de retraso por causas imputables AL (A LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA.- PERMISO DE VENTAS** Se deja constancia de que EL PROMETIENTE VENDEDOR ha obtenido de la Secretaría Distrital del Hábitat la radicación No. XXXXXXXXXXXX del xxxxxxxx (xx) del mes de xxxxxxxxxx del año dos mil veintitrés (2023), que según las disposiciones legales vigentes sobre la materia sustituye el PERMISO o LICENCIA DE VENTAS.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- LIBRE ACCESO,** EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) acepta(n) plenamente la construcción, por parte del PROMETIENTE VENDEDOR de una o varias viviendas pertenecientes a los lotes a desarrollar. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) incondicionalmente autorizan y permiten a EL VENDEDOR el libre acceso al proyecto hasta tanto dure el proceso de construcción y ventas.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.-** Los GASTOS DE LEGALIZACIÓN de este Contrato serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones (50%) DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, Y 50% EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES), así como los gastos notariales que se originen por el Contrato de Venta. Los gastos de impuesto de registro, tesorería y registro de la venta, los gastos notariales, de impuesto de registro, tesorería y registro de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD FINANCIERA y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR o de LA ENTIDAD FINANCIERA, serán asumidos ciento por ciento (100%) por EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADORE(S). **PARÁGRAFO:** También serán asumidos por EL (LA) (LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(A) (ES) los gastos operativos generados por trámites y legalización de subsidio y crédito y protocolización de la Escritura que perfeccione el presente Contrato.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA** correspondiente se otorgará con cinco (5) días de anticipación a la fecha prevista para el otorgamiento de la Escritura Pública correspondiente, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) deberá(n) poner a disposición de EL PROMETIENTE VENDEDOR, en efectivo, los recursos necesarios para el pago de los derechos de impuestos a que se refiere la cláusula anterior, en la parte que le(s) corresponda. El incumplimiento de esta obligación producirá los efectos previstos en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.

**PARÁGRAFO 1:** EL PROMETIENTE VENDEDOR Se compromete a entregar el inmueble objeto de la presente Compraventa a la firma de la respectiva Escritura, libre de todo impuesto de conformidad con el Artículo 116 de la Ley 09 de 1989.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - LA CESIÓN DEL PRESENTE CONTRATO DE PROMESA** o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no producirá efectos entre las partes, ni respecto de terceros, salvo que dicha cesión cuente con la aceptación expresa por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR. EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá ceder total o parcialmente el presente Contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:** Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste Contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., en las siguientes direcciones para efectos de notificación: EL PROMETIENTE VENDEDOR: Calle 36 H sur No. 7-39 Este, la dirección de la sala de ventas. Para constancia se firma el presente Contrato en la ciudad de Bogotá D.C., en tres (03) ejemplares del mismo tenor literal: uno para EL PROMETIENTE VENDEDOR, uno con destino a (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), uno con destino a la entidad bancaria con la que se tramita el crédito Hipotecario.

HOJA DE FIRMAS  
ESTA HOJA HACE PARTE DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

EL PROMETIENTE VENDEDOR

Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre: GIOVANNI GUERRERO RODRIGUEZ  
C. de C. N° 79.571.491 de BOGOTA  
REPRESENTANTE LEGAL  
DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.

EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADORE(S)

Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_  
c.c. No: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Tel: \_\_\_\_\_  
Correo: \_\_\_\_\_

Firma: \_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_  
c.c. No: \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Tel: \_\_\_\_\_  
Correo: \_\_\_\_\_



**ANEXO 1: ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN DE CASAS OBRA GRIS SIN ACABADOS**

Las casas se entregan en obra gris con los siguientes acabados, descripción y referencia de materiales.

ELEMENTO	REFERENCIA	DESCRIPCION
Puerta principal		Hoja troquelada calibre 20, pintura color blanco, con cerradura. Marco con cabezal y celosía metálica de ventilación.
Puerta patio		Hoja troquelada calibre 20, pintura color blanco, con pasador. Marco con cabezal y vidrio martillado.
Ventanearía		Marcos en aluminio crudo con cuerpos fijos y corredizos con vidrio transparente de 4mm
Muros	Muros en concreto y mampostería estructural	Muros en concreto reforzado fundido en sitio Bloques de arcilla de perforación vertical N.5 y de fachada.
Enchape de pisos y muros	Ref. alfa muros baños mediterráneo celeste y blanco .20x.20 Ref. alfa piso baños eco cerámica blanco Salpicadero mesón	Enchape de muro baño baldosa de 20x20 cms color celeste y blanco. Enchape de piso baño baldosa de 20x20 cms color blanco.
Mesón	Mesón Haceb Arezzo 1.50 mts	Acero inoxidable incluye poceta y estufa a gas 4 puestos
Lavadero	Medidas .60x.60 cms y .30 altura	Prefabricado en concreto con poceta
Cubierta	Teja termo-acústica Trapezoidal	Teja en ajover apoyada sobre muros y perfilera metálica 4x8 cms con flanche metálico donde se requiera.
Pintura	Muros exteriores en Fachada	Vinilo sobre pañete color café oscuro
Puertas interiores	Puerta de baño.	Hojas en triplex ocume con marcos en madera y cerradura tipo económica.
Patio		Placa de piso en concreto y muros en bloque, sin cubierta
Escaleras	Pasos en concreto fundido en sitio	Pasos en concreto a la vista
Porcelana sanitaria baño	Sanitario, lavamanos e incrustaciones	Combo sanitario línea económica con incrustaciones en cerámica.

**Zonas Comunes:** Zona común construida conformada por un salón comunal se entrega con zona pisos en concreto a la vista, cocineta con mesón en acero inoxidable con poceta y desagüe y baño dotado con un combo sanitario y lavamanos tipo económico y cuarto de basuras. **Zona común libre interna** o zona de circulación conformada por andenes, escaleras en concreto y muros de cerramiento perimetral. Los Pisos exteriores, Pasillos y Escaleras son en concreto a la vista. **CERRAMIENTO:** los muros de cerramiento contra predios

vecinos tendrán una parte en Muros de contención en concreto, otros confinados con Mampostería Tradicional y la fachada principal del conjunto con muros en Mampostería estructural. **EQUIPOS Y DOTACIÓN:** El proyecto NO se entrega con ninguno de estos elementos: Ascensor. Circuito cerrado o Video cámaras, Puertas eléctricas, Planta eléctrica de emergencia, Subestación eléctrica.

**ACLARACION:** En caso de presentarse deficiencia en el suministro por parte de los productores y distribuidores de los diferentes materiales empleados en la construcción, o cambio de referencias en las líneas de producción de materiales para acabados de construcción, estos se reemplazarán por otros de similar calidad.

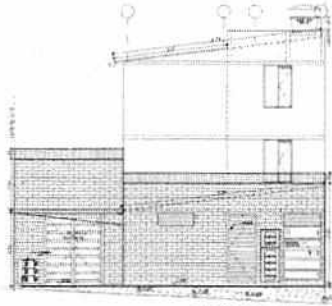
Firma: \_\_\_\_\_

ANEXO 2: PLANOS ARQUITECTONICOS

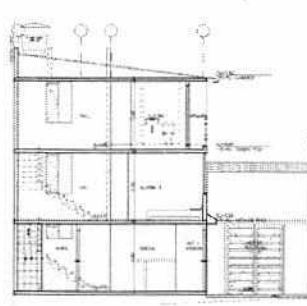
Firma: \_\_\_\_\_



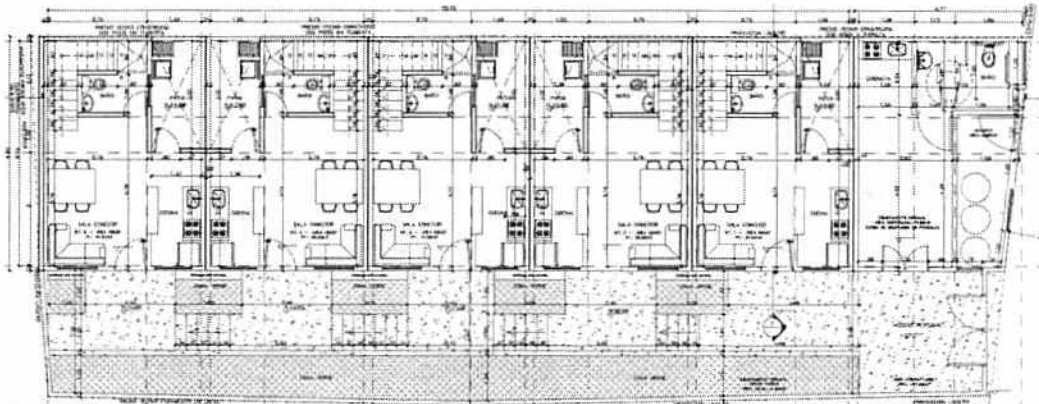
LOCALIZACION



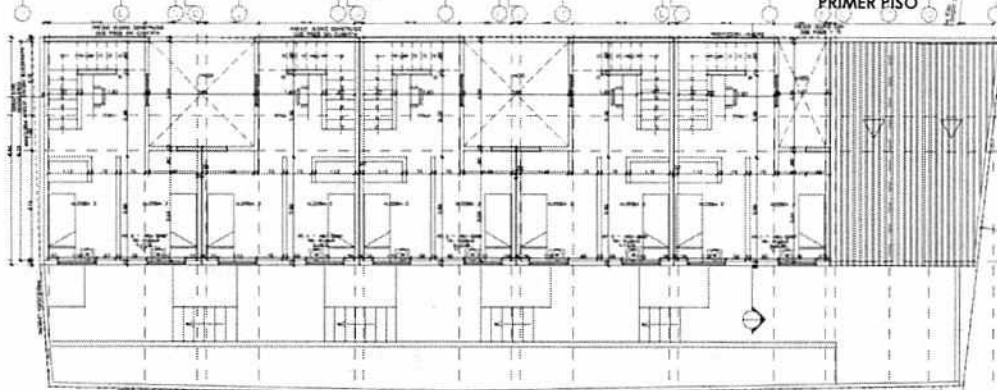
FACHADA DEL PROYECTO



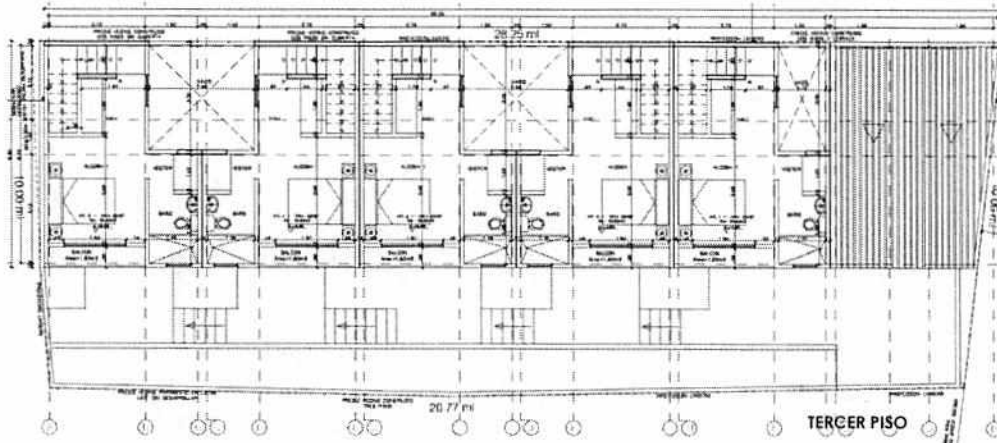
CORTE



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO



TERGER PISO

NOTARÍA \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (\_\_\_\_\_) \_\_\_\_\_

**RESUMEN DE LA NEGOCIACIÓN**

**EL VENDEDOR: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.**

**(LOS) COMPRADOR (ES):**  
XXX ----- CC. No. XXXXXXXX  
XXX ----- CC. No. XXXXXXXX

**ACREEDOR HIPOTECARIO: BANCO XXXXXXXXXXXXXXX**  
**INMUEBLE(S):** INTERIOR \_\_\_\_\_ (INT-\_\_\_\_) CASA TIPO "\_\_\_\_" del proyecto: **MIRADOR DE SAN VICENTE**  
**DIRECCIÓN: CALLE 36 H SUR 7-39/41 ESTE**

**UBICACIÓN:** Bogotá, Unidad de planeación Local: San Cristóbal, Urbanización: "San Vicente", Mz 13, Lote 4

**MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-407365XX**

**CÉDULA CATASTRAL No. XXXXXXXXXXXXXXX**

**OTORGAMIENTO: NOTARÍA XXXXXXXX (XXª.) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**

**VALOR VENTA \$ XXXXXXXXXXXXXXX. -----**

**VALOR CRÉDITO \$ XXXXXXXXXXXXXXX. -----**

**ACTOS:**

CODIGO	ESPECIFICACIONES
0125	COMPRVENTA DE VIVIENDA SIN SUBSIDIO
0205	HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA -----
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA -----
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI (X) NO ( ). -----
<b>PREDIO URBANO: -----</b>	

**1.- COMPRADOR (ES): -----**  
XXX ----- CC. No. XXXXXXXX  
XXX ----- CC. No. XXXXXXXX

**2.- HIPOTECA ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA. -----**  
**ACREEDOR: BANCO XXXXXXXXXXXXXXX----- NIT No. XXXXXXXXXXXXXXX**

**HIPOTECANTE(S): -----**  
XXX ----- CC. No. XXXXXXXX  
XXX ----- CC. No. XXXXXXXX

En Bogotá D.C., República de Colombia, a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del dos mil veintitrés (2023), ante mí, **NOTARIO XXXXXXXX DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, se otorga la presente escritura pública, que se consigna en los siguientes términos: -----

**PRIMER ACTO**

**COMPRVENTA DE VIVIENDA Y CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE**

GIOVANNI GUERRERO RODRIGUEZ, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., e identificado con cedula de ciudadanía número 79.215.886 expedida en Soacha, quien actúa en su condición de gerente de **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida por medio de documento privado mediante Asamblea Constitutiva del siete (7) de octubre del dos mil trece (2013), inscrita el veintidós (22) de octubre de dos mil trece (2013) bajo el número 0177566 del Libro IX, con matrícula mercantil número 002379776 e identificada con NIT 900.667.559-2, debidamente autorizado para este acto todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización, quien para todos los efectos previstos en el presente instrumento se denominará **EL VENDEDOR** por una parte, y por la otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, domiciliado(a,s) en la ciudad de bogota D.C., identificado(a,s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) xxxxxxxxxxx expedida(s) en la ciudad de xxxxxxxxxxx, de estado civil soltero, SIN unión marital de hecho, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**, manifestaron que celebran la presente. -----

**CONSIDERACION PRIMERA:** Con la suscripción del presente documento, VENDEDOR, se entiende que TRANSFIERE a favor de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**, el derecho que tiene a recibir el inmueble que se describe más adelante. -----

**CLAUSULA PRIMERA. OBJETO:** Por medio de la presente escritura pública **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS** transfiere a **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**, a Título de Beneficio, el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre: INTERIOR \_\_\_\_\_ (INT-\_\_\_\_) CASA TIPO "\_\_\_\_", LA CUAL FORMA PARTE INTEGRAL DEL **PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE (Mz13-Lt4).**- PROPIEDAD HORIZONTAL, DE LA URBANIZACIÓN SAN VICENTE, distinguido en la actual nomenclatura urbana de BOGOTÁ D.C., como CALLE 36 H SUR N° 7-39 / 41 ESTE, cuyos linderos se individualizan de la siguiente forma: Ver planos N° PH-01, PH-02, Su uso es el de vivienda y consta de tres plantas distribuidas así: PRIMERA PLANTA: Sala - comedor, cocina, baño, un patio descubierto con área privada libre de cuatro punto once (4.11 m2) metros cuadrados y tramo de las escaleras que comunican con la segunda planta. Área privada o de propiedad horizontal de la primera planta (sin incluir el área del patio): Veintiún punto cuarenta y tres (21.43 m2) metros cuadrados aproximadamente. Área total construida de la primera planta:

veinticuatro punto cincuenta y tres (24.53 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente. SEGUNDA PLANTA: Hall, un estudio y dos (2) alcobas y tramo de las escaleras que comunica con la tercera planta. Área privada o de propiedad horizontal de la segunda planta: veintidós punto treinta y uno (21.31m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente. Área total construida de la segunda planta: veinticuatro punto cincuenta y tres (24.53 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente. TERCERA PLANTA Hall, un baño, una (1) alcoba y balcón exterior cubierto con área privada libre de: uno punto sesenta (1.60 m<sup>2</sup>) metros cuadrado. Área privada o de propiedad horizontal de la tercera planta: diecinueve punto cuarenta y cuatro (19.44 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente. Área total construida de la tercera planta: veintidós punto noventa y tres (22.93 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente. Área total privada o de propiedad horizontal de la Casa: SESENTA Y TRES PUNTO SETENTA Y OCHO (63.78 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente. Área total construida de la Casa: SETENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y NUEVE (71.99 m<sup>2</sup>) metros cuadrados aproximadamente; sus alturas libres son de 2.20 metros aproximadamente y está comprendida dentro de los siguientes linderos: PRIMERA PLANTA: Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con catorce centímetros (3.14 mts), cincuenta y siete centímetros (0.57 mts), doce centímetros (0.12 mts), ochenta centímetros (0.80 mts) y doce centímetros (0.12 mts), doce centímetros (0.12 mts), tres metros con doce centímetros (3.12 mts), en parte muro independiente de por medio con el salón comunal del mismo proyecto que se alindera y en parte con muro común con el patio de la misma casa. Del punto B al punto C en distancias sucesivas de ochenta y dos centímetros (0.82 mts), noventa y cuatro centímetros (0.94 mts), un metro (1.00 mts), un metro cero seis centímetros (1.06 mts), un metro diecisiete centímetros (1.17 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro veintinueve centímetros (1.29 mts), un metro treinta centímetros (1.30 mts), un metro (1.00 mts), ochenta y dos centímetros (0.82 mts), un metro ochenta y dos centímetros (1.82 mts), muro independiente de culata de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13 y muros comunes de la misma casa que se alindera. Del punto C al punto D en distancia de seis metros veintiséis centímetros (6.26 mts), muro independiente de culata de por medio con el Interior Dos (Int-2) del mismo proyecto. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con sesenta y nueve centímetros (2.69 mts), noventa centímetros (0.90 mts), doce centímetros (0.12 mts), noventa centímetros (0.90 mts), un metro con cuarenta y cuatro centímetros (1.44 mts), de por medio con la puerta de acceso a la Casa y muro común de fachada de por medio con la zona común o vía peatonal del proyecto. NADIR: Placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: Placa común al medio con el segundo piso. PATIO DESCUBIERTO (A= 4.11 m<sup>2</sup>) Linderos: Del punto A al punto B en distancia de tres metros con cero centímetros (3.00 mts), muro independiente de por medio con el salón comunal del mismo proyecto que se alindera. Del punto B al punto C en distancia de un metro con treinta y siete centímetros (1.37 mts), muro independiente de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13. Del punto C al punto D en distancia de tres metros con cero centímetros (3.00 mts), muro de por medio con el área privada de la misma casa que se alindera. Y del punto D al punto A en distancia de un metro con treinta y siete centímetros (1.37 mts), puerta y muro común de fachada de por medio con área privada de la misma Casa que se alindera. NADIR: Placa común al medio con el suelo o terreno. CENIT: Con columna de aire a partir de 2.20 metros aprox. SEGUNDA PLANTA: Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con catorce centímetros (3.14 mts), un metro con treinta y siete centímetros (1.37 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), doce centímetros (0.12 mts) y tres metros con setenta y dos centímetros (3.72 mts), muro independiente de por medio sobre el vacío del salón comunal del mismo proyecto que se alindera y en parte con muro común sobre el vacío del patio de la misma casa. Del punto B al punto C en distancia de dos metros con setenta y seis centímetros (2.76 mts), muro independiente de culata de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de tres metros con treinta centímetros (3.30 mts), un metro con veinticuatro centímetros (1.24 mts) setenta y dos centímetros (0.72 mts), doce centímetros (0.12 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), un metro con doce centímetros (1.12 mts), dos metros con ochenta y cuatro centímetros (2.84 mts), muro independiente de culata de por medio con el Interior Dos (Int-2) del mismo proyecto. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de un metro con noventa y cuatro centímetros (1.94 mts), dos metros con noventa y seis centímetros (2.96 mts) doce centímetros (0.12 mts), dos metros con noventa y seis centímetros (2.96 mts), y dos metros con diecinueve centímetros (2.19 mts), muros comunes de fachada de por medio con vacío sobre la zona común o vía peatonal del proyecto NADIR: Placa común al medio con el primer piso. CENIT: Placa común al medio con el tercer piso. TERCERA PLANTA: Del punto A al punto B en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cero centímetros (2.00 mts), sesenta y ocho centímetros (0.68 mts), doce centímetros (0.12 mts), sesenta y ocho centímetros (0.68 mts), un metro con dos centímetros (1.02 mts), un metro con cuarenta y nueve centímetros (1.49 mts), y tres metros con doce centímetros (3.12 mts), muro independiente de por medio sobre el vacío del salón comunal del mismo proyecto que se alindera y en parte con muro común sobre el vacío del patio de la misma casa. Del punto B al punto C en distancia de dos metros con setenta y seis centímetros (2.76 mts), muro independiente de culata de por medio con el Lote N° 3 de la misma Manzana 13. Del punto C al punto D en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts), ochenta y dos centímetros (0.82 mts), un metro con sesenta y ocho centímetros (1.68 mts), un metro con doce centímetros (1.12 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro con cero centímetros (1.00 mts), un metro con cincuenta y seis centímetros (1.56 mts), sesenta centímetros (0.60 mts), doce centímetros (0.12 mts), un metro con cincuenta y cuatro centímetros (1.54 mts), y tres metros con seis centímetros (3.06 mts), muro independiente de culata de por medio con el Interior Dos (Int-2) del mismo proyecto. Y del punto D al punto A en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con setenta y seis centímetros (2.76 mts), un metro con ochenta y seis centímetros (1.86 mts), doce centímetros (0.12 mts), dos metros con cuarenta y cuatro centímetros (2.44 mts) y un metro con treinta y siete centímetros (1.37 mts), muros comunes de fachada de por medio con vacío sobre la zona común o vía peatonal del proyecto. NADIR: Placa común al medio con el segundo piso. CENIT: Cubierta común del PROYECTO de por medio con columna de aire.

mencionados se describe el área total del inmueble dado en transferencia, con inclusión del área de ampliación del tercer piso, que en la actualidad no se encuentra construido, y cuya construcción y/o ampliación estará íntegramente a cargo de EL(LOS) COMPRADOR (ES), por lo que irrestrictamente acepta recibir el área descrita en la presente cláusula, sin objeción alguna-----

A este inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria Número No.50S-407365\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur y le corresponde un coeficiente de copropiedad del 19.99%.

**CLÁUSULA SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.** -----

El lote de terreno en donde se desarrolla el **PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE (Mz13-Lt4)**, se describe y se alindera a continuación: **LOCALIZADO** en Bogotá, Localidad San Cristóbal, Urbanización. "San Vicente", Manzana 13, Lote 4, con área total de Doscientos sesenta y ocho metros cuadrados, (268.00 m2) aproximadamente, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión número 50S-1146819 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur y la cédula catastral 35S 8E 4, y comprendido dentro de los siguientes linderos de conformidad con la escritura pública de compraventa número cinco mil novecientos seis (5906) del ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, así: **POR EL NORTE:** Con la Avenida Treinta y Dos Sur (32 Sur), en extensión de diez metros (10.00 mts.); **POR EL SUR:** Con parte del lote número once (11) de la misma manzana, en extensión de diez metros (10.00 mts.); **POR EL SUR ORIENTE:** Con el lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización, en extensión de veintiséis metros setenta y siete centímetros (26.77 mts.) y **POR EL OCCIDENTE:** Con los lotes números tres (3) y diez (10) de la misma manzana y urbanización, en extensión de veintiocho metros con veinticinco centímetros (28.25 mts.).

**PARAGRAFO PRIMERO:** Para su construcción se obtuvo la Licencia de Construcción Modalidad Obra Nueva, Demolición Total y con visto bueno Propiedad Horizontal, para el "PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE", cuyo desarrollo fue autorizado por medio de la Licencia de Construcción N° 11001-2-231918 expedida el 3 de abril del 2023, por la Curaduría Urbana N° 2 de Bogotá, Curador GERMAN MORENO GALINDO) en cumplimiento de las normas vigentes, en el cual consta que el proyecto es de la modalidades VIVIENDA NUEVA Y DEMOLICIÓN TOTAL para usos COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS TIPO 1, VIVIENDA COLECTIVA TIPO VIS (4 und) Y NO VIS (1 und).

**PARAGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la cabida y linderos anotados, el(los) inmueble(s) se transfiere(n) como cuerpo cierto. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** El(los) inmueble(s) materia de este contrato se destinará(n) específicamente a: casa para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente; destinos estos que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** declara(n) conocer y aceptar. -----

**CLÁUSULA TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de propiedad horizontal consagrado por la Ley 675 de 2.001 en los términos de la escritura pública número mil setecientos veinticuatro (1724) de fecha veintiséis (26) de mayo de dos mil diecisiete (2017) y con escritura aclaratoria dos mil trescientos setenta y cinco (2375) de fecha diecisiete (17) de mayo de dos mil diecisiete (2017), otorgado en la NOTARIA SESENTA Y CUATRO (64), del círculo de Bogotá y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-407365\_\_\_, y se halla debidamente registrada en la oficina registro correspondiente, en el cual se individualizó la unidad privada del inmueble objeto de la presente enajenación. -----

**CLÁUSULA CUARTA TRADICIÓN:** Que la sociedad **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.**, es propietaria del lote de terreno donde se desarrolló el **PROYECTO MIRADOR DE SAN VICENTE - PROPIEDAD HORIZONTAL** por haberlo adquirido así: El(los) inmueble(s) prometido(s) en venta fue(ron) adquirido(s) así: a título de compraventa que realizó a MAIRA ALEJANDRA MEJÍA VARON identificada con cedula de ciudadanía No. 1.023.883.008, según los términos de la escritura pública número cinco mil novecientos seis (5906) del ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo de Bogotá, mediante el competente registro en el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S-1146819.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La propiedad de las unidades privadas accede al derecho de dominio sobre el terreno, que en virtud de los títulos descritos pertenece en el momento de otorgar esta escritura, sobre el lote de terreno que se determinó y singularizaron en la cláusula primera, a la sociedad **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.**, actuando única y exclusivamente como propietaria del lote que se desarrolló la construcción a sus expensas y/o con los recursos entregados por los interesados en adquirir unidades en el proyecto

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La construcción fue desarrollada a expensas de **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.** -----

**CLÁUSULA QUINTA: DOMINIO Y LIBERTAD. LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** El inmueble que se transfiere es de propiedad exclusiva **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS**, que este no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general libre de cualquier limitación al dominio, excepto las derivadas del reglamento de propiedad horizontal. -----

**CLÁUSULA SEXTA: REPARACIONES:** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá la sociedad **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS** en calidad de Constructora de conformidad con la ley. -----

**CLAUSULA SEPTIMA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** el precio total del inmueble que se transfiere mediante esta escritura, es la suma de XXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$XXXXXXXXXX) que **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** cancela de la siguiente forma:

A.) Cuota inicial la suma de XXXXXXXXXXXXXXXX DE PESOS M/CTE (\$XXXXXXXXXX) dineros los cuales están conformados por los siguientes recursos :

1. La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$ XXXXXXXXXXXX) con recursos propios,

que EL PROMETIENTE VENDEDOR declara que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) consignado en la cuenta corriente de la constructora a nombre de, DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, en la cuenta de ahorros No.38800003333 del Bancolombia.

- 2. **CESANTÍAS:** La suma XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS M/CTE (\$ XXXXXXXX) como Cesantías que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) consignó a favor del PROMETIENTE VENDEDOR. consigno dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la PROMESA DE COMPRAVENTA mediante consignación, a favor exclusivamente del PROMETIENTE VENDEDOR en la cuenta corriente de la constructora a nombre de, DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, en la cuenta de ahorros No.38800003333 del Bancolombia.
- B.) **CREDITO HIPOTECARIO** El saldo del precio, es la suma de XXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XXXXXXXXXX) que EL(LOS) COMPRADOR (ES) cancelaran al VENDEDOR con el producto del crédito de vivienda hipotecario No. XXXXXXXXXXXXX con fecha XX de XXX 2023, otorgado por EL BANCO XXXXXXXXXXXXX, en adelante conocida en este Contrato como LA ENTIDAD FINANCIERA a cuyo favor constituirá(n) hipoteca abierta de primer grado con las condiciones y plazos establecidos por esa entidad simultáneamente con esta Escritura Pública de Compraventa.

**PARAGRAFO PRIMERO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (ES) y EL VENDEDOR**, expresa e irrevocablemente autorizan desde ahora a EL BANCO XXXXXXXXXXXXXXX para que el producto del citado crédito sea girado y entregado al VENDEDOR DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS, Nit. 900.667.559-2.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha de la presente escritura, y hasta el día en que se efectúe el abono por parte de la entidad financiera al VENDEDOR, EL(LA)(LOS) COMPRADOR (ES), pagará(n) a, dentro de los cinco (5) primeros días de cada periodo mensual, intereses del uno punto cinco por ciento (1.5%) mensual, sobre la suma adeudada y señalada en el literal "B" de esta cláusula.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La mora en el pago de los intereses, da derecho al VENDEDOR para exigir el pago inmediato de lo adeudado con sus intereses, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones del VENDEDOR.

**PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante el precio y la forma de pago pactadas, las partes renuncian al ejercicio de la condición resolutoria que se deriva de este contrato y en consecuencia el presente título se otorga de manera firme e irresoluble.

**CLÁUSULA OCTAVA: IMPUESTOS Y SERVICIOS.** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus bienes comunes, y la prima de seguro serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del(los) inmueble(s).

Con relación al pago del impuesto predial exigido para el otorgamiento de la presente escritura pública, el mismo se regirá por lo estipulado en el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, por lo cual su pago le corresponde a **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**.

La sociedad **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS.**, en calidad de Constructora se obliga a tramitar oportunamente el desenglobe catastral del inmueble materia de la presente transferencia.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La instalación de la línea telefónica para el(los) inmueble(s) y su aparato corre por cuenta exclusiva de **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En ningún caso **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS**, será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Municipales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono.

**PARAGRAFO TERCERO: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS** entrega el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, y gas natural debidamente cancelados.

**CLÁUSULA NOVENA: ENTREGA.- DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS**, hace entrega real y material de la unidad privada transferida a **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**, el día..... (.....) de.....(aca colocar la fecha de la escritura) de dos mil diecisiete (2.017). Durante la entrega material del inmueble se levantará un acta de entrega suscrita por **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS** y **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**, donde conste el estado de recibo a satisfacción del bien y las observaciones pendientes.

**CLÁUSULA DECIMA: PERMISO PARA REALIZAR ACTIVIDADES DE ENAJENACION DE INMUEBLES.** De conformidad con el artículo 120 de la Ley 388 /97 (modificatorio del numeral 2º del Decreto 78 de 1987), se deja constancia que los documentos exigidos para la obtención del permiso para realizar actividades de enajenación de inmuebles fueron radicados bajo el No. XXXXXX de fecha XXX (XX) de XXX de dos mil XXXX (XXXX), otorgada por la Secretaría Distrital del Hábitat, cuya fotocopia autenticada se protocoliza con esta escritura.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: GASTOS.-** Los gastos notariales derivados de la venta, serán cancelados por mitades entre **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** y la sociedad Vendedora, **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS**; los notariales correspondientes a la totalidad de la hipoteca y los impuestos de Beneficencia, los derechos registrales del mismo acto, serán pagados en su totalidad por **EL(LOS) COMPRADOR (ES)**.

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.** Que **DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS** y **EL(LOS) COMPRADOR (ES)** otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de Opción de venta inmobiliaria / promesa de compraventa suscrito entre las partes.

Presente(s) el(la) (los) señor(a)(es) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, de las condiciones civiles anotadas al comienzo de esta escritura, obrando en nombre propio, identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura, quienes(es) en este contrato se ha(n) denominado **EL(LOS) COMPRADOR**





**CUARTO ACTO  
AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR**

Para dar cumplimiento a la ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), modificada por la Ley 854 del 2003 la Notaria NO indagó a quien transfiere el dominio por cuanto se trata de UNA PERSONA JURIDICA.

Igualmente la Notaría indagó a EL(LOS) COMPRADOR (ES), sobre su estado civil y manifiesta (ron) que es (son) soltero(s), con unión marital de hecho y que LA CASA QUE ADQUIERE(N) QUEDA AFECTADA A VIVIENDA FAMILIAR.

**ADVERTENCIA:** La Notaria advirtió a los comparecientes que el no cumplimiento a la Ley 258 de 1996, reformada por la Ley 854 de 2003, dará lugar a la declaratoria de nulidad del acto jurídico.

**COMPROBANTES FISCALES:** DANDO CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES LEGALES VIGENTES SOBRE LA MATERIA, SE PROTOCOLIZA(N) EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) QUE ACREDITA(N) EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS: SE PROTOCOLIZACION LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

Impuesto Predial, Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria, Certificado Catastral, Licencia Construcción, Permiso de Ventas, Paz y Salvo IDU, Certificado de Existencia y Representación Legal, Registro Único Tributario RUT, paz y salvo admón., Carta Aprobación Crédito Hipotecario, Planos Propiedad Horizontal, Especificaciones Generales, Memoria Descriptiva.

**PARAGRAFO:** Los Comparecientes hacen constar que han verificado sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad y que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben que la Notaria responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

La Notaría no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del (de los) otorgante(s) y de la notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino (ieron) en la inicial y sufragada por él (ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).

**ADVERTENCIA:** Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del (de los) bien(es) materia del (de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. El (la) (los) adquirente(s) declara(n) conocer la situación jurídica del (de los) bien(es) materia del (de los) contrato(s) y conocer personalmente a la(s) persona(s) con quien(es) contrata.

**LEÍDO Y AUTORIZACIÓN:** Leído el presente instrumento por los otorgantes, se hicieron las advertencias pertinentes y en especial con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término perentorio de dos (2) meses para las escrituras de compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo, liquidados sobre el valor del Impuesto de Registro y Anotación. Para las escrituras de Hipoteca y de Patrimonio de Familia Inembargable, el plazo es de noventa (90) días hábiles, vencidos los cuales NO SERÁN INSCRITAS en el competente Registro; siendo aprobado en su totalidad y firmado por los comparecientes ante mí y conmigo la notaria que lo autorizo y doy fe.

Se tomó (aron) firma(s) en fecha(s) posterior(es) de conformidad con el artículo 9º del Decreto 2148 de 1983.

**EXTENDIDO:** El presente instrumento público en las hojas de papel notarial números:

HOJA DE FIRMAS  
ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (-----)

El Vendedor  
Firma:  
**GIOVANNI GUERRERO RODRIGUEZ**  
C.C. No. 79.571.491 de Bogotá  
En representación de la sociedad de  
**DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES**  
**INMOBILIARIAS SAS**  
desarrollosconstrucciones@gmail.com

El Acreedor  
Firma:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. No. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Calidad en la que firma:  
Apoderada General de BANCO XXXXXXXXXX

El Comprador  
Firma:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. No. XXXXXXXXXXXXXXXX  
Estado Civil XXXXXXXXXXXXXXXX  
Dirección: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Teléfono: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Correo:

El Comprador  
Firma:  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
C.C. No. XXXXXXXXXXXXXXXX  
Estado Civil XXXXXXXXXXXXXXXX  
Dirección: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Teléfono: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Correo:



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MIRADOR DE SAN VICENTE
ESTRATO: DOS (2) No. de unidades de vivienda: CINCO (5)
DIRECCIÓN: CL 36 H SUR 7- 39 ESTE
CONSTRUCTORA: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS
FECHA (dd-mm-aa): 15-may-23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
VIGAS EN CONCRETO REFORZADO CON RELLENO COMPACTADO PLACA DE PISO MACIZA REFORZADA

2.2. PILOTES [ ] SI [x] NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
MAMPOSTERIA ESTRUCTURAL Y EN CONCRETO CON VIGAS DE AMRRE EN CONCRETO REFORZADO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA [x] SI [ ] NO Tipo de ladrillo y localización:
BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACIÓN VERTICAL (MUROS INTERNOS Y DE FACHADA)

2.4.2. BLOQUE [x] SI [ ] NO Tipo de bloque y localización:
BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACION VERTICAL .10x.023x0.33

2.4.3. OTRAS DIVISIONES [x] SI [ ] NO Tipo de división y localización:
BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACION VERTICAL (.115x..23x.33)

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:
MUROS DE CABINA DE DUCHA Y SALPICADERO DE MESÓN EN COCINACON ACABADO FINAL DE CERAMICA 0.20x0.20

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO [x] SI [ ] NO LAMINA COLD ROLLED [ ] SI [ ] NO
P.V.C. [ ] SI [ ] NO OTRA [ ] SI Cual? \_\_\_\_\_

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACIÓN VERTICAL MEDIO FACHADA (.115x.115x.33)  
PAÑETE AFINADO (ANTEPECHOS VENTANAS Y VIGAS CINTAS)

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA REFORZADA EN CONCRETO A LA VISTA

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

TEJA TERMO ACUSTICA (AJOVER) APOYADA SOBRE PERFIL METALICO 4x8

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO REFORZADO A LA VISTA

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACION VERTICAL (.115x..23x.33)

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

NO SE ENTREGA

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	SALÓN CON COCINETA PISO CONCRETO, MUROS EN MAMPOSTERÍA
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NO SE ENTREGA

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET  SI  NO

Características y materiales a utilizar:  
NO SE ENTREGA

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
 PUERTA DE BAÑO EN TRIPLEX OCUME CON CERRADURA  
 PUERTA PATIO MARCO Y PUERTA METÁLICA COLOR BLANCO CON PASADOR

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
 MARCO Y PUERTA METÁLICA COLOR BLANCO CON CERRADURA Y MONTANTE EN VIDRIO

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES: PLACA PISO EN CONCRETO A LA VISTA  
 4.2.2. HALL'S PLACA PISO EN CONCRETO A LA VISTA  
 4.2.3. HABITACIONES PLACA PISO EN CONCRETO A LA VISTA  
 4.2.4. COCINAS PLACA PISO EN CONCRETO A LA VISTA  
 4.2.5. PATIOS PLACA PISO EN CONCRETO A LA VISTA

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACION VERTICAL (.115x..23x.33)  
 4.3.2. HABITACIONES BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACION VERTICAL (.115x..23x.33)  
 4.3.3. COCINAS BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACION VERTICAL (.115x..23x.33)  
 4.3.4. PATIOS BLOQUE ESTRUCTURAL DE PERFORACION VERTICAL (.115x..23x.33)

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO  SI  NO  NO NO SE ENTREGA  
 4.4.2. ESTUFA  SI  NO  NO ESTUFA A GAS 4 HORNILLAS ACERO INOX. INCLUIDA EN MESON HACEB  
 4.4.3. MUEBLE  SI  NO  NO NO SE ENTREGA  
 4.4.4. MESÓN  SI  NO  NO MESÓN CON POCETA Y ESTUFA EN ACERO INOXIDABLE 1.5 ml MARCA HACEB  
 4.4.5. CALENTADOR  SI  NO  NO NO SE ENTREGA  
 4.4.6. LAVADERO  SI  NO  NO PREFABRICADO EN CONCRETO .60x.60

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE  SI  NO  NO NO SE ENTREGA  
 4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO  NO CERÁMICA COLOR BLANCO .20x.20  
 4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO  NO CERÁMICA COLOR BLANCO .20x.20  
 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO  NO NO SE ENTREGA  
 4.5.5. ESPEJO  SI  NO  NO NO SE ENTREGA

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

**Mirador de San Vicente**

<b>CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.</b>	<b>No. DE RADICACIÓN</b> <b>11001-2-22-1576</b>	<b>PÁGINA</b> <b>1</b>
<b>ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO</b>	<b>FECHA DE RADICACIÓN</b> <b>30-ago-2022</b>	
<b>Acto Administrativo No:</b> 11001-2-23-1918	<b>CATEGORÍA II</b>	
<b>EXPEDICIÓN</b> 3 ABR 2023	<b>EJECUTORIA</b> 8 ABR 2023	<b>VIGENCIA</b> 18 ABR 2026

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMAN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 368 de 1957, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 383 de 2021.

**RESUELVE**

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 36 H S 7 39 ES IN 2 / CL 36 H S 7 39 ES IN 3 / CL 36 H S 7 39 ES IN 4 / CL 36 H S 7 39 ES IN 5 / CL 36 H S 7 39 ES IN 6 con CIP(1) AAAD262BURU / AAAD262SUSK / AAAD262SUTO / AAAD262SUZ / AAAD262SUPP Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50540736562 / 50540736563 / 50540736564 / 50540736565 / 50540736566 / 50540736567 / 5051146618, estrato 2, Número de Manzana Catastral 013 y lote(s) de manzana catastral 016, Manzana Urbanística 13 del Lote Urbanístico 4, de la urbanización SAN VICENTE (Localidad San Cristóbal), PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS CON PARTE DEL PRIMER PISO DESTINADA A UNA UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 Y EL ÁREA RESTANTE A UNA (1) UNIDAD RESIDENCIAL - VIVIENDA COLECTIVA NO VIS Y CUATRO (4) UNIDADES RESIDENCIAL - VIVIENDA COLECTIVA VIS, PLANTA CINCO (5) CIJPOS PARA BICICLETAS; TÍTULO(S); DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS SAS con NIT 900687599-2 ( GUERRERO RODRIGUEZ GIOVANNI con CC 79571491; Constructor responsable; GUERRERO RODRIGUEZ GIOVANNI con CC 79571491 Mat. A25112001-79571491 - Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-DEC 555	a. UPL: 20 - San Cristóbal	b. COD: MI/3	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO	e. Tratamiento: MEJORAMIENTO INTEGRAL	
	f. Área de Actividad: AAPRSU		
1.2 Amenazas	a. Mov. en Masa: Media	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: NO	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jamilón: NO
1.3 Microzonificación	a. Microzonificación: CERROS		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS				
	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD	
Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos	NA	Tipo 1	1	NO REQUIERE	NO PLANTEA	NO REQUIERE	NO REQUIERE	
Residencial - Vivienda Colectiva	NO VIS	No Aplica	1	NO REQUIERE	NO PLANTEA	1	NO REQUIERE	
Residencial - Vivienda Colectiva	VIS	No Aplica	4	NO REQUIERE	NO PLANTEA	4	NO REQUIERE	
Sistema: Loteo Individual			Total despues de la intervención:	6	0	0	5	

3. CUADRO DE ÁREAS							
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		MIRADOR DE SAN VICENTE				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 ÁREAS CONSTR.				Obra Nueva	Reconstrucción
LOTE	267,68	VIVIENDA	289,77	0,00	0,00	289,77	0,00
SÓTANO (S)	NO PLANTEA	COMERCIO	9,50	0,00	0,00	9,50	0,00
SEMISÓTANO	NO PLANTEA	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	152,18	INSTAL/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	147,09	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	299,27	TOTAL INTERVENIDO	299,27	0,00	0,00	299,27	0,00
LIBRE PRIMER PISO	115,45	GESTION ANTERIOR	0,00	0,00	0,00	0,00	62,18
		TOTAL CONSTRUIDO	299,27	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:	0		0

4. VIABILIDAD				
4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. ALTURA EN PISOS	3	a. TIPOLOGÍA		a. ANTEJARDÍN
b. ALTURA MAX EN METROS	VARIABLE	CONTINUA		NO SE EXIGE SOBRE CL 36 H S
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	b. AISLAMIENTO		NO APLICA
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	PATIOS		3,0 X 3,0
e. No EDIFICIOS	1	LATERAL		-
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR		-
g. INDICE EFECTIVO	NO APLICA	POSTERIOR		-
		ENTRE EDIFICACIONE		-
		PATIOS		-
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		4.5 ESTRUCTURAS		c. VOLADIZO
DESTINACIÓN	%	a. TIPO DE CIMENTACIÓN		NO PLANTEA SOBRE CL 36 H S
ZONAS RECREATIVAS	103,09	CIMENTOS CORRIDOS		NO APLICA
SERVICIOS COMUNALES	42,60	b. TIPO DE ESTRUCTURA		-
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO REQUIE	MAMPOSTERIA REFORZADA DMO		-
		c. METODO DE DISEÑO		-
		Resistencia última		-
		d. GRADO DESEMPEÑO		-
		ELEM. NO ESTRUCTURALES		-
		Bajo		-
		e. ANALISIS SISMICO		-
		Análisis dinámico elástico (Modal)		-

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Planos Arquitectónicos (4) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Planos Estructurales (24) / Anexos Arquitectura (1)

**6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**

El área y linderos del predio según litulos de propiedad y plano de loteo. -La presente licencia se otorga bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. -El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida. Responso en el expediente oficio de responsabilidad del Constructor, cuando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre. -Responso en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema mecánico para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas con discapacidad; su implementación es obligación del constructor responsable. -El interesado manifiesta que el impacto ambiental es bajo, teniendo en cuenta los criterios de clasificación del artículo 246 del Decreto 555 de 2021. -Queda suspenso a la mitigación ambiental MA1 control de ruido que trata la Resolución Nacional 827 de 2006 o a la norma que la modifique o sustituya de conformidad con el Artículo 245 del Decreto 555 de 2021. -Queda suspenso a la mitigación ambiental MA8 Areas de amortiguamiento. -Queda suspenso a la Mitigación Urbana MU2 Andenes. Adescripción y/o rehabilitación y/o construcción de andenes sobre el frente del predio completa que contiene el, o los accesos peatonales, garantizaron la fluidez, protección y continuidad de la movilidad activa (peatones y ciclo urbano). -Queda suspenso a la Mitigación Urbana MU3 Operación completa al interior de la edificación espacio que desarrolla el uso que no obstruya la funcionalidad del espacio público. -Corresponde a la Alcaldía Local y a la autoridad ambiental Secretaría Distrital de Ambiente la verificación de las acciones de mitigación MA1, MA8, MU2, MU3. No requiere Acta de Asamblea, por cuanto al titular, actúa como propietario único de todas las unidades privadas que conforman la totalidad. -REQUIRE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1799 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.8.5 DE NSR-10 EL VIGANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO.

ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE NSR-10.

EL PROYECTO CUENTA CON LA RESPUESTA OFICIAL DE IDIGER-RO-132201, RESPECTO DE FENÓMENO DE REMOCIÓN MEDIA. POR EL CUAL NO HAY RESTRICCIONES PARA LA CONSTRUCCION EN EL PREDIO OBJETO DE CONSULTA.


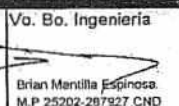
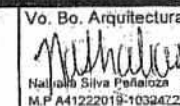
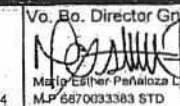
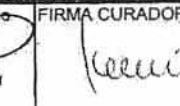
EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DE EL INGENIERO ANDRES CONTRERAS ROJAS CON MATRICULA PROFESIONAL No. 25202-101850 CND.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Cobra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Revisión ante el Curador Urbano, y el Recurso de Aceptación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la oficina de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 181 DEL DECRETO LEY 12018 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTICULO 85 DE LA LEY 288 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOJEO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

<b>APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO</b>				
Vó. Bo. Jurídica  Lina Rocío Muñoz Moreno T.P. 297.259	Vó. Bo. Ingeniería  Brian Mantilla Espinoza M.P. 25202-267927 CND	Vó. Bo. Arquitectura  Nathalia Silva Peñañoza M.P. A41222019-1032472994	Vó. Bo. Director Grupo  Matijy Estiver Peñañoza Luján M.P. 6870033363 STD	FIRMA CURADOR 

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		Nº DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-1576	2
Acto Administrativo No. 11001-2-23-1918		FECHA DE RADICACIÓN	
		30-ago-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN 03 ABR 2023		FECHA DE EJECUTORIA 18 ABR 2023	CATEGORÍA II
IMPUESTOS			
IMPUESTO	STICKER NO.	FECHA	ÁREA DECL.
Delineación Urbana	00023320002215	28-mar-23	299,27
			VALOR \$2.041.000

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia; Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito, quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo-resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales



**CURADOR URBANO 2**  
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO



No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
<b>16-2-4678</b>	<b>1</b>
FECHA DE RADICACIÓN	
<b>06-Dic-2016</b>	

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN No. LC	<b>17-2 0523</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUCIÓN	VIGENCIA HASTA
<b>21 ABR 2017</b>	<b>25 ABR 2017</b>	<b>26 ABR 2019</b>

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Germán Moreno Galindo, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso: 2, localizado en la dirección CL 36 H S 7 39 E (ACTUAL) - Cchip: AAA0003KEPA - Matrícula Inmobiliaria: 50S1146819 de la localidad 4 de San Cristóbal - para una edificación en tres pisos destinada a cinco (5) unidades de vivienda (No VIS). Es válida para demolición total. Se aprueba los planos de alinderamiento y cuadro de áreas de propiedad horizontal del proyecto "MIRADOR DE SAN VICENTE" de conformidad con la ley 675 de 2001. Propietarios: DESARROLLOS Y CONSTRUCCIONES INMOBILIARIAS S A S; Identificación: 900667559-2. Constructor responsable: GIOVANNI GUERRERO RODRIGUEZ (Identificación: 79571491, Matrícula: A25112001-79671491). Urbanización: SAN VICENTE, Manzana: 13 Lote(s): 4, con las siguientes características básicas:

**1. MARCO NORMATIVO**

1.1 POT - DECRETO 190/2004	a. UPZ No: 32 (San Blas)	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: UN	d. EDIFIC.: UN
e. AREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL	f. ZONA:	ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA		
g. TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL	h. MODALIDAD:	COMPLEMENTARIA		
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Media	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	cerros/dep ladera

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

2.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	<b>MIRADOR DE SAN VICENTE</b>	2.2 Cat:	III
2.3 USOS		2.4 ESTACIONAMIENTOS	
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No UNIDADES-	PRIV / RESID. VISIT / PUBLICOS DEMANDA
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	5	0 0 D
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:	5	0 0

**3. CUADRO DE AREAS**

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	AREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	267,63	397,30	0,00	0,00	397,30	0,00	0,00	0,00	397,30
SÓTANO (S)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	152,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	245,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>	<b>397,30</b>	<b>397,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>397,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>397,30</b>
LIBRE PRIMER PISO	115,45								
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>					<b>397,30</b>	<b>M. LINEALES DE CERRAMIENTO:</b>			
						<b>AREA DEMOLICIÓN:</b>			

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRIA		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		4.5 AISLAMIENTO		MTS	NIVEL
a. No PISOS HABITABLES	3	a. ANTEJARDIN		POZO DE LUZ		2,98 X 3,12	
b. ALTURA MAX EN METROS	7,30	NO SE EXIGE					
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO					
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	Altura: NO APLICA mts - Longitud: mts					
e. No EDIFICIOS	1	c. VOLADIZO					
f. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	No	NO PLANTEA					
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	d. RETROCESOS					
h. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS					
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA	4.4 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS					
4.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPOLOGIA:		CONTINUA			
DESTINACIÓN	%	Mts					
ZONAS RECREATIVAS	74,02	34,02					
SERVICIOS COMUNALES	49,61	22,8					
ESTACIONAM. ADICIONALES							
				4.6 ESTRUCTURAS			
				TIPO DE CIMENTACIÓN		CIMENTOS CORRID	
				TIPO DE ESTRUCTURA		MUROS	
				MÉTODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ULTIM	
				GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		Bajo	
				FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE MODAL		No	
				OTROS		Si	

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

Proyecto Arquitectónico / Estudios de Suelos / Memoria de Cálculo / Planos Estructurales / Planos Alinderamiento

**6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO**

VIGENCIA Y PRÓRROGA: LAS LICENCIAS TENDRÁN UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES. CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, estas tendrán una vigencia máxima de treinta y seis (36) meses prorrogables por un periodo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

Requiere control de materiales según TITULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía (si existen). La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El predio no es objeto de participación en plusvalía según estudio técnico elaborado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y de conformidad con el Decreto Distrital 378 de 2006. Cuenta con RO-80022 del IDIGER donde indica que el predio no requiere la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa FASE II en cumplimiento de las disposiciones de la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 y no establece condicionamiento alguno ni restricción al uso del suelo.

**7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS**

Impuesto Delineación No. 00017320004141 del 21-Abr-17 (\$3.676.000) / Impuesto Delineación No. 00017320004173 del 21-Abr-17 (\$296.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, según Artículo 76 Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**APROBACION CURADOR URBANO 2 - Arq. GERMÁN MORENO GALINDO**

Vp. Bo. CURADOR URBANO	Vp. Bo. Ingeniería	Vp. Bo. Prof responsable	Vp. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADOR

37  
38