



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

RESECRETARÍA DE HABITAT  
 AL RESEPCIONER OTVRI EL. M.R.  
 1-2023-48265  
 Fecha: 2023-12-05 16:15:42  
 Aprobado: 20+2 PLANOS  
 Tipo: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES  
 Destino: SUBRO PREV REGUI MENT  
 Tipo: COMUNICACION ENTRENADA  
 Origen: EDIFICADORA ONIX SAS

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 con el artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE


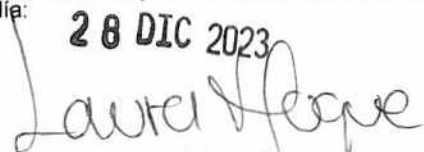
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>EDIFICADORA ONIX SAS</b>		Número <b>NIT 901.342.406-2</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>JOSE ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ</b>		4. Identificación del representante legal <b>CC 79.531.256</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2021197</b>
6. Dirección <b>CR 63 # 79 A 18</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>juankabaur@yahoo.com</b>	8. Teléfono <b>3012408822</b>

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO ONIX VI</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA ETAPA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>8 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>SUBSECRETARÍA CL 79. 61 35</b>		13. Localidad - UPZ <b>Barrios Unidos - UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>4</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción <b>11001-3-23-0038</b> Fecha de ejecutoria <b>26-ene.-2023</b> Curaduría <b>3</b>		
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>150.00</b>	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>570.89</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>570.89</b>	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N° <b>N°</b>
24. Chip(s) <b>AAA0056XRBS</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C109961</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>80% \$ 895.306.000</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>01-mar.-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número <b>2651</b>	Fecha <b>11-ago.-2023</b>	Notaría <b>44</b>
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>NO</b>	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha Vigencia Prórroga

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

- Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
- Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230263</b>	<b>FECHA</b> <b>05 DIC 2023</b>
 <b>JOSE ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	 <b>Laura Hoque</b> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

### IMPORTANTE:

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



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

ENAJENADOR: <u>EDIFICADORA ONIX SAS</u>				
Nombre del Proyecto: <u>EDIFICIO ONIX VI</u>				
(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 adquirentes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).			
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		/	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		/	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		/	
	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	/		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.		/	
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		/	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		/	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓		
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		/		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.  *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		/	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	/		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		

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

	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 PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/	
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	/	
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	/	
	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 tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

**OBSERVACIONES:**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Ma Paula Sarmiento / Laura Hoque      c.c: \_\_\_\_\_  
Fecha de verificación: 5 DIC 2023 / 8 DIC 2023      Firma del profesional: Laura Hoque

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 CENTRO



CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231128228686040352

Nro Matrícula: 50C-109961

Pagina 1 TURNO: 2023-799820

Impreso el 28 de Noviembre de 2023 a las 05:23:20 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 17-10-1972 RADICACIÓN: 1972-54729 CON: DOCUMENTO DE: 11-10-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0056XRBSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PARCELACION SIMON BOLIVAR LOTE MARCADO CON EL #8 DE LA MANZANA S. CON EXTENSION SUPERFICIARIA DE 234.375 VARAS CUADRADAS Y LINDA ASI: NORTE, EN 7.50 METROS CON LA CALLE 79, SUR, EN 7.50 METROS CON EL LOTE # 14: ORIENTE, EN 20 METROS CON EL LOTE #7 Y POR EL OCCIDENTE, EN 20 METROS CON EL LOTE #9.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 79 61 35 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 74 #48-60 LOTE 8- MZ.S.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-09-1956 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2446 del 11-07-1956 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2.343.75

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: URBANIZADORA OCTAMAR LTDA EN LIQUIDACION

A: AYALA LUIS IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-11-2014 Radicación: 2014-99475

Doc: ESCRITURA 3008 del 01-11-2014 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$152,000,000

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: AYALA PACHECO LUIS IGNACIO

CC# 97652



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

**Certificado generado con el Pin No: 231128228686040352**

**Nro Matrícula: 50C-109961**

Pagina 2 TURNO: 2023-799820

Impreso el 28 de Noviembre de 2023 a las 05:23:20 PM

**"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: AYALA MU/OZ LUZ MERCEDES.	CC# 51602991	X 25%
A: AYALA MU/OZ NELSON IGNACIO	CC# 19370282	X 25%
A: AYALA MU/OZ NIDIA ESPERANZA	CC# 41700756	X 25%
A: AYALA MUNOZ NANCY FABIOLA	CC# 51846772	X 25%

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-03-2015 Radicación: 2015-20284

Doc: ESCRITURA 633 del 27-02-2015 NOTARIA SEXTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$160,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AYALA MU/OZ LUZ MERCEDES.	CC# 51602991	X
DE: AYALA MU/OZ NELSON IGNACIO	CC# 19370282	X
DE: AYALA MU/OZ NIDIA ESMERALDA	CC# 41700756	X
DE: AYALA MUNOZ NANCY FABIOLA	CC# 51846772	X
A: RUIZ SUAREZ WILSON HERNAN	CC# 79719404	X
A: SUAREZ SANABRIA BLANCA LILIA	CC# 41677958	X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 19-05-2023 Radicación: 2023-40018

Doc: ESCRITURA 1467 del 15-05-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RUIZ SUAREZ WILSON HERNAN	CC# 79719404	X
DE: SUAREZ SANABRIA BLANCA LILIA	CC# 41677958	X
A: EDIFICADORA ONIX S.A.S	NIT# 9013424062	X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-08-2023 Radicación: 2023-67632

Doc: ESCRITURA 2651 del 11-08-2023 NOTARIA CUARENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EDIFICIO ONIX VI

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

DE: EDIFICADORA ONIX S.A.S	NIT# 9013424062	X
----------------------------	-----------------	---

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*5\***

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 2189639APARTAMENTO 201



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231128228686040352

Nro Matrícula: 50C-109961

Pagina 3 TURNO: 2023-799820

Impreso el 28 de Noviembre de 2023 a las 05:23:20 PM

"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

- 5 -> 2189640APARTAMENTO 202
- 5 -> 2189641APARTAMENTO 301
- 5 -> 2189642APARTAMENTO 302
- 5 -> 2189643APARTAMENTO 401
- 5 -> 2189644APARTAMENTO 402
- 5 -> 2189645APARTAMENTO 501
- 5 -> 2189646APARTAMENTO 502

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-799820

FECHA: 28-11-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES  
REGISTRADORA PRINCIPAL

3

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**

**PARTES INTERVINIENTES**

**JOSE ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.531.256 expedida en Bogotá, obrando en nombre y representación de la sociedad **EDIFICADORA ONIX S.A.S.**, (NIT: 901.342.406-2), sociedad domiciliada en Bogotá D.C., constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del veinte (20) de noviembre de dos mil diecinueve (2.019), inscrita el veintiuno (21) de noviembre de dos mil diecinueve (2.019), bajo el número 02526449 del libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se adjunta para que haga parte de este contrato, quien obra en su calidad de Suplente del Gerente y representante legal de la misma y que para los efectos del presente contrato se denominara como **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Y, por otra parte:

**EL (LA, LOS) PROMETIENTE (ES) COMPRADOR (A, ES)**

Apellidos		Nombres			Cedula	De	Profesión
Estado Civil	Sociedad conyugal vigente SI___ NO___	Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia		Teléfono
Empresa		Cargo	Dirección Oficina		Dirección Electrónica		Teléfono
Apellidos		Nombres			Cedula	De	Profesión
Estado Civil	Sociedad conyugal vigente SI___ NO___	Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia		Teléfono
Empresa		Cargo	Dirección Oficina		Dirección Electrónica		Teléfono
Apellidos		Nombres			Cedula	De	Profesión
Estado Civil	Sociedad conyugal vigente SI___ NO___	Escritura	Notaria	Fecha mm/dd/aa	Dirección Residencia		Teléfono
Empresa		Cargo	Dirección Oficina		Dirección Electrónica		Teléfono

Hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa que ha de regirse por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:**

**OBJETO, DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS:**

**LA PROMETIENTE VENDEDORA**, transferirá a título de venta real y material a favor de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** a título de compra-venta, y este(os) se obliga(n) a adquirir en los términos que a continuación se expresan el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión de los cuales **LA**

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

**PROMETIENTE VENDEDORA** tiene y ejercita sobre el siguiente bien inmueble que hace parte del **EDIFICIO ONIX VI. PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en el área urbana del Distrito Capital de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, distinguido en la actual nomenclatura urbana con el número sesenta y uno treinta y cinco (61-35) de la calle setenta y nueve (79), que se construye sobre el globo de terreno cuya identificación es la siguiente: Lote de terreno marcado con el número ocho (8) de la parcelación Simón Bolívar al cual le corresponde una extensión superficiaria aproximada de doscientas treinta y cuatro varas cuadradas con trescientos setenta y cinco milímetros de vara cuadrada (234.375 V2), equivalentes a ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts) con la calle setenta y nueve (79). **SUR:** En siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts) con el lote número catorce (14). **ORIENTE:** En extensión de veinte metros (20.00 mts), con el lote número siete (7). **OCCIDENTE:** En extensión de veinte metros (20.00 mts) con el lote número nueve (9). A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número: **50C-109961**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO**

No.	CLASE	NUMERO	AREA	VALOR
1	APARTAMENTO			\$
2	GARAJE			\$
3	DEPOSITO			\$

La determinación de cabida ubicación y linderos del(los) inmueble(s) objeto de este contrato se encuentra relacionada en el anexo **número uno (1)**, que se adjunta. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Expresamente declara (n) **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** que conoce (n) y acepta (n) los planos y la ubicación del inmueble, así como también la licencia de construcción No. 11001-3-23-0038, del cuatro (4) de enero de dos mil veintitrés (2.023), expedida por la CURADURIA URBANA No 3 - DE BOGOTA D.C. para el **EDIFICIO ONIX VI PROPIEDAD HORIZONTAL**, proyecto de división, planos de localización linderos, nomenclatura y áreas de cada una de las unidades, documentos estos de los cuales hacen parte integrante los planos arquitectónicos debidamente aprobados, los planos de propiedad horizontal, teniendo fuerza obligatoria, para los propietarios del terreno y de las edificaciones que a él acceden, lo mismo que para los futuros adquirentes de derechos reales sobre las unidades de dominio privado, y en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título o causa usen o gocen, en forma permanente o transitoria, de tales bienes de dominio privado. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** No obstante, la mención del área del inmueble reseñado en los respectivos planos y documentos anteriormente descritos, sobre la longitud de sus linderos, la venta del inmueble se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas aquí declaradas no darán lugar a reclamación posterior alguna, por ninguna de las partes. **PARÁGRAFO TERCERO:** Esta venta incluye todas sus anexidades, zonas comunes, servicios, usos, derechos y costumbres conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal y sus posteriores reformas.

**SEGUNDA  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

El **EDIFICIO ONIX VI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se constituyó en propiedad Horizontal, de acuerdo con los requisitos exigidos por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001). Reglamento de

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**



copropiedad elevado a Escritura Pública y protocolizado por instrumento número dos mil seiscientos cincuenta y uno (2.651) del once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2.023), otorgado en la notaría Cuarenta y cuatro del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Centro. Reglamento de propiedad horizontal que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, declara(n) conocer y aceptar. Por lo cual **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, acepta(n) someterse a la reglamentación de la Propiedad Horizontal; a cumplir las obligaciones derivadas de este contrato y a permitir incondicionalmente el desarrollo de las obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran la misma, bien sea las actualmente aprobadas o las que llegasen a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto.

**TERCERA  
TRADICIÓN**

**LA PROMETIENTE VENDEDORA**, adquirió el inmueble objeto de este contrato así: **a)** El lote de terreno por compra que hizo a los señores Blanca Lilia Suarez Sanabria y Wilson Hernán Ruiz Suarez por medio de la escritura pública número mil cuatrocientos sesenta y siete (1.467) de fecha quince (15) de mayo del año dos mil veintitrés (2.023) otorgada en la Notaría Cuarenta y cuatro del Círculo de Bogotá D.C. **b)** La construcción por haberla realizado a sus expensas con dineros de su propiedad.

**CUARTA  
SANEAMIENTO, DOMINIO Y LIBERTAD**

En la Escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa de compraventa, se estipulará que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** responderá a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** por los vicios de evicción, redhibitorios y vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga con la firma de este documento a asumir las demás obligaciones derivadas de la misma incluyendo el saneamiento de la unidad privada prometida en venta, que el inmueble no ha sido enajenado por acto anterior al presente, no soportará limitaciones del dominio diferentes de las que provienen del régimen de propiedad horizontal y que al momento de su transferencia a **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** lo (los) poseerá quieta, regular y pacíficamente, y declara que se hará su entrega libre de registro por demandas civiles, censos, derechos de uso y habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, afectación a vivienda familiar, anticresis, embargos, hipotecas y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes. Así mismo, **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, responderá por la calidad de la construcción, por la evicción y los vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble(s), en los términos previstos en la Ley.

**QUINTA  
PRECIO Y FORMA DE PAGO**

<b>VALOR TOTAL DE LA VENTA</b>	\$	
<b>FORMA DE PAGO:</b>		
<b>VALOR CUOTA INICIAL</b>	\$	

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

Que se pagará así:

a) Valores recibidos a la fecha \$ \_\_\_\_\_

b) La suma de: \$ \_\_\_\_\_

Que se pagará en la siguiente forma:

No.	FECHA mm/dd/aa	Valor \$	No.	FECHA mm/dd/aa	Valor \$	No.	FECHA mm/dd/aa	Valor \$

c) La suma de \$ \_\_\_\_\_ MCTE, con el producto de un préstamo que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** gestionara (n) y le solicitara (n) a la(s) entidad(es) crediticia(s) de su elección.

**PARÁGRAFO PRIMERO. CAMBIO FORMA DE PAGO:** En el evento que **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, decida (n) modificar la forma de pago estipulada en este contrato, deberá(n) informarlo por escrito a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por lo menos con sesenta (60) días calendario de anticipación a la fecha de la firma de la escritura pública. En caso de que no se informe en el plazo antes estipulado y la modificación en la forma de pago afecte la fecha establecida para la firma de la escritura pública, **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, cancelara intereses moratorios a la tasa autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre el saldo adeudado a la fecha de la firma de la escritura pública. **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se reserva la posibilidad de aceptar o no el nuevo plan de pagos presentado por **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. Por lo cual, de aceptar la propuesta, **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, deberá suscribir otrosí al presente contrato junto con **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** El incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** en el pago de las sumas que conforman el precio, en los plazos pactados, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará el cobro de las arras de conformidad con lo previsto en este contrato. Sin embargo, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá a su arbitrio optar por la subsistencia de esta promesa, siempre y cuando **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** pague (n) todos los abonos adeudados y en mora, treinta (30) días antes del día del otorgamiento de la Escritura prometida. En dicho pago se incluirán los intereses liquidados sobre las cuotas en mora a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. **PARÁGRAFO TERCERO.** Los contratantes acuerdan que los dineros correspondientes a la cuota inicial, deben cubrirse de acuerdo al

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

plan de pagos pactado. Adicionalmente, convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto como: gastos de registro, impuestos de registro, estos de conformidad con lo establecido en la cláusula DECIMA SEGUNDA, del presente contrato de promesa de compraventa, estudio de títulos, avalúo, cargo de conexión al gas natural, cuota de administración este último desde el momento de la entrega a prorrata de la cuota, afectación a vivienda familiar si a ello hubiera lugar, pago de intereses del saldo del precio a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, certificados de tradición y libertad, deben cancelarse en cheque o en dinero en efectivo, a través de consignación en cuenta bancaria a nombre de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** los cuales deberán cubrirse dentro de los quince (15) días hábiles previos a la firma de la respectiva Escritura pública. **PARÁGRAFO CUARTO.** No se podrá firmar la escritura pública de venta mientras que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** no se encuentren al día con los pagos por todo concepto con **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO QUINTO: CRÉDITO.** El valor financiado a que hace referencia el ordinal (c) de la cláusula QUINTA, del presente contrato se cancelará con el producto de un préstamo que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** solicitará(n) y gestionará (n) ante el BANCO o la entidad crediticia de su elección, suma esta que será entregada por tal entidad a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el día en que dicha entidad reciba copia de la Escritura Pública de venta y la Primera Copia de la Escritura de Hipoteca en su favor sobre el (los) inmueble(s) prometidos en compraventa otorgada en garantía del crédito, debidamente registradas, así como de los certificados de tradición y libertad del (os) mismo(s) inmueble(s) a que se refiere este contrato, actualizados en forma tal que aparezca en el(ellos) la compraventa prometida y la Hipoteca en favor de la entidad ya citada. No obstante, la condición expresada, dicho saldo deberá pagarse a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. Para garantizar el pago de la suma que se menciona en el ordinal (c) de la cláusula QUINTA, del presente contrato **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** suscribirá(n) pagará (s) en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de cualquier suma o saldo pendiente a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el día del otorgamiento de la correspondiente Escritura Pública de Compraventa. **INTERESES: EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** reconocerá(n) a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa, intereses liquidados a la tasa bancaria corriente, mes anticipado, desde la fecha de otorgamiento de la Escritura, hasta cuando **EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES)** o el BANCO o la entidad crediticia, abone(n) a las obligaciones de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, el producto del crédito concedido a **EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES)** o entregue dicho saldo por cuenta de los mismos a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**; en caso de que el crédito concedido sea abonado antes de cumplirse la mensualidad reconocida, **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, liquidará la fracción causada y reintegrará la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente en pago que producirá a favor de **EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES)** dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha efectiva del reporte de pago del crédito que emita el BANCO o la entidad crediticia. Si el pago de los intereses o el desembolso del crédito no se efectúan en las fechas previstas los intereses se incrementarán durante la mora hasta la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia conforme al artículo 884 del Código de Comercio. **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n) las condiciones que BANCO o la entidad crediticia exige para el otorgamiento de créditos y para el desembolso de los mismos. Así mismo, acepta(n) que si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio del(os) bien(es) prometido(s) en venta, el BANCO o la entidad crediticia no le(s) aprueba el préstamo o se lo aprueba por un valor inferior al solicitado, **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** tendrá(n) las siguientes opciones: **1.** Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito ante cualquier otra entidad. **2.** Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor del crédito a más tardar 15 días antes de la fecha señalada para la firma de la escritura pública de Compraventa. **3.** Desistir de esta negociación incurriendo en el cobro de las arras pactadas, por entenderse una manifestación de retracto. En ese orden y en los casos que se demuestre que existió causas imputables a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** para la negación o disminución en el monto solicitado para el crédito o, las causas imputables se podrán identificar así: **a)** Reporte negativo en centrales de riesgo. **b)** No capacidad de endeudamiento para el monto requerido. **c)** No contar con los

#### Promesa de Compraventa

EDIFICIO ONIX VI

6

ingresos suficientes para la aprobación del crédito. **d)** Las demás afines que se puedan imputar a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. De tal modo que de presentarse estas situaciones dará lugar a la pérdida de las arras por parte de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación de hacer prometida en el presente contrato o acordar un modo de financiación distinto. En consecuencia y a efecto de la devolución de las arras, **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** se compromete(n) a entregar a el BANCO o la entidad crediticia toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, dentro de los noventa (90) días anteriores a la fecha de suscripción de la Escritura Pública de Compraventa y a suministrar a el BANCO o la entidad crediticia, toda la información que esta requiera o los documentos que adicionalmente le exija.- El incumplimiento de esta obligación, o de los requisitos que exija el BANCO o la entidad crediticia para el otorgamiento de créditos, el reporte por parte de las centrales de riesgo de mora en obligaciones de los solicitantes del crédito o el suministro de información falsa, reticente o ambigua o sin el lleno de requisitos legales no serán admitidas como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida, dará lugar a la pérdida de las arras por parte de **EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de enajenar a terceros el (los) inmueble(s) descrito(s) en este contrato; sin perjuicio de que ante el eventual incumplimiento en la entrega de los documentos requeridos para el estudio del crédito, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** pueda aceptar la continuidad de la negociación prometida siempre y cuando **EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** asuma(n) los intereses del crédito solicitado al BANCO o la entidad crediticia a la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia, pagaderos mes anticipado, desde la fecha de otorgamiento de la escritura aquí pactada hasta el desembolso efectivo de dicho crédito. **PARÁGRAFO SEXTO. EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) que los recursos utilizados para la compraventa de la unidad privada prometida en venta provienen de actividades lícitas. **PARAGRAFO SEPTIMO.** Con la suscripción de la presente Promesa de Compraventa, **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** autoriza(n) en forma irrevocable para que los recursos provenientes del crédito del que trata la presente cláusula sean girados directamente, a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

#### **SEXTA ARRAS**

Las partes acuerdan como arras del presente contrato una suma equivalente al quince por ciento (15%) del precio pactado. Si el total de este importe aún no ha sido recibido por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se entenderá que dicho monto se irá completando en la medida en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, vaya recibiendo de parte de **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES)**, nuevas sumas de dinero como abono al precio de (los) inmueble (s). Tales arras se pactan con un doble efecto.

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

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, quedará en libertad de disponer del (los) inmueble (s) objeto de este contrato y restituirá las sumas recibidas a **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)**, dentro de los 60 días siguientes a la fecha de la infracción, sin que se causen intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a **EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)**, la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado, y, en caso de ser imputable a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, esta restituirá la suma entregada a título de arras. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, queda en libertad absoluta de vender el (los) inmueble(s), sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

#### SEPTIMA

#### INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO

Si **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no diere (n) cumplimiento a una cualquiera de las obligaciones que contrae (n) de acuerdo con el presente contrato, se causara a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** una suma igual a la entregada como arras y esta última quedara en libertad de declararlo resuelto unilateralmente, sin necesidad de requerimiento judicial y además, podrá disponer del inmueble y restituirá las sumas recibidas sin que causen intereses de ninguna naturaleza, previo descuento del valor señalado, a título de indemnización de perjuicios, lo cual, se podrá hacer efectivo desde el día siguiente a su infracción o incumplimiento. Las sumas de dinero que deban ser restituidas, de conformidad a lo estipulado en esta cláusula, se entregaran a los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha en que se presentó la infracción o incumplimiento.

#### OCTAVA

#### OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA

Los contratantes acuerdan que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** suscribirá(n) la Escritura de transferencia del dominio del (los) bien(es) prometido en venta el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del mes de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (2.02\_\_\_\_), dentro de la hora de las tres de la tarde (3.00 P.M.) en la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá y que el Representante Legal de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** lo hará dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma del **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES)** en sus oficinas ubicadas en la Calle \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_ de la ciudad de Bogotá. La no suscripción de la Escritura Pública mencionada en la fecha, hora y lugares convenidos, se entenderá como manifestación de retracto por parte del contratante que incurra en tal abstención. **PARÁGRAFO.** Los contratantes acuerdan expresamente que la oportunidad prevista para la firma de la escritura de compraventa y para la entrega del (los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa se estimó con base en el programa que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** elaboró para la construcción del edificio, sin embargo, el desarrollo de esta clase de obras está sujeta a hechos imprevisibles e irresistibles generadores de caso fortuito o fuerza mayor, como, por ejemplo, hechos de la naturaleza, terrorismo o asonada. Así mismo, se pueden presentar hechos tales como tardanza por culpa exclusiva por parte de las entidades oficiales en la instalación y habilitación de los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas y telecomunicaciones, escasez probada de materiales o por demora exclusiva por parte de las entidades en los trámites y autorizaciones. En consecuencia ocurridas cualquiera de las circunstancias antes mencionadas las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el término fijado para la firma de la escritura pública que perfeccione y de cumplimiento al presente contrato y para que se efectúe la entrega del (los) inmueble(s), prórroga que se realizara en periodos automáticos de 20 días hábiles en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar, sin necesidad de concurrir a la Notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

7

renuncian las partes en beneficio recíproco y hasta por 120 días contados a partir de la fecha inicial acordada. Cumplido este periodo máximo de prórrogas automáticas sin que hubiese sido posible firmar la escritura de compraventa y efectuar la entrega del (los) inmueble(s), es necesario que las partes concurren a firmar otro(s) a la promesa de compraventa en donde se establezca las nuevas fechas de cumplimiento, firma de la escritura y entrega que perfeccionen el presente contrato.

#### NOVENA ENTREGA MATERIAL

**LA PROMETIENTE VENDEDORA** llevará a cabo la entrega real del (los) inmueble(s) objeto de este contrato de promesa de compraventa, a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, dentro de los siete (7) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa mediante acta suscrita por las partes donde constará el estado del (los) inmueble(s) recibido(s); los procedimientos y plazos para los arreglos y/o servicios de posventas que se encuentran establecidos en el acta e inventario de entrega. Sin embargo en el evento de que se den las circunstancias indicadas en el PARÁGRAFO de la cláusula **OCTAVA** de este contrato, las partes de común acuerdo y desde ahora prorrogan el término fijado para la entrega material del inmueble, prórroga que se realizará en periodos automáticos de 20 días calendario en forma sucesiva y continua, si a ello hubiere lugar, sin necesidad de concurrir a la notaría para formalizar este acuerdo, solemnidad a la cual renuncian las partes en beneficio recíproco y hasta por 120 días calendario contados a partir de la fecha inicial acordada. En caso de presentarse las prórrogas mencionadas, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** informará por escrito al **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, las circunstancias que la generaron. **PARÁGRAFO PRIMERO.** En ningún caso **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía, lo cual declara conocer y aceptar **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las partes son conscientes de que la entrega de los bienes comunes esenciales se efectúa de manera simultánea a la entrega de los bienes privados, ya que éstos son esenciales para el uso de las unidades residenciales, por lo que no serán objeto de entrega posterior. De la misma forma los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio, de acuerdo a lo regulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. Dicha entrega se efectuará a la enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO TERCERO.** Si el día acordado para la entrega del (los) inmueble **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, no comparece (n) a recibirlo(s) sin que medie excusa por parte de éste (os), se enviará una nueva comunicación informando la fecha y hora en la cual deberá asistir para agotar este trámite. Si **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no asiste (n) a la segunda citación, se entenderá que el (los) inmueble(s) fue (ron) recibido(s) a satisfacción y sin observaciones con las consecuencias establecidas en el texto de este documento. En este último caso **LA PROMETIENTE VENDEDORA** procederá de la siguiente manera: **A)** Elaborará un acta de entrega, que será suscrita por 2 testigos en donde conste el estado del inmueble, a la misma se le anexará un registro fotográfico del lugar. **B)** Los documentos mencionados en el literal anterior serán objeto de protocolización en escritura pública de la misma notaría mencionada en la cláusula **OCTAVA** de esta promesa. **C)** Copia de esta escritura será remitida vía e-mail y físicamente a la última dirección de correo electrónico y de notificaciones respectivamente que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** informó. **PARÁGRAFO CUARTO.** Las observaciones que realicen **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, se plasmarán en el acta de entrega respectiva. Las únicas causales válidas por la que

Promesa de Compraventa

EDIFICIO ONIX VI

**EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** no reciba(n) el (los) inmueble(s) son: **1.** No se encuentre terminada la unidad privada **2.** Que el inmueble no cuente con servicios públicos de agua y luz. **3.** Que los defectos de los cuales adolezca la unidad privada impidan su uso y goce plenos. En caso de que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, se niegue a recibir el (los) inmueble por causas diferentes a las enunciadas anteriormente se aplicará el mismo procedimiento establecido en le parágrafo segundo de esta cláusula. **PARÁGRAFO QUINTO. LA PROMETIENTE VENDEDORA** en términos generales, no ejecutara ninguna modificación ni reforma al apartamento a solicitud de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, el cual se entregará de conformidad con los planos aprobados. Si **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** decide(n) ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que estas ocasionen serán de su cargo y de su exclusiva responsabilidad y solo podrá iniciarlas una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.

#### **DÉCIMA PAGO DE IMPUESTOS**

Los Contratantes acuerdan que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** pagará y declarará los impuestos de predial que afecten el (los) inmueble(s) prometidos en venta, que se hayan notificado y liquidado hasta el día en que se otorgue la Escritura Pública de transferencia del dominio de (los) inmueble(s), en adelante correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A,ES)** independientemente de si para esa fecha se ha solicitado o no el desenglobe catastral o se ha producido la asignación individual de cédula catastral. Las partes contratantes convienen en determinar que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** pagará(n) íntegramente los gravámenes de contribución por valorización Local o de Beneficio General que se liquide y/o notifique con posterioridad a la fecha del presente contrato de compraventa respecto de (los) inmueble(s) objeto de la misma. **PARÁGRAFO PRIMERO.** Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** reconocerá(n) y pagará(n) a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre del año en que se suscriba la correspondiente escritura pública, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el(los) inmueble(s), cuando quiera que el predial *deba pagarse respecto del(los) inmueble(s) en mayor extensión, o con el pago ya sea presuntivo individual que se liquide, o el cobrado por la Secretaria de Hacienda Distrital de Bogotá D.C., dicho pago será requisito para que LA PROMETIENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato.* **PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMETIENTE VENDEDORA** radicará ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe catastral del (los) inmueble(s) que se promete(n) en venta.

#### **DECIMA PRIMERA SERVICIOS PÚBLICOS**

**LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregará dotado el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** desde el momento de la entrega del (los) inmueble(s), por cuanto tales reajustes no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida. La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, este cobro

#### **Promesa de Compraventa**

#### **EDIFICIO ONIX VI**

8

**PARÁGRAFO: EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** se obliga (n) a entregar en cheque o en efectivo, el valor total de estos costos a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, quien realizará directamente todos los trámites pertinentes, los cuales deberán cubrirse dentro de los 10 (diez) días hábiles previos a la firma de la respectiva Escritura pública.

#### **DECIMA TERCERA PERMISOS DE VENTA**

**LA PROMETIENTE VENDEDORA** radicó ante La SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que están comprendidos el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio del 2006.

#### **DÉCIMA CUARTA MODIFICACIÓN AL CONTRATO**

Este contrato podrá ser modificado por medio de documentos denominados **OTRO SÍ** lo mismo que los recibos, constancias y demás documentos que requieran el perfeccionamiento del contrato podrán ser celebrado por uno sólo de los firmantes como **PROMETIENTES COMPRADORES** en el evento de que esta parte esté integrada por varias personas, pero en todo caso se entenderán realizados y producirán efectos para todos.

#### **DÉCIMA QUINTA CESION DEL CONTRATO**

**EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** se obliga(n) a no ceder a ningún título los derechos y obligaciones que para él (ellos) se derivan de la promesa de compraventa contenida en este documento, sin la aceptación expresa y escrita de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO: LA PROMETIENTE VENDEDORA**, podrá ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que se deriven de este contrato, siempre y cuando el cesionario se encuentre registrado ante la SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA y la cesión sea autorizada por dicha entidad.

#### **DÉCIMA SEXTA**

**EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** declara (n) conocer el diseño aprobado por la autoridad competente para el desarrollo del proyecto tanto en los aspectos arquitectónicos como urbanísticos, los que componen el producto inmobiliario ofrecido en venta y aceptado por **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (A, ES)**. En razón a las diferencias que se pueden originar entre los lotes de fabricación de elementos para los acabados, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de modificar por otros de igual calidad y similar apariencia, los colores, materiales y diseños que empleará, en las unidades del proyecto con relación a los ofrecidos en la oficina de ventas.

#### **DÉCIMA SEPTIMA GARANTIAS**

De conformidad con las normas legales vigentes, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** cederá las garantías determinadas por los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el (los) inmueble(s). La entrega material del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constará el inventario, la revisión del (los) inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción,

#### **Promesa de Compraventa**

#### **EDIFICIO ONIX VI**



se deriva de las facultades otorgadas a las empresas de servicios públicos para realizarlos, en virtud de la Ley 142 de 1994 art.90, y la Resolución CREG 108 de 1997 art. 21. **PARÁGRAFO PRIMERO. LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregara las redes para la instalación de los servicios públicos del gas natural y teléfonos. Por lo tanto, estará a cargo de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** los costos de los derechos de conexión y del medidor de gas de la respectiva unidad de vivienda. Si en el momento de la escrituración del (los) inmueble(s) **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hubiese cancelado los derechos de conexión y del medidor de gas, éstos deberán ser reembolsados por **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume directamente **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** (usuario), ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si para el día señalado para la entrega material del (los) inmueble(s) objeto de esta promesa, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a sus expensas obtener la conexión definitiva en un tiempo prudencial y ante la situación descrita, **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** exonera(n) de toda responsabilidad a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, siempre y cuando se hayan adelantado oportunamente los trámites ante las empresas prestadoras de servicios públicos y/o no exista culpa o negligencia de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO TERCERO.** A partir de la fecha de la escritura pública que perfeccione este contrato, serán de cargo **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** el pago de los servicios públicos, las cuotas de administración, conservación y reparación del Edificio y sus bienes comunes, así como el valor de la prima de seguro en razón de la copropiedad.

#### **DECIMA SEGUNDA DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO**

Los gastos, impuestos y recaudos liquidados notarialmente que se ocasionen por el otorgamiento de la escritura de compraventa que dan cumplimiento al presente contrato, serán asumidos así:

**1. EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** asumirán los siguientes:

- a. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales de la compraventa.
- b. La totalidad de los derechos notariales por la constitución de afectación a vivienda familiar.
- c. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, a EL BANCO otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE (S)COMPRADOR(A, ES)** solicite(n), las autenticaciones, diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**.
- d. El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa, afectación a vivienda familiar, serán asumidos íntegramente por **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**.
- e. Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**.

**2. La PROMETIENTE VENDEDORA** asumirá los siguientes:

- a. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales de la compraventa.

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

aparición y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A esta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas. **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** se compromete(n) a respetar y conservar en su totalidad la infraestructura y diseños tanto estructurales como arquitectónicos originales del (los) inmueble(s) que se vende(n). En el evento que **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, por su cuenta y riesgo efectúe modificaciones o ampliaciones sobre los muros y estructuras del (los) inmueble(s) enajenado(s) sin la aprobación previa y escrita del **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, perderá todas las garantías. **PARÁGRAFO PRIMERO.** A partir de la fecha de entrega del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, será de cargo de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** el mantenimiento de su(s) inmueble(s) y en general todas las reparaciones por daño o deterioro que no obedezcan a vicios de construcción. **PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se reserva el derecho de permitir el ingreso a la obra la cual por razones de seguridad es restringida. Solamente se permitirá el ingreso previa solicitud por escrito y no antes de un mes de la fecha pactada para la entrega del inmueble. **PARÁGRAFO TERCERO: LA PROMETIENTE VENDEDORA**, simultáneamente con la entrega real y material del (los) inmueble(s) objeto de este contrato entregará a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, el manual con la completa descripción del Proyecto, las empresas vinculadas a él, la descripción y recomendaciones de cada uno de los elementos que conforman su propiedad, un listado para ejecutar reparaciones menores, una tabla de mantenimiento, un listado de los principales proveedores del proyecto con las respectivas garantías. **PARÁGRAFO CUARTO. LA PROMETIENTE VENDEDORA**, garantiza a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)**, por doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega de los bienes, el buen funcionamiento de los mismos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de responsabilidad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. La efectividad de la garantía sobre el(los) inmueble(s) (acabados, redes, tuberías etc.) objeto de este contrato, que comprende la estabilidad de obra por diez (10) años de conformidad con lo previsto en los artículos 7 y siguientes de la Ley 1480 de 2011, conocida como Estatuto del Consumidor y el artículo 13 - Garantía legal de bienes inmuebles - del Decreto número 735 de 2013. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

**DECIMA OCTAVA  
DECLARACION ADICIONAL**

**EL (LA, LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** declara(n) que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento y de entender su contenido y alcances.

**PARAGRAFO.** Las partes acuerdan que en el caso de sucederse la muerte de **EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el presente contrato se termina y resuelve de pleno derecho, quedando **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, facultada para disponer del (los) inmueble(s) a partir del momento en que por cualquier medio idóneo se entere de dicho suceso, debiendo girar las sumas de dinero entregadas a la fecha por parte de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a los herederos, reconocidos por el Juez o Notario una vez se le presente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por parte de estos la providencia judicial que así lo determine en el caso de los jueces de familia o la escritura en la cual se adjudique el derecho en el caso de que la sucesión se adelante ante Notario Público. Las sumas de dinero serán entregadas en la forma antes señalada sin reconocimiento intereses o indemnización alguna por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

**DECIMA NOVENA  
SOLUCION ALTERNATIVA DE CONFLICTOS**

Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá bajo los parámetros de la ley 2220 de 2022, a través del mecanismo de Conciliación, en un centro de Conciliación legalmente reconocido.

**VIGÉSIMA  
NOTIFICACIONES**

Las recibirán:

**LA PROMETIENTE VENDEDORA:** \_\_\_\_\_  
y/o en el correo electrónico: \_\_\_\_\_

**EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** \_\_\_\_\_  
y/o en el correo electrónico: \_\_\_\_\_

En constancia de lo expuesto, firmamos el presente documento en dos (2) ejemplares de un mismo tenor con destino a cada una de las partes, en Bogotá, D.C. a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_ (2.02\_).

**LA PROMETIENTE VENDEDORA**

**JOSE ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ**  
C.C. 79.531.256 de Bogotá  
En nombre y representación de la sociedad  
**EDIFICADORA ONIX S.A.S.**  
NIT: 901.342.406-2

**EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES),**

**Promesa de Compraventa**

**EDIFICIO ONIX VI**

Comparecieron: **1) JOSE ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.531.256 expedida en Bogotá, obrando en nombre y representación de la sociedad **EDIFICADORA ONIX S.A.S.**, (NIT: 901.342.406-2), sociedad domiciliada en Bogotá D.C., constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del veinte (20) de noviembre de dos mil diecinueve (2.019), inscrita el veintiuno (21) de noviembre de dos mil diecinueve (2.019), bajo el número 02526449 del libro IX, todo lo cual se acredita con en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza para que haga parte de este contrato, quien obra en su calidad de Suplente del Gerente y representante legal de la misma y que para los efectos del presente contrato se denominara **LA PARTE VENDEDORA. 2) \_\_\_\_\_**, mayor (es) de edad, domiciliado(s) en Bogotá D.C, de estado civil \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, obrando en nombre propio, quien para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará **LA PARTE COMPRADORA.**

Quienes manifestaron que celebran el presente **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que se registrará e interpretará por las siguientes cláusulas:

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO.** - Por medio de la presente escritura pública **LA PARTE VENDEDORA**, transfiere a título de compraventa a favor de **LA PARTE COMPRADORA** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble, que hace parte del **EDIFICIO ONIX VI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en el área urbana del Distrito Capital de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, distinguido en la actual nomenclatura urbana con el número sesenta y uno treinta y cinco (61-35) de la calle setenta y nueve (79), comprendido dentro del área, medidas y linderos que se describen a continuación, tomados textualmente de la escritura pública número dos mil seiscientos cincuenta y uno (2.651) del once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2.023), otorgado en la notaría Cuarenta y cuatro del Círculo Notarial de Bogotá D.C., instrumento público que contiene la reglamentación de la propiedad horizontal del citado Edificio, los cuales son:

**APARTAMENTO NUMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)**, determinado por su ubicación, cabida y linderos así: Este situado en el \_\_\_\_\_ piso del Edificio, tiene un área total construida aproximada de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) metros cuadrados (\_\_\_\_\_) M2) que incluye muros, columnas, y ductos. Un área total construida privada aproximada de \_\_\_\_\_ metros cuadrados

(\_\_\_\_\_ M2). Altura libre aproximada de \_\_\_\_\_ metros. Consta de:

**INCLUIR LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO**

A este apartamento se le asigna el derecho al **USO EXCLUSIVO** del parqueadero número \_\_\_\_\_ y el depósito número \_\_\_\_\_.

**PARAGRAFO:** No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes. AL **APARTAMENTO** objeto de este contrato le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-\_\_\_\_\_** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**EL EDIFICIO ONIX VI. PROPIEDAD HORIZONTAL**, localizado en el área urbana del Distrito Capital de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, distinguido en la actual nomenclatura urbana con el número sesenta y uno treinta y cinco (61-35) de la calle setenta y nueve (79), se construyó sobre el globo de terreno cuya identificación es la siguiente: Lote de terreno marcado con el número ocho (8) de la parcelación Simón Bolívar al cual le corresponde una extensión superficial aproximada de doscientas treinta y cuatro varas cuadradas con trescientos setenta y cinco milímetros de vara cuadrada (234.375 V2), equivalentes a ciento cincuenta metros cuadrados (150.00 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** En siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts) con la calle setenta y nueve (79). **SUR:** En siete metros con cincuenta centímetros (7.50 mts) con el lote número catorce (14). **ORIENTE:** En extensión de veinte metros (20.00 mts), con el lote número siete (7). **OCCIDENTE:** En extensión de veinte metros (20.00 mts) con el lote número nueve (9). A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número: **50C-109961**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

**SEGUNDA:** El **EDIFICIO ONIX VI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se constituyó en propiedad Horizontal, de acuerdo con los requisitos exigidos por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001). Reglamento de copropiedad elevado a Escritura Pública y protocolizado por instrumento número dos mil seiscientos cincuenta y uno (2.651) del once (11) de agosto de dos mil veintitrés (2.023), otorgado en la notaría Cuarenta y cuatro del Círculo Notarial de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. Zona Centro.

**TERCERA:** Además del dominio individual que se transfiere por el presente instrumento, la venta incluye un derecho sobre la propiedad equivalente a la proporción señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal en relación con el valor total del edificio.

**CUARTA: LA PARTE VENDEDORA,** adquirió el inmueble objeto de este contrato así: **a)** El lote de terreno por compra que hizo a los señores Blanca Lilia Suarez Sanabria y Wilson Hernán Ruiz Suarez por medio de la escritura pública número mil cuatrocientos sesenta y siete (1.467) de fecha quince (15) de mayo del año dos mil veintitrés (2.023) otorgada en la Notaría Cuarenta y cuatro del Círculo de Bogotá D.C. **b)** Las edificaciones que acceden al terreno fueron levantadas por **LA PARTE VENDEDORA,** a sus expensas con dineros de su exclusiva propiedad, de conformidad con los planos aprobados mediante Licencia de Construcción número No. 11001-3-23-0038, del cuatro (4) de enero de dos mil veintitrés (2.023), expedida por la CURADURIA URBANA No 3 – DE BOGOTA D.C.

**QUINTA: LIBERTAD.- LA PARTE VENDEDORA,** manifiesta que el inmueble que se transfiere por la presente escritura pública, no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en hipoteca, anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

**SEXTA: SANEAMIENTO: LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios en la forma prevista en la ley.

**SEPTIMA: SERVICIOS PÚBLICOS:** El inmueble objeto de este contrato se entrega dotado de los servicios públicos de Energía Eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, para lo cual ha cancelado los derechos para la conexión definitiva, el valor del medidor de agua y contador de energía a las respectivas empresas; los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo de **LA PARTE COMPRADORA,** desde el momento de la entrega del inmueble. La empresa de energía podrá realizar el cobro del cargo por conexión de energía eléctrica en la primera factura que reciba **LA PARTE COMPRADORA,** una vez el servicio de energía sea efectivamente instalado, este cobro se deriva de las facultades otorgadas a las empresas de servicios públicos para realizarlos, en virtud de la Ley 142 de 1994 art.90, y la Resolución CREG 108 de 1997 art. 21. **PARÁGRAFO. LA PARTE VENDEDORA,** entrega las redes para la instalación de los servicios públicos del gas natural y teléfonos. Por lo tanto, estará a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** los costos de los derechos de conexión y del medidor de gas de la respectiva unidad de vivienda. El costo de los derechos de conexión y el valor de la línea telefónica los asume

directamente **LA PARTE COMPRADORA**, ante la empresa Prestadora del Servicio Telefónico a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora del Servicio telefónico es la directa responsable de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio telefónico.

**OCTAVA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el inmueble vendido es la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_,00 MCTE)**, que **LA PARTE COMPRADORA** entrega de la siguiente forma: -----

**1.** La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_,00 MCTE)**, con recursos propios.

**2.** El saldo, es decir la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_,00 MCTE)**, con el producto del préstamo otorgado por el **BANCO \_\_\_\_\_** a **LA PARTE COMPRADORA**, con garantía hipotecaria

de primer grado a su favor, conforme se indica en la segunda parte de este instrumento, pago que deberá efectuarse a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de esta escritura. **PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE COMPRADORA**, se obliga a pagar intereses liquidados a la tasa bancaria corriente, mes anticipado, desde la fecha de otorgamiento de la Escritura, y hasta cuando el **BANCO** desembolse el producto del crédito concedido a **LA PARTE**

**COMPRADORA** o entregue dicho saldo por cuenta de la misma a **LA PARTE VENDEDORA**. Si el pago de los intereses o el desembolso del crédito no se efectúan en la fecha prevista los intereses se incrementarán durante la mora hasta la tasa máxima que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia conforme al artículo 884 del Código de Comercio. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para garantizar el pago de la suma que se menciona en el numeral dos (2.) de la presente cláusula **LA**

**PARTE COMPRADORA**, suscribe pagaré en blanco con carta de instrucciones para garantizar el pago de cualquier suma o saldo pendiente a su cargo. **PARÁGRAFO TERCERO: LA PARTE COMPRADORA** autoriza expresa e irrevocablemente al **BANCO**, para que el producto del préstamo que se le otorgue, sea girado y entregado directamente a **LA PARTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO**

**CUARTO: - RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA:** No obstante, la forma de pago, **LAS PARTES** renuncian expresamente a la ejecución de la acción resolutoria que de ella pueda derivarse y en consecuencia otorga el presente título firme e irresoluble. **ORIGEN DE FONDOS: LA PARTE**

**COMPRADORA**, declara que el origen de los recursos con los que está adquiriendo EL INMUEBLE, objeto de este contrato provienen de actividades lícitas y no de las relacionadas, mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos ilegales o sancionados por la Ley Penal Colombiana.

**NOVENA: LICENCIA DE CONSTRUCCION. EL EDIFICIO ONIX VI-PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue construido en ejecución de planos arquitectónicos aprobados según Licencia de Construcción No. No. 11001-3-23-0038, del cuatro (4) de enero de dos mil veintitrés (2.023), expedida por la CURADURIA URBANA No 3 – DE BOGOTA D.C.

**DECIMA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. – LA PARTE VENDEDORA**, radicó ante la SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTA, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que está comprendido el inmueble objeto de este contrato de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la ley 962 del 2005 y su decreto reglamentario 2180 del 29 de junio del 2006.

**DECIMA PRIMERA: ENTREGA. - LA PARTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble transferido a **LA PARTE COMPRADORA** el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ con todas sus anexidades usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le corresponden.

**PARAGRAFO PRIMERO.** En ningún caso, salvo culpa o negligencia de su parte **LA PARTE VENDEDORA**, será responsable por las demoras en la entrega del inmueble, con lo cual quedará exonerada de toda responsabilidad por la no entrega del mismo en la fecha acordada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En el mismo sentido no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono, lo cual declara conocer y aceptar **LA PARTE COMPRADORA** con la suscripción del presente documento. Como LA UNIDAD INMOBILIARIA será entregada cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PARTE VENDEDORA** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de esta última, ni habrá lugar al reconocimiento de las sumas previstas a título de compensación. **LA PARTE COMPRADORA** recibirá materialmente el inmueble objeto del presente contrato, dejando constancia de ello en un acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicara el plazo para realizar los ajustes o arreglos de acabados o deficiencias de terminados que señalen las partes en la misma, pero en ningún caso podrán constituirse en causa suficiente para que **LA PARTE COMPRADORA** se niegue a recibir el inmueble, entendiéndose con esto por cumplida la obligación de entrega por parte de **LA PARTE VENDEDORA.** **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si **LA PARTE COMPRADORA** no comparece a recibir el inmueble, éste se entenderá entregado en la forma acordada, para todos los efectos legales, dejando constancia de ello en el Acta elaborada, salvo que **LA PARTE COMPRADORA** alegue fuerza mayor o caso fortuito debidamente



probado para el incumplimiento en la fecha de recibo del inmueble. **PARAGRAFO TERCERO:** En el evento en que **LA PARTE COMPRADORA** no justifique su incumplimiento en la fecha de recibo del inmueble las llaves y el inventario de los bienes del mismo quedaran a su disposición en las oficinas de **LA PARTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO CUARTO:** No obstante, la fecha de entrega, **LA PARTE COMPRADORA** renuncia al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se deriva y en consecuencia la venta se otorga firme irresoluble. **PARÁGRAFO QUINTO:** La entrega de zonas comunes la hará **LA PARTE VENDEDORA** de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001. **PARAGRAFO SEXTO: LA PARTE VENDEDORA,** simultáneamente con la entrega real y material del inmueble objeto de este contrato entregara a **LA PARTE COMPRADORA,** el manual con la completa descripción del Proyecto, las empresas vinculadas a él, la descripción y recomendaciones de cada uno de los elementos que conforman su propiedad, un listado para ejecutar reparaciones menores, una tabla de mantenimiento, un listado de los principales proveedores del proyecto con las respectivas garantías. La efectividad de la garantía sobre el inmueble (acabados, redes, tuberías etc.) objeto de este contrato, se hará de conformidad con lo previsto en los artículos 8 y siguientes de la Ley 1480 de 2011, que comprende la estabilidad de obra por diez (10) años, conocida como Estatuto del Consumidor y el artículo 13 – Garantía legal de bienes inmuebles - del Decreto número 735 de 2013. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad. Desde la entrega real y material del inmueble, serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán única y exclusivamente **LA PARTE VENDEDORA**. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Con la suscripción del presente instrumento público **LA PARTE COMPRADORA** expresamente declara que a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato por parte de **LA PARTE VENDEDORA,** asumirá los gastos de los servicios de agua y luz provisional o definitiva y las expensas comunes relativas al inmueble objeto de este contrato.

**DECIMA SEGUNDA:** Los gastos que se ocasionen por el otorgamiento de esta escritura serán pagados así:

**1. LA PARTE COMPRADORA** asumirán los siguientes:

- a. El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales de la compraventa.
- b. La totalidad de los derechos notariales por la constitución de afectación a vivienda familiar.
- c. Los gastos que implique la expedición de copias destinadas a **LA PARTE COMPRADORA,** a EL BANCO otorgante del crédito, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, al protocolo de la respectiva Notaria y cualquier otra copia que **LA PARTE COMPRADORA** solicite, las autenticaciones,

diligencias y hoja matriz, impuesto a las ventas, en fin, cualquier otro gasto o costo derivado del otorgamiento de la escritura será asumido en su totalidad por **LA PARTE COMPRADORA**.

**d.** El impuesto y los derechos de registro que se causen por la escritura de compraventa, la afectación a vivienda familiar, serán asumidos íntegramente por **LA PARTE COMPRADORA**.

**e.** Los gastos, derechos, y demás impuestos y recaudos notariales, así como el impuesto y los derechos de registro que ocasionen la constitución de hipotecas y su posterior cancelación, serán asumidos en su totalidad por **LA PARTE COMPRADORA**.

**2. LA PARTE COMPRADORA**, asumirá los siguientes:

**a.** El cincuenta por ciento (50%) de los derechos notariales de la compraventa.

**DECIMA TERCERA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. - LA PARTE VENDEDORA**, manifiesta que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA**, queda obligada a gestionar el desenglobe de las unidades que forman el **EDIFICIO ONIX VI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de esta ciudad. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, lo anterior **LA PARTE VENDEDORA**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo ciento dieciséis (116) de la Ley novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1989), a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó, **LA PARTE COMPRADORA** estará obligada a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DECIMA CUARTA:** Con la firma de esta escritura se da cumplimiento en su totalidad a la promesa de compraventa celebrada entre las partes con anterioridad.

**ACEPTACIÓN. -** Comparece nuevamente mediante minuta escrita **LA PARTE COMPRADORA**, de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta:

- A.** Que acepta esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa de que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B.** Que acepta recibir el inmueble que por esta escritura adquiere, en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C.** Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal a que está sometido el inmueble que adquiere y se obliga a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.

**El suscrito Contador Público de la sociedad EDIFICADORA ONIX SAS.**

**con NIT. 901.342.406-2**

**Certifica:**

1. Que al 30 de noviembre de 2023 la sociedad registra un pasivo con la sociedad **ORBIMUNDO CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SAS** identificada con el **NIT 800.112.74-9** por valor de 230 millones de pesos, recursos que se utilizaron para la ejecución del proyecto Edificio ONIX VI.

Esta certificación se expide a los dos (02) días del mes de diciembre de 2023 con destino a Secretaria del Hábitat para permiso enajenador de ventas.



---

**MARIA GENIS CAPERA GUARNIZO**  
**CONTADOR PUBLICO**  
**TP 90486-T**

15

**EDIFICADORA ONIX SAS**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL**

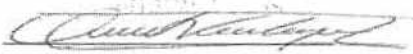
(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

	Notas	NOVIEMBRE 2023	NOVIEMBRE 2022
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	26,950	91,409
Otros activos financieros corrientes	1	0	0
Deudores comerciales y otros	2	124,300	155,169
Activos por impuestos Corrientes	2	4,426	5,640
Inventarios	3	1,542,806	824,854
Otros activos no financieros corrientes		-	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1,698,482</b>	<b>1,077,072</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Otros activos financieros no corrientes		-	-
Deudores		-	-
Propiedades de inversión		-	-
Propiedades, planta y equipo		-	-
Activos intangibles		-	-
Activos por impuestos diferidos		-	-
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total activos</b>		<b>1,698,482</b>	<b>1,077,072</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Otros pasivos financieros		-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuent	4	230,000	241
Pasivos por impuestos corrientes	4	7,200	11,565
Provisiones corrientes por beneficios a empleados		-	-
Otras provisiones corrientes		-	-2
Otros pasivos no financieros	4	220,432	201,253
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>457,632</b>	<b>212,818</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos financieros no corrientes		-	-
Provisiones no corrientes por beneficios a empleados		-	-
Otras provisiones no corrientes		-	-
Otros pasivos no financieros no corrientes	4	878,450	875,977
Pasivos por impuesto diferido		-	-
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>878,450</b>	<b>875,977</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>1,336,082</b>	<b>1,088,795</b>

**Patrimonio de los accionistas**

Capital suscrito pagado	5	15,000	15,000
Superavit de capital		-	-
Reservas		338,539	-
Utilidad del ejercicio		-	-
Ganancias acumuladas		8,861	- 26,723
<b>Total patrimonio de los accionistas</b>		<b>362,400</b>	<b>- 11,723</b>
<b>Total pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<b>1,698,482</b>	<b>1,077,072</b>

16



**JOSE ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ**  
Representante Legal



**MARIA GENIS CAPERA GUARNIZO**  
CONTADOR PUBLICO  
TP 90486-T

**EDIFICADORA ONIX SAS**  
**ESTADO DEL RESULTADO INDIVIDUAL**  
**PARA LOS AÑOS TERMINADOS AL**  
**(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)**

Notas	NOVIEMBRE 2023	NOVIEMBRE 2022
Ingresos de actividades ordinarias	440,000	560,000
Costo de ventas	387,845	508,901
<b>Ganancia bruta</b>	<b>52,155</b>	<b>51,099</b>
Otros ingresos		0
Ingresos Financieros		
Gastos de ventas y distribución		15,420
Gastos de administración	2,673	-
Gastos financieros	7,845	11,745
Otros gastos de ventas	4,800	36,988
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta y CREI</b>	<b>36,837 -</b>	<b>13,054</b>
Gasto por impuesto a la renta y Cree	1,252	5,633
<b>Ganancia del período</b>	<b>35,584 -</b>	<b>18,687</b>

NOVIEMBRE  
2023



**ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ**  
**Representante Legal**



**MARIA GENIS CAPERA GUARNIZO**  
**CONTADOR PUBLICO**  
**TP 90486-T**

impuesto a la renta  
del periodo

NOVIEMBRE  
2023

# Estados financieros

EDIFICADORA ONIX SAS

Al 30 de Noviembre 2023 y Noviembre 30  
de 2022



# NOTAS A ESTADOS FINANCIEROS AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023 Y 31 DEL 2022

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

## 1. Información general

La EDIFICADORA ONIX SAS es una sociedad por acciones radicada en Colombia. El domicilio de su sede social y principal es la ciudad de Bogotá. Sus actividades principales están relacionadas con la construcción de obras de ingeniería civil.

## 2. Declaración de cumplimiento con las NIIFs para las PYMES

Los estados financieros de la **EDIFICADORA ONIX SAS**, entidad individual, correspondientes a los años terminados el 30 de septiembre del 2023 Y diciembre 2022 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (IFRSs, por sus siglas en inglés, para las PYMES) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y adoptadas en Colombia mediante el Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013. Estos estados financieros se presentan en miles de pesos colombianos, que es también la moneda funcional de la compañía.

## 3. Resumen de políticas contables

### 3.1 Consideraciones generales

Las principales políticas contables que se han utilizado en la preparación de estos estados financieros consolidados se resumen a continuación. Estas políticas contables se han utilizado a lo largo de todos los períodos presentados en los estados financieros.

### 3.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se incluye dentro del efectivo todos los dineros que la compañía tiene disponibles para su uso inmediato en caja, cuentas corrientes y cuentas de ahorro y se mantienen a su nominal.

Se incluyen en los equivalentes al efectivo las inversiones con vencimiento menor a tres meses, de gran liquidez y que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo.

### 3.3 Instrumentos Financieros

#### 3.3.1. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de las cuentas por

cobrar no tienen intereses. Se miden inicialmente a su precio de transacción. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Las cuentas por cobrar de largo plazo que no devengan intereses se mantienen al costo original de la transacción considerando que el efecto de cualquier valoración financiera a tasas de mercado es inmaterial.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

**3.3.2. Otros activos financieros corrientes**

Representan las sumas adeudadas por el personal, accionistas socios, derechos de cobro a terceros por transacciones distintas a las del objeto social y saldos por impuestos a favor de la empresa.

**3.3.3. Obligaciones financieras**

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su precio de transacción menos cualquier costo de transacción. Después del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se presentan en los resultados como gastos financieros.

**3.3.4. Proveedores y cuentas por pagar**

Los proveedores y cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

**3.4. Propiedades, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta para reducir el costo menos su valor residual estimado de las propiedades, planta y equipo.

Para el cálculo de la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes vidas útiles y tasas anuales:

CLASE DE ACTIVO	VIDA UTIL (años)	Método de Depreciación
Construcciones y edificaciones	45	Línea Recta
Computadores y Software	3 a 5	Línea Recta
Muebles y Enseres	5 a 10	Línea Recta
Flota y equipo de transporte	5 a 15	Línea Recta

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las erogaciones por reparaciones menores, mantenimiento normal de los activos y todas aquellas actividades que mantienen el servicio y capacidad de uso del activo en condiciones normales se cargan a gastos del período.

### 3.5. Activos intangibles

Los activos intangibles incluyen programas informáticos y licencias de software adquiridos. Estos activos se reconocen al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Los gastos en que se incurre internamente sobre activos intangibles se reconocen en resultados cuando se incurren. Las amortizaciones del período se incluyen en los gastos de administración y ventas.

La compañía distribuirá el importe depreciable de un activo intangible de forma sistemática a lo largo de su vida útil. El cargo por amortización de cada periodo se reconocerá como un gasto.

Activo	Método de Amortización	Vida Útil
Licencias	Lineal	5
Programas de computadora (software)	Lineal	5

### 3.6. Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo y activos

intangibles para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el valor recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su valor en libros. Si el valor recuperable estimado es inferior, se reduce el valor en libros al valor recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados como gastos.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el valor acumulado en libros versus el valor contratado. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su valor en libros al precio del contrato y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados como parte del costo de ventas.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el valor en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y gastos de venta, en el caso de los inventarios), sin superar el valor que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados y si proviene de inventarios se reconoce como menor valor del costo de ventas.

### 3.7. Impuesto a la renta y CREE

El gasto de impuestos reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente por renta y CREE.

Los activos y / o pasivos de impuestos de renta y CREE comprenden las obligaciones o reclamos de las autoridades fiscales en relación con los períodos de reporte actuales o anteriores que están pendientes de pago a la fecha de reporte. El impuesto corriente es pagadero sobre la renta líquida, que difiere de la utilidad o pérdida en los estados financieros.

Los activos y pasivos por impuesto diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal que se espera que aumenten o reduzcan la utilidad fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan, sin descontarse, a las tasas fiscales que se espera apliquen al período de realización respectivo, en el entendido que hayan sido promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha de reporte, tomando en consideración todos los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se ajusta según sea necesario para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos se compensan sólo cuando la Compañía tiene el derecho exigible legalmente de compensar los montos y tiene la intención de liquidarlos por su valor neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

### **3.8. Obligaciones laborales**

Las obligaciones laborales son de corto plazo, incluyendo derechos de vacaciones, y se dentro de los pasivos corrientes, medidos al valor que la compañía espera pagar. La compañía tiene planes de aportes definidos a corto plazo a los empleados, los cuales se miden de acuerdo con lo establecido en las normas legales y se reconocen en la medida en que los empleados prestan sus servicios.

### **3.9. Provisiones**

Las provisiones comprenden estimaciones de pérdidas probables y cuantificables por demandas sobre la compañía y provisión para desmantelamiento. Su reconocimiento se realiza con base en la mejor estimación del valor requerido para cancelar la obligación en la fecha del reporte.

### **3.10 Capital suscrito y pagado y superávit**

El capital accionario representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

El superávit de capital corresponde a la prima en colocación de acciones y se determina como la diferencia entre el valor de colocación de las acciones y su valor nominal. Cualquier costo de operación asociado con la emisión de acciones se deduce de la prima de la acción, neto de cualquier beneficio por impuesto sobre las utilidades relacionado.

### **3.11 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos se miden por referencia al valor razonable del pago recibido o por recibir por la compañía de los bienes suministrados o los servicios proporcionados, sin contar impuestos sobre ventas y neto de rebajas, descuentos comerciales y similares.

### **3.12. Gastos financieros**

Todos los gastos financieros se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren y se calculan usando el método de interés efectivo.

## **4. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación**

Al preparar los estados financieros, la Gerencia asume una serie de juicios, estimados y supuestos sobre el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir. Las estimaciones más significativas corresponden a:

### **4.1. Deterioro de deudores**

Se considera la situación de cada deudor a la fecha del estado financiero así como sus características, vencimientos, dificultades financieras, ambiente económico en el que se desenvuelven, entre otros. La compañía posee información financiera actualizada de cada uno de sus clientes. Basado en dichos análisis e información, para cada deudor, se realiza la estimación de los flujos futuros esperados a recibir los cuales se descuentan a la tasa de interés efectiva original del deudor, para hallar el valor presente de los mismos el cual es comparado con el valor en libros siendo la diferencia el deterioro de valor.

**4.2. Vida útil de las propiedades, planta y equipo**

La estimación de la vida útil se realiza considerando la situación actual de los activos en cuanto a su uso previsto, desgaste físico, productividad, reparaciones realizadas, obsolescencia técnica y comercial, mantenimiento, entre otros. Se utilizarán las vidas útiles fiscales con base a la reforma tributaria ya que la gerencia considera que reflejan de manera apropiada la expectativa de vida útil de cada activo.

**4.3. Provisiones**

La estimación para las provisiones para atender pleitos probables y cuantificables es realizada con base en el estado de cada proceso y la determinación de los desenlaces posibles usando los criterios legales proporcionados por los abogados de la compañía.

**5. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**NOTA 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

El saldo del disponible está conformado por los siguientes rubros:

<b>RUBRO</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
EFECTIVO	-	91,409
BANCOS	26,950	-
<b>TOTAL</b>	<b>26,950</b>	<b>91,409</b>

## NOTA 2. DEUDORES COMERCIALES Y OTROS

Corresponde a cuentas por cobrar y derechos de cobro a terceros originados del objeto social principal. La cartera es corriente y está dentro de los términos de cobro establecidos en la política.

RUBRO	2023	2022
DEUDORES	-	-
PROVEEDORES	24.000	14.955
CONTRATISTAS	100.300	140.214
ANTICIPO IMPUESTOS Y CONTRIBUCCIONES	4.426	5.640
TOTAL	128.726	160.809

Todos los saldos son recuperables y se espera que fluyan beneficios económicos para la empresa.

## NOTA 3. ACTIVOS POR INVENTARIOS

Los inventarios representan las sumas de mercancías en existencia, para el 2023 la cifra de 1.542.806 corresponde a los inventarios de la ejecución de Proyecto Edificio Ónix VI.

RUBRO	2023	2022
INVENTARIOS		824,854
INVENTARIOS EN CONSTRUCCION	-	-
TERRENOS	530,000	-
COSTO DIRECTO	895,306	
COSTO INDIRECTO	117,500	
TOTAL	1,542,806	824,854

## NOTA 4. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Registra el valor adeudado a favor de terceros a corto plazo sin ninguna restricción ni observación alguna por los diferentes conceptos.

Todos los saldos son corrientes y no hay ninguna deuda que genere financiación implícita por tiempo. Se reconocen a valor de transacción.

No hay necesidad de aplicar costo amortizado a ninguna deuda comercial ya que la compañía paga dentro de los términos establecidos con los proveedores. Los descuentos por pronto pago se llevarán como un menor valor del costo de venta según las políticas establecidas por la empresa.

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes, si el pago debe ser efectuado en un período de un año o menos. Si el pago debe ser efectuado en un período superior a un año se presentan como pasivos no corrientes.

El valor de 230.000 corresponde a préstamos para el desarrollo del proyecto a favor de Orbimundo Construcciones e Inversiones SAS con NIT 800.112.784-9 y que serán cancelados a la terminación del proyecto.

RUBRO	2023	2022
PROVEEDORES	-	-
CXP COMERCIALES	230,000	-
ARRENDAMIENTOS	-	-
IMPUESTOS CORRIENTES	7,200	11,565
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS	220,432	201,253
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS NO CTES		
<b>TOTAL</b>	<b>457,632</b>	<b>212,818</b>

## NOTA 6. CAPITAL

Registra el valor total de los Aportes Iniciales de acuerdo al documento inscrito ante la Cámara de Comercio de Bogotá

RUBRO	2023
Capital suscrito y pagado	15.000
<b>TOTAL</b>	<b>15.000</b>

## 6. OTRAS REVELACIONES CLAVES

### 6.1 Activos contingentes y pasivos contingentes

La compañía no tiene activos no pasivos contingentes ni procesos fiscales ni legales al cierre del período.

### 6.2 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

No existen hechos relevantes ocurridos después del cierre del año fiscal.





ARMANDO VELASQUEZ SUAREZ

Representante legal (s)



MARIA GENIS CAPERA GUARNIZO

Contador publico

TP 90486-T



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: EDIFICIO ONIX VI  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 8  
 DIRECCIÓN: CALLE 79 # 61-35  
 CONSTRUCTORA: EDIFICADORA ONIX S.A.S.  
 FECHA (dd-mm-aa): 25-nov-23

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACION EN VIGAS DE AMARRE Y DADOS, CON CONCRETO DE 3.500-PSI DE PESO REGULAR, CON AGREGADO GRUESO MAXIMÓ DE 1". SE INSTALO HIERRO DE REFUERZO EN VARILLAS CORRUGADAS DE ACUERDO A LA NORMA AS TM A-615 GRADO 60. DESDE LA # 3 HASTA LA # 5.

**2.2. PILOTES**

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES TIPO TORNILLO, FUNDIDOS EN CONCRETO DE 3.500-PSI, A UNA PROFUNDIDAD DE 22-ML SOBRE EL NIVEL CERO, CON ACERO DE REFUERZO DE 60.000-PSI

**2.3. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

TIPO DE ESTRUCTURA EN PORTICOS DE CONCRETO (DMO), EN COCNETOS DESDE 3.000-PSI HASTA 4.000-PSI, CON ACEROS DE REFUERZO DE 60.000-PSI

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO ESTRUCTURAL PENSADO LIVIANO COCOA 6 CON PERFORACIONES VERTICALES. LOCALIZADO EN LAS FACHADAS PRINCIPAL Y POSTERIOR.

**2.4.2. BLOQUE**

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE #4 TRADICIONAL, TIPO LIVIANO DE USO INTERIOR Y EXTERIOR EN MUROS NO ESTRUCTURALES. LOCALIZADO EN LOS MUROS INTERIORES, CULATAS O CERRAMIENTO DEL PROYECTO.

**2.4.3. OTRAS DIVISIONES**

SI

NO

Tipo de división y localización:

**2.5. PAÑETES**

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

SE USO CEMENTO TEQUENDAMA Y ARENA CONVENCIONAL DE CANTERA N75 kg/cm2

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

FACHADAS EN LADRILLO ESTRUCTURAL COCA 6 A LA VISTA, CEMENTO TEQUENDAMA Y ARENA DE CANTERA 175 kg/cm<sup>2</sup>, CON CELDAS FUNDIDAS CON MIXTO HUMEDO TIPO GROUT 175 kg/cm<sup>2</sup> Y REFUERZOS EN HIERRO DE 60.000-PSI.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

PISO EN CERAMICA BLANCA, GRIS O SIMILAR DE 51 x 51 cm  
EN PISO-1, ES CONCRETO A LA VISTA AFINADO CON AYANADORA

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

CUBIERTA DE ACUERDO A DISEÑO. Y TERRAZA EN CONCRETO DE 3.500-PSI, CON IMPERMEABILIZACION EN MANTO Y SOBRE PISO EN MORTERO, CON ENCHAPE EN CERAMICA DE 51x51 CM, Y ALFOMBRA TIPO CESPED

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO DE 3.500-PSI, Y ACABADOS EN ENCHAPE EN CERAMICA DE 51x51 CM.

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

CERRAMIENTO EN FACHADA PRINCIPAL EN LADRILLO A LA VISTA, PUERTAS PEATONAL Y VEHICULAR METALICAS

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE SUBTERRANEO EN CONCRETO DE 4.000-PSI, CON CAPACIDAD DE 6.000-C.C.

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

- |                                      |                             |  |       |
|--------------------------------------|-----------------------------|--|-------|
| 3.1. ASCENSOR                        | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.2. VIDEO CAMARAS                   | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS              | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.4. PARQUE INFANTIL                 | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.5. SALÓN COMUNAL                   | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.6. GIMNASIO                        | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.7. SAUNA                           | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.8. TURCOS                          | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.9. PISCINA                         | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS           | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES             | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA          | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA****4.1.1. CLOSET** SI  NO

Características y materiales a utilizar:

MADERA LAMINADA

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

27

MADERA LAMINADA

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

PUERTAS PRINCIPALES DE SEGURIDAD METALICAS FORRADAS EN LAMINA DE MADERA

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

PISO LAMINADO MADERA

4.2.2. HALL'S

PISO LAMINADO MADERA

4.2.3. HABITACIONES

PISO LAMINADO MADERA

4.2.4. COCINAS

PISO EN CERAMICA DE 28x57 CM o SIMILAR

4.2.5. PATIOS

PISO EN CERAMICA DE 28x57 CM O SIMILAR

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

MUROS EN ESTUCO Y PINTURA BLANCA

4.3.2. HABITACIONES

MUROS EN ESTUCO Y PINTURA BLANCA

4.3.3. COCINAS

MUROS EN ESTUCO Y PINTURA BLANCA Y EN CERAMICA EN ZONAS HUMEDAS

4.3.4. PATIOS

MUROS EN ESTUCO Y PINTURA BLANCA Y ENCHAPE EN ZONAS HUMEDAS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

HORNO ELECTRICO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

ESTUFA A GAS DE 4 PUESTOS

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

EN MADERA LAMINADA

4.4.4. MESÓN

SI

NO

MARMOL

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

CHALLENGER A GAS - O SIMILAR

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

PREFBRICADO CON MUEBLE

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

MADERA LAMINADA

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

CERAMICA DE 28x57 CM O SIMILAR

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

ZONA DUCHA EN CERAMICA BLANCO DE 30x60 CM O SIMILAR

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

VIDRIO TEMPLADO DE 8 mm

4.5.5. ESPEJO

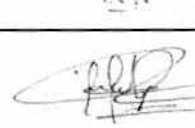

SI

NO

ESPEJO EN 4 mm

**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

<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		<b>11001-3-22-1103</b>	<b>1</b>
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
<b>11001-3-23-0038</b>		<b>25-Aug-2022</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
<b>04 ENE 2023</b>	<b>26 ENE 2023</b>		
Dirección: CL 79 61 35 (ACTUAL)			



La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

**RESUELVE**

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACION DE CINCO (5) PISOS INCLUIDO UNO (1) NO HABITABLES DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, PARA OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), PREVE CUATRO (4) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES Y CUATRO (4) DEPOSITOS. para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 79 61 35 con CHIP AAA0056XRBS y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C109961 en el lote 8, manzana 5 de la urbanización LA LIBERTAD (Localidad BARRIOS UNIDOS). Titular(es): SUAREZ SANABRIA BLANCA LILIA (CC/NIT 41677958) / RUIZ SUAREZ WILSON HERNAN (CC/NIT 79719404). Constructor Responsable: RUIZ SUAREZ WILSON HERNAN cc. 79719404 Mat. A2519200379719404

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No.22 (DOCE DE OCTUBRE)	SEC. NORM: 12-USOS: I EDIFIC: A	
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	DENSIFICACIÓN MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE 300 /

2. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO										
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS			Sec.demanda:	C	Sistema:
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PRIV/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	3	✓	Loteo Individual
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	8	4	0	0				
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)									

3. CUADRO DE AREAS										
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		EDIFICIO ONIX VI								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	150.00	VIVIENDA	570.89	0.00	0.00	0.00	570.89	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	0.00	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	111.10	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	459.79	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	570.89	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	570.89	0.00	0.00	0.00	570.89	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR					N.A.	DEMOLICIÓN TOTAL		
		TOTAL CONSTRUIDO					570.89	M. LINEALES DE CERRAMIENTO		
LIBRE PRIMER PISO	38.90									205.70
										16.15

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	13.75		b. AISLAMIENTO		Mts	NIVEL	0.00 MTS POR CL 79		
c. SÓTANOS	NO		a. LATERAL		N.A.	N.A.	N.A.		
d. SEMISÓTANO	NO		b. LATERAL 2		N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR		5.00	TERRENO	NO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.	N.A.			
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	NO		f. EMPATES PATIO		N.A.	N.A.	0.60 MTS POR CL 79		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.74		g. OTROS		N.A.	N.A.	N.A.		
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.59		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PLACA - PILOTES		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA		PORT EN CONCRETO DMO		N.A.		
ZONAS VERDES Y RECR.	94.50	194.22	c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ULTIMA		N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)		
SERVICIOS COMUNALES	13.92	28.61	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		BAJO				
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	N.A.	e. ANÁLISIS SISMICO		FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE		EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta		
			f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL				
			g. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI				

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

PLANOS ARQUITECTONICOS (3) / PLANOS ALINDERAMIENTO (2) / PROYECTO DIVISION (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (5) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

**6. PRECISIONES**

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SENALADO EN PLANO DE LOTEO 322/4 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 2. EL PREDIO NO SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLUSVALIA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 287 DE 2005, EL CUAL REGLAMENTA LA UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRUCTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 - CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 5. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 6. EN EL EXPEDIENTE REPOSAN LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA SILLA SALVA ESCALERA; SU IMPLEMENTACIÓN ES OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE. 7. EL PROYECTO DA CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL PARAGRAFO 1 DEL ARTICULO 13 DEL DECRETO 080 DE 2016, EN CUANTO A LOS AVANCES PROPUESTOS EN EL AISLAMIENTO POSTERIOR. 8. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. ... SE SIGUIERON LAS RECOMENDACIONES DADAS EN LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTES NSR-10 (decreto 0926 del 19 marzo de 2010). PARA LA EVALUACION DE LAS SOLICITACIONES SISMICAS SE UTILIZA EL ESPECTRO ELASTICO DE DISEÑO DE LA MICROZONIFICACION DE BOGOTA DECRETO 523 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2010. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 4.9, TITULOS J, K DEL REGLAMENTO NSR-10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGUN TITULO I DE NSR-10 Y DECRETO 1077/2015. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR-10 Y RES 110/14. ING. RICARDO LAVERDE MP. 25202-122800 CND. INGENIERO GEOTECNISTA ALFONSO URIBE MP.25202-20489 CUN. REVISOR INDEPENDIENTE CARLOS MONTILLA 63262-329694 CUN


VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

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

**APROBACIÓN DE LA CURADURÍA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Juridica	Vo. Bo. Ingenieria	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
<i>[Firma]</i>	INS. CLAUDIA GOMEZ LEON M.P. 25202-25052 CND	<i>[Firma]</i>	ANA MARÍA CADENA TOBÓN M.P. 25202-25052 CND	<i>[Firma]</i>



	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>		No DE RADICACION	PAGINAS
	Curadora urbana 3		<b>11001-3-22-1103</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción			FECHA DE RADICACION	
<b>11001-3-23-0038</b>			<b>25-Aug-2022</b>	
FECHA DE EXPEDICIÓN:		FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
<b>04 ENE 2023</b>		<b>26 ENE 2023</b>		
Dirección: CL 79 61 35 (ACTUAL)				

### 7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320006049	2022-12-28	2022-12-28	570.89	\$17.114.000,00

### 8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar de las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

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.

Solicitar la autorización de ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

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 quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, quien 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 fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

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

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo 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. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 y 4349

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

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.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley Ley 1796 de 2016).