



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

RECEPTARIA DEL TRIBUNAL DEL HABITAT AL RESPONDER COTAR EL M.R.
 1-2024-33455
 Fecha: 2024-09-12 10:28:27
 Numero: 2181 PLANOS
 Numero: RADICACION DE DOCUMENTOS ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
 Numero: PLANOS
 Destino: SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
 Tipo: COMUNICACION ENTRADA
 Origen: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP 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 al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA: 07/06/2024
 CÓDIGO: PM05-FO86
 VERSIÓN: 6

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP SAS		2. Identificación NIT 9007730004	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN		4. Identificación del representante legal 19 439 841	
6. Dirección Diagonal 46 No 76-39 INT 3 AP 602		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado a Correo electrónico construccioneseinversionessyp@gmail.com	
		8. Teléfono 312560090	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO INGLES II		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 24 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 26 A No 39-83 SUR		13. Localidad - UPZ Elija un elemento	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICABLE)	
16. Licencia de urbanismo NO		17. Licencia de construcción 11001-5-24-1621	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 336		20. Área a construir para esta radicación (m²) 1.371.71	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	
24. Chip(s) AAA0013YTCN		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S40328521	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto 01-jun.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240154		FECHA 12 SEP 2024	
 Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 03 OCT 2024	
				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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
VICERRECTORÍA DE PLANEACIÓN

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

ENAJENADOR: Construcciones e Inversiones S1P SAS				
Nombre del Proyecto: Edificio Ingles II				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. 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.		/	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar Fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar número 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.	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.	✓		
*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.	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	✓		



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

Certificado generado con el Pin No: 2409067734100206249

Nro Matrícula: 50S-40328521

Pagina 1 TURNO: 2024-338404

Impreso el 6 de Septiembre de 2024 a las 02:51:30 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-06-1999 RADICACIÓN: 1999-381139 CON: CERTIFICADO DE: 06-08-1999

CODIGO CATASTRAL: AAA0013YTCNCOD CATASTRAL ANT: d4 os 26a 19

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LOS LOTES #S;8 Y 12 DE LA MANZANA 66 DE LA URBANIZACION BARRIO INGLES DE ESTA CIUDAD Y QUE FORMAN UN SOLO GLOBO CON UNA CABIDA DE 525 VRS2 MRCADOS ANTERIORMENTE, EN LA NOMENCLATURA URBANA CON LOS #S; 38-S-28 Y 39-S-26 DE LA CARRERA 26S DE ESTA CIUDAD,HOY # 39-81 SUR DE LA CARRERA 26A Y LINDA POR EL OCCIDENTE,DE 12,25 MTS,CON LOTE VENDIDO A GUILLERMO CORREDOR FORERO.POR EL ORIENTE;EN EXTENSION DE 12,30 MTS,CON LA AVENIDA ANZOATEGUI HOY CARRERA 26A.POR EL SUR; EN EXTENSION DE 27,70 MTS,CON LOS LOTES #S; 9 Y 11 DE LA MISMA MANZANA.POR EL NORTE;EN EXTENSION DE 27,70 MTS,CON LOS LOTES #S;7 Y 13 DE LA MISMA MANZANA.CDG.#553

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

6) KR 26A 39 83 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

5) KR 26A 39 79S (DIRECCION CATASTRAL)

4) CARRERA 26 A #39 - 79 SUR

3) CARRERA 26A #39-81 SUR.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-1952 Radicación: NS

Doc: ESCRITURA 7402 del 17-11-1952 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ DE MENDEZ MARIA DELIA

A: MENDEZ DE CUEVAS AMELIA

CC# 20030855 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-06-2008 Radicación: 2008-58192

Doc: CERTIFICADO 563503 del 18-06-2008 CATASTRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2409067734100206249

Nro Matrícula: 50S-40328521

Pagina 2 TURNO: 2024-338404

Impreso el 6 de Septiembre de 2024 a las 02:51:30 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

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-07-2008 Radicación: 2008-70748

Doc: ESCRITURA 4049 del 15-07-2008 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MENDEZ DE CUEVAS AMELIA

CC# 20030855

A: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-07-2008 Radicación: 2008-70748

Doc: ESCRITURA 4049 del 15-07-2008 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-08-2010 Radicación: 2010-78821

Doc: ESCRITURA 2454 del 06-08-2010 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-08-2010 Radicación: 2010-78822

Doc: ESCRITURA 3329 del 18-05-2010 NOTARIA 71 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144

A: MONTENEGRO MEDELLIN RICARDO

CC# 2920171 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 31-05-2024 Radicación: 2024-27313

Doc: ESCRITURA 1184 del 20-05-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION E.P. NUMERO 3329 DE FECHA 18 DE MAYO DE 2010, OTORGADA EN LA NOTARIA 71 DEL CIRCULO DE BOGOTA SE ACLARA EN CUANTO A LOS LINDEROS



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

Certificado generado con el Pin No: 2409067734100206249

Nro Matricula: 50S-40328521

Pagina 3 TURNO: 2024-338404

Impreso el 6 de Septiembre de 2024 a las 02:51:30 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

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

DE: MONTENEGRO MEDELLIN RICARDO

CC# 2920171 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-05-2024 Radicación: 2024-27313

Doc: ESCRITURA 1184 del 20-05-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$820,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MONTENEGRO MEDELLIN RICARDO

CC# 2920171

A: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S

NIT# 9007730864X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2009-3207 Fecha: 07-03-2009

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-27118 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, 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: 2024-338404

FECHA: 06-09-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA

REGISTRADORA PRINCIPAL (E)



Ca4735538

Aa094335716

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO (1.184) DE FECHA: VEINTE (20) DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024) OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

----- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA	50S-40328521 ✓
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.	
CEDULA CATASTRAL NÚMERO	D40S 26A 19

UBICACIÓN DEL PREDIO	URBANO (X)	RURAL ()
NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO MARCADO CON LOS NÚMEROS OCHO (8) Y DOCE (12) DE LA MANZANA SESENTA Y SEIS (66) DE LA URBANIZACIÓN BARRIO INGLES, UBICADO EN LA CARRERA VEINTISÉIS A (26A) NÚMERO TREINTA Y NUEVE - OCHENTA Y TRES SUR (39-83 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. -----		

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

CÓDIGO No.	ACTO
0901	ACLARACIÓN
0125	COMPRAVENTA
0304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO <u>X</u>

----- VALOR DEL ACTO -----

AVALÚO CATASTRAL 2024	VALOR
\$1.084.237.000	ACLARACIÓN ----- SIN CUANTIA
	COMPRAVENTA ----- \$820.000.000

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----

----- ACLARACIÓN -----

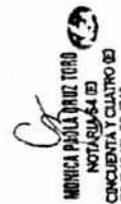
NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN	C.C. 2.920.171

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Aa094335716



MONICA PAOLA VAZ TORO
NOTARIA 54 (S)
CINCUENTA Y CUATRO (54)

1138107499879037

28-12-23

cadena. No tiene costo para el usuario

----- COMRAVENTA -----	
----- PARTE VENDEDORA -----	
NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN	C.C. 2.920.171
----- PARTE COMPRADORA -----	
NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S.	NIT 900.773.086-4

Ante mí **ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS,** NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) del Círculo de Bogotá, D.C., República de Colombia, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- SECCIÓN PRIMERA -----

----- ACLARACIÓN -----

Compareció: **RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **2.920.171** expedida en Bogotá, D.C., de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio, y manifestó: -----

PRIMERO: Que mediante la escritura pública número tres mil trescientos veintinueve (3.329) de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil diez (2.010) otorgada en la Notaría Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá, D.C., escritura debidamente registrada, el señor **RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN**, adquirió a título de venta el derecho de dominio pleno por compra efectuada a **NELLY BUSTOS DE PULIDO**, sobre el siguiente inmueble: -----
LOTE DE TERRENO MARCADO CON LOS NÚMEROS OCHO (8) Y DOCE (12) DE LA MANZANA SESENTA Y SEIS (66) DE LA URBANIZACIÓN BARRIO INGLÉS, UBICADO EN LA CARRERA VEINTISÉIS A (26A) NÚMERO TREINTA Y NUEVE - OCHENTA Y TRES SUR (39-83 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. -----

Al inmueble antes descrito, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

MONICA PAOLA SUZUI TORO
 NOTARIA
 CINCUENTA Y CUATRO (54)



Aa094335717



Ca 473595

SEGUNDO: Que en la mencionada escritura pública al determinar sus linderos, se mencionó erradamente así: -----

“POR EL NORTE: En extensión de veintiocho metros setenta centímetros (28.70mts) con los lotes número siete (7) y trece (13) de la misma manzana.” -----

Siendo lo correcto: -----

“POR EL NORTE: En extensión de veintisiete metros setenta centímetros (27.70mts) con los lotes número siete (7) y trece (13) de la misma manzana.” -----

TERCERO: Que por medio del presente instrumento público, se procede aclarar la escritura pública número tres mil trescientos veintinueve (3.329) de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil diez (2.010) otorgada en la Notaría Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá, D.C., en lo pertinente a dejar plenamente establecido el lindero “POR EL NORTE” del inmueble así: -----

POR EL NORTE: En extensión de veintisiete metros setenta centímetros (27.70mts) con los lotes número siete (7) y trece (13) de la misma manzana. ----- tal como se acredita con el certificado de tradición que entregan para su protocolización, junto con el presente instrumento público. -----

CUARTO: Que con fundamento en el Artículo 103 del Decreto 960 de 1.970 y Artículo 48 del Decreto 2148 de 1983, en virtud a que NO se están modificando los elementos esenciales del negocio jurídico, se procede aclarar lo pertinente en la citada escritura pública número tres mil trescientos veintinueve (3.329) de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil diez (2.010) otorgada en la Notaría Setenta y Una (71) del Círculo de Bogotá, D.C., y que sus demás cláusulas continúan vigentes y sin modificación alguna. -----

QUINTO: Que solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos correspondiente, tomar nota de la presente aclaración. -----

SECCIÓN SEGUNDA

COMPRAVENTA

Comparecieron: RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentación del archivo notarial



Aa094335717

MONICA PILA CRUZ TORO
NOTARIA S.A.S
CINCUENTA Y CUATRO 15

1139279074988MCO

28-12-23

cadena de negocio

de ciudadanía número **2.920.171** expedida en Bogotá, D.C., de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio, en pleno uso de sus facultades mentales de conformidad con la certificación médica expedida por el CENTRO MÉDICO COMPAÑÍA DE MEDICINA PREPAGADA COLSANITAS S.A., de fecha 7 de mayo de 2.024, firmado por el Doctor MAURICIO ISAZA VEGA, Medicina Familiar, RM 16078174, y quien para el presente efecto se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte; y por la otra **EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.439.841** expedida en Bogotá, D.C., obrando en nombre y representación en su condición de Representante Legal de la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S.**, identificada con el NIT **900.773.086-4**, con domicilio principal en Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil catorce (2.014) inscrito el veintitrés (23) de septiembre de dos mil catorce (2.014) con el No. 01870702 del Libro IX, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que entrega para su protocolización y quien para el presente efecto se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa de bienes inmuebles que se registrá por las cláusulas que se incluyen a continuación, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Código Civil Colombiano que rigen el contrato de compraventa y demás pertinentes y concordantes. -----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública, LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de LA PARTE COMPRADORA, y ésta adquiere de aquella al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que LA PARTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su propiedad: -----

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LOS NÚMEROS OCHO (8) Y DOCE (12) DE LA MANZANA SESENTA Y SEIS (66) DE LA URBANIZACIÓN BARRIO INGLÉS, UBICADO EN LA CARRERA VEINTISÉIS A (26A) NÚMERO TREINTA Y NUEVE - OCHENTA Y TRES SUR (39-83 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ,



Ca47359530

Aa094335718

D.C., cuenta con un área de quinientas veinticinco varas cuadradas (525.00V2) equivalente a trescientos treinta y seis metros cuadrados (336.00M2) y sus linderos tomados del certificado de tradición son los siguientes: -----

POR EL OCCIDENTE: En extensión de doce metros veinticinco centímetros (12.25mts), con el lote vendido a Guillermo Corredor Forero. -----

POR EL ORIENTE: En extensión de doce metros treinta centímetros (12.30mts), con la avenida Anzoategui hoy carrera veintiséis A (26A) -----

POR EL SUR: En extensión de veintisiete metros setenta centímetros (27.70mts), con los lotes nueve (9) y once (11) de la misma manzana. -----

POR EL NORTE: En extensión de veintisiete metros setenta centímetros (27.70mts) con los lotes número siete (7) y trece (13) de la misma manzana. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto del presente contrato de compraventa, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y la cédula catastral número **D40S 26A 19**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente venta incluye todas las mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del Artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

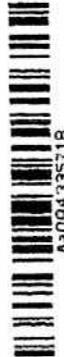
PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta del inmueble objeto del presente instrumento, se hace como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA adquirió en su estado civil actual, el inmueble objeto del presente contrato por compra efectuada a **NELLY BUSTOS DE PULIDO**, mediante escritura pública número tres mil trescientos veintinueve (3.329) de fecha dieciocho (18) de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Aa094335718

MONICA PAOLA PEREZ TORO
NOTARIA
CINCUENTA Y CUATRO 12



1138308790743681

28-12-23

cadena. n. 19490334

mayo de dos mil diez (2.010) otorgada en la Notaría Setenta y Uno (71) del Circulo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y aclarada tal y como aparece en la sección primera del presente instrumento público.-----

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. El inmueble que por este instrumento se vende, es de exclusiva propiedad de LA PARTE VENDEDORA quien manifiesta que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de registro por demandas civiles, pleitos pendientes, embargos, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio.-----

En todo caso LA PARTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de esta compraventa conforme lo estipula la Ley.-----

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compraventa es la suma de **OCHOCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$820.000.000)** que LA PARTE VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, LA PARTE COMPRADORA declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento provienen de actividades lícitas. --

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario.-----

CLÁUSULA QUINTA: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material del inmueble objeto de esta

Ca
MÓNICA PAOLA PEREZ TORO
NOTARIA/54 (E)
CINCUENTA Y CUATRO (E)



Aa094335719



Ca47259

compraventa, declarando LA PARTE COMPRADORA que ha recibido materialmente el inmueble objeto de esta compraventa a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos, dependencias y en el estado en que se encuentra.

CLÁUSULA SEXTA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: LA PARTE VENDEDORA manifiesta que entrega el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y valorizaciones (por beneficio local y general) que lo graven hasta el día de la entrega real y material, así como a paz y salvo por concepto de servicios públicos causados hasta la misma fecha.

CLÁUSULA SÉPTIMA: GASTOS: La retención en la fuente será pagada por LA PARTE VENDEDORA; los gastos notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes; el impuesto de registro y los derechos de registro, serán pagados en su totalidad por LA PARTE COMPRADORA.

NOTA: Se deja constancia que se da cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita por los intervinientes y el cobro de los derechos notariales, beneficencia y registro se realiza de conformidad la Resolución 773 del 26 de enero de dos mil veinticuatro (2.024) de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ACEPTACIÓN: En este estado comparece LA PARTE COMPRADORA de las condiciones civiles y personales antes indicadas, y manifestó:

- a) Que acepta la presente Escritura Pública y todas las estipulaciones aquí contenidas, por estar en un todo de acuerdo;
- b) Que ha recibido el inmueble real y materialmente y a su entera satisfacción.

CONSTANCIA EN CUANTO A LO REFERIDO POR LA LEY 2097 DE 2021 (REDAM). En observancia a lo regulado por el artículo 6º de la Ley 2097 del 2021 y Decreto 1310 del 2022, ordenanzas las cuales se encuentran condicionadas por la Circular N°. 355 de fecha veinte (20) de septiembre de dos mil veintitrés (2.023), expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se deja constancia que **EL(LA,LOS) ENAJENANTE(S),** presentó(aron) el Registro de Deudores

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Aa094335719

MONICA PAOLA VAREZ TORO
NOTARIA S.A. S. R. L.
CIENICIENTA Y CUATRO (4)

11364H8087907 a9H

28-12-23

cadena

Alimentarios Morosos, expedido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (MINTIC), el cual hace parte de los anexos del presente instrumento público. -----

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS** -----

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

Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrados en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, cédula catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el(los) contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Así mismo, declaran los comparecientes conocer el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de fecha 27 de diciembre de 2.019 y sus respectivas consecuencias. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. -----

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE VENDEDORA SOBRE SU ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTÓ, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE SU ESTADO CIVIL ES COMO QUEDO ANOTADO AL COMIENZO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO Y QUE EL INMUEBLE QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO TRANSFIERE, NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----


MONICA PAULA PEREZ TORO
NOTARIA 64 ES
CINCUENTA Y CUATRO (E)



EL NOTARIO SE ABSTIENE DE EFECTUAR LA INDAGACIÓN DE QUE TRATA LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2003 A LA PARTE COMPRADORA, TODA VEZ QUE ES UNA PERSONA JURÍDICA.

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. -

1. CERTIFICACIÓN DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2024, INMUEBLE DE LA KR 26A 39 83 SUR. FORMULARIO NÚMERO 2024001041800249804. FECHA DE PRESENTACIÓN: 22/04/2024. LUGAR DE PRESENTACIÓN: SUCURSAL SALITRE PLAZA. AVALUADO EN \$1.084.237.000.

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE - CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL----- DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 26A 39 83 SUR. FECHA DE VENCIMIENTO: 05/08/2024. VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no



MONICA PAULI GONZALEZ TORO
NOTARIA SALITRE
CENICIENTA Y CUATRO 83

11369891877907a

28-12-23

cadena. No tiene costo

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas certificadas y documentos del archivo notarial

presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No. 2474842. -----

3. De Conformidad con la circular externa número DDI-000021 del veintitrés (23) de mayo del dos mil veintidós (2.022), expedida por el Director Distrital de Impuestos de Bogotá D.C., en concordancia con los artículos 60 de la Ley 1430 de 2010 y 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011, establecen que, para el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia, gravamen o limitación de dominio sobre inmuebles, deberá acreditarse que el predio no tiene deuda vigente por concepto de impuesto predial unificado, así como el pago de las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueren exigibles. Se protocoliza el reporte de obligaciones pendientes, el cual es del siguiente tenor: ----

BOGOTA-----

Reporte de Obligaciones Pendientes-----

Impuesto Predial Unificado-----

Identificación del objeto: AAA0013YTCN 050S40328521 ----- Fecha: 15/05/2024

Cadena de Seguridad: 0000000000001041199820240515102718 - Hora: 10 27:18

CHIP	MATRICULA	DIRECCIÓN	AÑO GRAVABLE	ESTADO
AAA0013YTCN	050S40328521	KR 26A 39 83 SUR	2018	POR PAGAR

NOTA: PARA SUBSANAR EL ESTADO DE CUENTA DEL INMUEBLE, SE PROTOCOLIZA EL FORMULARIO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO 2018 CON PAGO.-----

PARÁGRAFO: Polígonos de Monitoreo. Constancia: Se deja constancia que verificados los planos de la ciudad en los que la Secretaria Distrital del Hábitat ha establecido unas áreas de control denominados polígonos de monitoreo, el inmueble objeto del presente contrato se encuentra fuera de las mismas, tal como se puede verificar en la impresión de la consulta electrónica que se anexa al presente instrumento. (Circular 20 de 21 de Febrero de 2008 y Circular 327 del 24

MONICA PAULINA TORO
NOTARIA LEY
CINCUENTA Y CUATRO DE



Aa094335721



Ca47355539

de Abril de 2015 de la Superintendencia de Notariado y Registro). -----

----- BASES DE DATOS -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

El(los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado en el otorgamiento de la presente escritura, que autoriza(n) y da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medios electrónicos, de conformidad con el Arts. 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. El Notario advierte a los comparecientes sobre la obligación que estos tienen de declarar, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni que existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto de renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del suscrito de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Aa094335721



MONICA PAOLA TORO TORO
NOTARIA EJECUTIVA
CIRCUNSCRIPCIÓN CUATRO

1138107#RRECU797

20-12-23

cadena. No tiene costo

reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. -----

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números: -----

Aa094335716, / Aa094335717, / Aa094335718, / Aa094335719, / Aa094335720, / Aa094335721, / Aa094335557. / -----

De conformidad a lo presupuestado en la Circular 4432 del 9 de Octubre de 2017 emitida por la Superintendencia de Notariado y Registro que da cumplimiento a la Sentencia Proferida el 28 de Diciembre de 2016 por el Juzgado 9º Penal Municipal; se indago por parte del Notario al señor **RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN**, identificado con la cédula de ciudadanía número **2.920.171** expedida en Bogotá, D.C. -----

LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$ 3.361.807,50 -----

Retención en la Fuente: **\$ 8.200.000,00** -----

IVA: **\$ 692.133,42** -----

Recaudo Superintendencia **\$ 38.350,00** -----

Recaudo Fondo de Notariado **\$ 38.350,00** -----

Resolución 773 del 26 de enero de 2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----


MONICA PAOLA PEREZ TORO
NOTARIA 6418
CINCUENTA Y CUATRO (54)

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.439.841
ROA ROLDAN
APELLIDOS
EMEL PORFIDIO
NOMBRES



Emel Porfidio
FIRMA

Emel Porfidio



FECHA DE NACIMIENTO 17-MAR-1961
GARAGOA
(BOYACA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.80 ESTATURA O+ G.S. RH M SEXO
20-AGO-1979 BOGOTA D.C
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ANHIL BANCHEZ TORRES



A-1500150-00350078-M-0019439841-20111213 0028654407A 1 1201631230



Ca47359530

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de empresas de servicios públicos, de los departamentos del archipiélago notarial

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 2.920.171
MONTENEGRO MEDÉLLIN
APELLIDOS
RICARDO
NOMBRES



Ricardo Montenegro
FIRMA

cc 2920171 vta

Ricardo Montenegro



FECHA DE NACIMIENTO 14-NOV-1938
GUAYATA
(BOYACA)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.67 ESTATURA O+ G.S. RH M SEXO
18-MAY-1960 BOGOTA D.C
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ANHIL BANCHEZ TORRES



A-1500150-00220687-M-0002920171-20100305 0021447860A 1 34108611

MONICA PAOLA DÍAZ TORO
NOTARIA SALUD
CIUDAD Y CUATRO 10

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

NOTARÍA 54 CINCUENTA & CUATRO

ESCRITURACIÓN

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogota D.C. 2024-05-20 12:32:29

certifica que el compareciente:
MONTENEGRO MEDELLIN RICARDO



o42ec



C.C. 2920171

deciro que reconozco el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma puesta en él es suya. El compareciente solicito y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. EP 1184-2024

X 
FIRMA

ESCRITURACIÓN

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogota D.C., 2024-05-20 12:32:29

certifica que el compareciente:
ROA ROLDAN EMEL PORFIDIO



o42ee



C.C. 19439841

deciro que reconozco el contenido del presente documento por ser cierto y que la firma puesta en él es suya. El compareciente solicito y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento. EP 1184-2024

X 
FIRMA

NOTARIO 54 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ
ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS

NOTARIA EN LINEA
CINCUENTA Y CUATRO

Anexas A

19

COMPañÍA DE MEDICINA PREPAGADA COLSANITAS S.A.

CERTIFICADO MÉDICO No.

7686145



Colsanitas Centro Atención Exclusiva - NIT. 800149384
AK 45 # 108 A 50 Piso 3 Edificio Bosch. Teléfono: 5895420
Nombre: RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN
Identificación: CC 2920471 - Sexo: Masculino - Edad: 85 Años

BOGOTA D.C.
07/05/2024, 08:06:44
Contrato Colsanitas Banco de la República: 55-105520000-4430-1

CERTIFICADO MÉDICO

Certifico que el paciente asistió en el día de hoy a la consulta médica, durante la cual no se evidencia impedimento físico o patología de tipo infecto-contagiosa que le impida convivir en comunidad y realizar las actividades laborales y físicas correspondientes a su edad. **PLENO USO DE SUS FACULTADES MENTALES.**

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos de archivo notarial

MÉDICO


MAURICIO ISAZA VEGA
Médico Generalista
C.C. 16078174

Mauricio Isaza Vega - Medicina Familiar
C.C. 16078174 - RM. 16078174
Impreso: 07/05/2024, 08:07:00

Original

Impresión realizada por: maisaza

Página 1 de 1


MONICA PAOLA CRUZ TORO
NOTARIA DE
CUNDUTA Y CAJUMBO



República de Colombia cadena.

183



MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

CERTIFICA QUE

Una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos REDAM, el(la) ciudadano(a) con número de identificación CC 2920171 **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS**

Esta certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

Se expide en Bogotá el 06/05/2024 04:08 PM



Código Verificación: Z7U5M931E2

Válida hasta: 04/08/2024

Dirección de Gobierno Digital

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

MONICA PAULI DANI TOBO
NOTARIA (E)
CINCUENTA Y CUATRO (E)

AÑO GRAVABLE
2024



Certificación de pago
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia: 24010013517

Formulario
Número: 2024001041800249804



Ca 473598

A. IDENTIFICACION DEL PREDIO			
1. CHIP AAAD013YTCN	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S40328521	3. CÉDULA CATASTRAL D40S 26A 19	4. ESTRATO

5. DIRECCIÓN DEL PREDIO
KR 26A 39 83 SUR

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE	
6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN	11. IDENTIFICACIÓN CC 2920171

C. DATOS DEL PAGO	
7. AUTOAVALUO	AA 1.084.237.000
8. IMPUESTO A CARGO	FU 10.300.000
9. SANCIONES	VS 0
10. DESCUENTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	DI 1.056.000

D. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS	
11. IMPUESTO AJUSTADO	IA 9.244.000

E. SALDO A CARGO	
12. TOTAL SALDO A CARGO	HA 9.244.000

F. PAGO	
13. VALOR A PAGAR	VP 9.244.000
14. DESCUENTOS	TD 924.000
15. INTERESES DE MORA	IM 0
16. TOTAL A PAGAR	TP 8.320.000
17. APOORTE VOLUNTARIO	AV 0
18. TOTAL A PAGAR CON APOORTE VOLUNTARIO	TA 9.244.000

G. FIRMAS	
FIRMA	Tipo de presentación:
Calidad del declarante	Consecutivo transacción: 0000000019261109655
	Hora de presentación: 95:45:10
	Fecha de presentación: 22/04/2024
	Lugar de presentación:
	Sucursal: SALITRE PLAZA
	Valor pagado: 8.320.000

República de Colombia

Deped, notarial para uso exclusivo de...

MONICA PÉLA GONZÁLEZ TORO
NOTARIA PÚBLICA
CINCUENTA Y CUATRO 83



Ca 47359539



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Instituto Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización - Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: fJDAAFKVAG7HTW

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Dirección del Predio:	KR 26A 39 83 SUR
Matrícula Inmobiliaria:	050S40328521
Cédula Catastral:	D40S 26A 19
CHIP:	AAA0013YTCN
Fecha de Expedición:	07/05/2024
Fecha de Vencimiento:	05/08/2024

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION.

Consecutivo No: 2474842 /

webidu.idu.gov.co:null FECHA: 10/05/2024 8.36 AM

"La entidad busca prevenir, detectar y enfrentar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud indebida no dude en denunciarlo a través de los siguientes medios correo electrónico: denuncia.soborno@idu.gov.co por la página idu.gov.co/page/denuncie-el-soborno, se garantiza confidencialidad y reserva."

ESTE CERTIFICADO SE EXPIDE BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES PRECEPTOS LEGALES

Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 "Por el cual se dictan normas sobre valorización." - Artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993 "Por el cual se dictan normas sobre valorización". - Artículo 13 de la Ley 1561 de 2012 "Protección de Datos Personales". - Artículo 64 de la Resolución 1149 de 2021 "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito" del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. - Artículos 43 y 44 del Acuerdo 915 de 2023 "Por medio del cual se expiden reglas y procedimientos para la contribución de valorización para el Distrito Capital"

PARA CONSULTAR LA NORMATIVIDAD INGRESAR AL SIGUIENTE LINK: <https://www.idu.gov.co/page/normatividad>



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Bogota D.C. www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

República de Colombia cadena.

El papel no tiene para uso exclusivo de copias de escrituras públicas certificadas por el registro de la propiedad inmobiliaria





Reporte de Obligaciones Pendientes Impuesto Predial Unificado

Identificación del objeto: AAA0013YTCN 050S40328521
Cadena de Seguridad: 0000000000001041199820240515102718

Fecha: 15/05/2024
Hora: 10:27:18

CHIP	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	AÑO GRAVABLE	ESTADO
AAA0013YTCN	050S40328521	KR 26A 39 83 SUR	2018	POR PAGAR



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HACIENDA

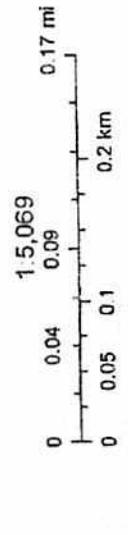
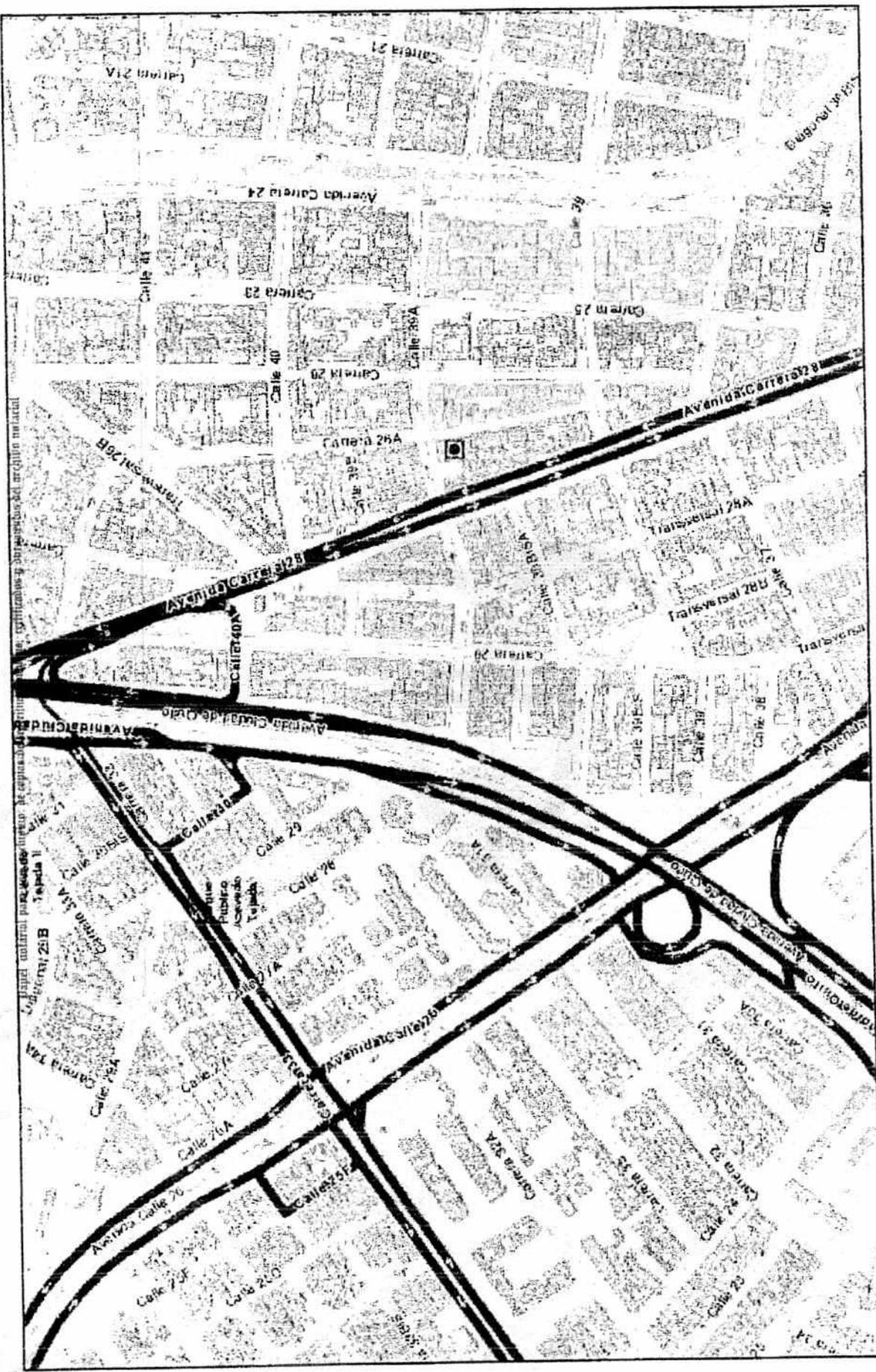
Ca
MONICA FLOREZ TORO
NOTARIA DE
CONCUENTIA Y CUATRO E





Ca47359529

Mapa Informativo de Monitoreo de la Cadena



May 9, 2024


 MONICA PAULA ORTIZ TURISO
 NOTARIA EN EJERCICIO
 CIUDAD Y CUATRO B



AndesA.



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

Certificado generado con el Pin No: 240506561194002140

Nro Matricula: 50S-40328521

Pagina 1 TURNO: 2024-178995

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 04:44:53 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D.C. VEREDA: BOGOTA D.C.

FECHA APERTURA: 28-06-1999 RADICACION: 1999-381139 CON: CERTIFICADO DE: 06-08-1999

CODIGO CATASTRAL: AA0013YTCNCOD CATASTRAL ANT: d4 os 26a 19

NUPRE

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON LOS LOTES #S 8 Y 12 DE LA MANZANA 66 DE LA URBANIZACION BARRIO INGLES DE ESTA CIUDAD Y QUE FORMAN UN SOLO GLOBO CON UNA CABIDA DE 525 VRS2 MRCADOS ANTERIORMENTE EN LA NOMENCLATURA URBANA CON LOS #S 38-S-28 Y 39-S-26 DE LA CARRERA 26S DE ESTA CIUDAD, HOY # 39-81 SUR DE LA CARRERA 26A Y LINDA POR EL OCCIDENTE DE 12,26 MTS CON LOTE VENDIDO A GUILLERMO CORREDOR FORERO POR EL ORIENTE EN EXTENSION DE 12,30 MTS CON LA AVENIDA ANZOATEGUI HOY CARRERA 26A POR EL SUR EN EXTENSION DE 27,70 MTS CON LOS LOTES #S 9 Y 11 DE LA MISMA MANZANA POR EL NORTE EN EXTENSION DE 27,70 MTS CON LOS LOTES #S 7 Y 13 DE LA MISMA MANZANA GDC #553

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
- 6) KR 26A 39 83 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 4) KR 26A 39 79S (DIRECCION CATASTRAL)
- 4) CARRERA 26 A #39 - 79 SUR
- 3) CARRERA 26A #39-81 SUR.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-12-1952 Radicación: NS

Doc: ESCRITURA 7402 del 17-11-1952 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: 101 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ DE MENDEZ MARIA DELIA

A: MENDEZ DE CUEVAS AMELIA

CC# 20030855 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-06-2008 Radicación: 2008-58192

Doc: CERTIFICADO 563503 del 18-06-2008 CATASTRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

MONICA PAOLA NOTARIO
CINCUENTA Y CUATRO



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

Certificado generado con el Pin No: 240506561194002140

Nro Matricula: 50S-40328521

Pagina 2 TURNO: 2024-178995

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 04:44:53 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

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-07-2008 Radicación: 2008-70748

Doc: ESCRITURA 4049 del 15-07-2008 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MENDEZ DE CUEVAS AMELIA

CC# 20030855

A: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-07-2008 Radicación: 2008-70748

Doc: ESCRITURA 4049 del 15-07-2008 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-08-2010 Radicación: 2010-78821

Doc: ESCRITURA 2454 del 06-08-2010 NOTARIA 45 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-08-2010 Radicación: 2010-78822

Doc: ESCRITURA 3329 del 18-05-2010 NOTARIA 71 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$82,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BUSTOS DE PULIDO NELLY

CC# 41759144

A: MONTENEGRO MEDELLIN RICARDO

CC# 2920171 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

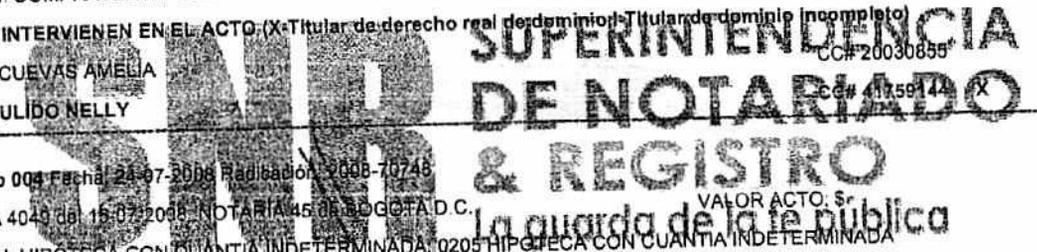
Nro corrección: 1

Radicación: C2009-3207

Fecha: 07-03-2009

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

República de Colombia cadena.



MONICA PULIDO TORO NOTARIA 45





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

Certificado generado con el Pin No: 240506561194002140

Nro Matrícula: 50S-40328521

Pagina 3 TURNO: 2024-178995

Impreso el 6 de Mayo de 2024 a las 04:44:53 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

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2013-27118 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-178995

FECHA: 06-05-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTÁ

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

MONICA PABLO SUZ 1050
NOTARIAL
CINCIENTA Y CUATRO (51)



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual



Ca473595291

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de enero de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942C68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S.
Nit: 900.773.086-4 Administración : Dirección
Seccional De Impuestos De Bogotá
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02501791
Fecha de matrícula: 23 de septiembre de 2014
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2023
Grupo NIIF: Grupo III.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Diagonal 46 76 39 Torre 3
Apartamento 602
Bogotá D.C.
Municipio:
Correo electrónico: construccioneseinversionessyp@gmail.com
Teléfono comercial 1: 5193550
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: 3202560390

Dirección para notificación judicial: Diagonal 46 76 39 Torre 3

Apartamento 602

Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación:
construccioneseinversionessyp@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 5193550
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: 3202560390

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



MONICA PERLA CRUZ TORO
NOTARIAS-LED
CINCUENTA Y CUATRO 12



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de enero de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942C68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

establecido en los artículos 291 del Código General de Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 19 de septiembre de 2014 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de septiembre de 2014, con el No. 01870702 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S..

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad podrá A) Ejecutar proyectos de inversión y construcción de edificios residenciales y no residenciales, así como el mejoramiento y/o construcción de vivienda de interés social y prioritaria en desarrollo de las políticas de vivienda del Estado vigentes en su momento. B) Igualmente la sociedad podrá adquirir y enajenar a cualquier título bienes inmuebles urbanos o rurales, a fin de realizar demoliciones y preparación de terrenos que lleven a la terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil. C) De igual forma la sociedad podrá realizar inversiones con miras a ejecutar proyectos especializados en construcciones y obras de ingeniería civil y celebrar actos y contratos complementarios o accesorios de las anteriores actividades D) La sociedad podrá efectuar inversiones directas o indirectas, mediante la compra de acciones, aportes, cuotas o derechos, préstamos a personas naturales o jurídicas, o asociaciones, alianzas, consorcios, uniones temporales o colaboración empresarial, en proyectos de construcción e inversión inmobiliaria y en general, en toda clase de empresas o negocios, que desarrollen actividades lícitas en el territorio colombiano o en el exterior. Para el desarrollo del objeto social, la sociedad podrá: 1) Integrar, todos los servicios con empresas iguales, similares o

Monica Pineda
MONICA PINEDA TORO
NOTARÍA S.C.
CINCUENTA Y CUATRO 83



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de enero de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942C68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 50 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

complementarias. 2) Establecer dentro del país o en el exterior sucursales, agencias oficiales, aceptar representaciones nacionales o extranjeras de servicios del mismo ramo o complementarios. En aquellos casos en que contrate con agencias especiales su representación, podrán ellos comprometer a la compañía en la representación de sus servicios. 3) Adquirir bienes muebles o inmuebles para desarrollo de sus fines sociales, erigir en estos instalaciones o construcciones, en bodegas, depósitos, oficinas, etc., enajenarlos o gravarlos, hacer las importaciones y exportaciones que requiera, tomar dinero y dar garantías personales, reales o bancarias, celebrar toda clase de operaciones con instrumentos negociables y otros efectos de comercio. 4) Obtener empréstitos por medios de bonos o títulos representativos de obligaciones y contratar con terceros la administración y explotación de los negocios que organice dentro de sus fines sociales. 5) Celebrar contratos de sociedades y adquirir acciones o participaciones en las ya constituidas, hacer aportes a unas y otras y participar en cualquier forma en empresas o negocios que tengan participación directa con su objeto social, fusionarse con otras sociedades o incorporarse a ellas. 6) Adquirir empresas comerciales cuyo objeto sea igual o similar a los ya expresados, asociarse con entidades iguales o similares para procurar el progreso de la empresa o con otros fines gremiales, promover, asistir técnicamente, financiar y administrar empresas o sociedades del mismo ramo. 7) Celebrar y ejecutar todo género de contratos civiles, comerciales, industriales o financieros que sean necesarios o convenientes al logro de sus fines propios, celebrar negociar o cumplir actividades que la procuren clientela o puedan mejorarlo o facilitarlos en forma directa. Todo lo anterior lo podrá hacer la sociedad en cuanto esté directamente relacionado con su objeto social y pueda propiciar su adecuado desarrollo. 8) Por excepción podrá efectuar inversiones de cualquier clase para emplear los fondos de reservas que se constituyen, de acuerdo con la ley y estos estatutos. Parágrafo. Limitaciones: La sociedad no podrá comprometer su responsabilidad ya sea como fiadora, codeudora o avalista de los socios o de terceros, salvo que se trate de operaciones que sean necesarias para la marcha normal de los negocios sociales, previa autorización de la Asamblea General de Accionistas. En todo caso, la sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, así como cualquiera actividad similar, conexa o complementaria o que permitan facilitar o desarrollar las inversiones, el comercio o la industria de la sociedad.

Huella notarial para uso electrónico de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de enero de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942C68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$1.000.000.000,00
No. de acciones : 100.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$600.000.000,00
No. de acciones : 60.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$600.000.000,00
No. de acciones : 60.000,00
Valor nominal : \$10.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un representante legal que estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un (1) suplente, designado para un término de un (1) año por la asamblea general de accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

1. Representar a la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional. 2. Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. 3. Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad. 4. Presentar a la Asamblea General en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la

MONICA PAOLA TORO TORO
NOTARIA 64 83
CINCUENTA Y CUATRO 83



146

146

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de enero de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7.500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942C68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/cartificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas. 5. Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la Asamblea General De Accionistas. 6. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía. 7. Convocar la Asamblea General a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos o el revisor fiscal de la sociedad. 8. Cumplir las órdenes e instrucciones que le imparten la Asamblea General, y, en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea y según lo disponen las normas correspondientes del presente estatuto. 9. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. 10. Presentar para consideración y aprobación ante la Asamblea General De Accionistas el presupuesto anual de la sociedad, por lo menos con treinta (30) días calendario de anticipación al comienzo del período fiscal al que corresponda el presupuesto presentado. Las funciones del representante legal terminarán en caso de dimisión o revocación de su período por parte de la Asamblea General De Accionistas, de deceso o de incapacidad en aquellos casos en que el representante legal sea una persona natural y en caso de liquidación privada o judicial, cuando el representante legal sea una persona jurídica. La cesación de las funciones del representante legal, por cualquier causa, no da lugar a ninguna indemnización de cualquier naturaleza, diferente de aquellas que le correspondieren conforme a la ley laboral, si fuere el caso. La revocación por parte de la Asamblea General De Accionistas no tendrá que estar motivada y podrá realizarse en cualquier tiempo. En aquellos casos en que el representante legal sea una persona jurídica, las funciones quedarán a cargo del representante legal de ésta. Toda remuneración a que tuviere derecho el representante legal de la sociedad, deberá ser aprobada por la Asamblea General De Accionistas.

NOMBRAMIENTOS

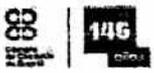
REPRESENTANTES LEGALES

República de Colombia cadena.

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificados y documentos del archino notarial

MONICA PAOLA TRUJILLO
NOTARIA 54 (E)
CINCUENTA Y CUATRO (E)





Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de enero de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7.900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942C68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Por Documento Privado del 19 de septiembre de 2014, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de septiembre de 2014 con el No. 01870702 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Emel Porfidio Roldan	C.C. No. 19439841

Por Acta No. 13 del 10 de agosto de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de agosto de 2023 con el No. 03008549 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Dairo Nevado Villamil	C.C. No. 79572217

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 9 del 8 de febrero de 2021 de la Accionista Único	02665594 del 23 de febrero de 2021 del Libro IX

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.





145 años

Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de enero de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942C68

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4311
Otras actividades Código CIIU: 4312, 4330

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 24 de febrero de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 17 de agosto de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009.

Hapel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

MONICA PAOLA GONZALEZ TONDO
NOTARIA S.A.S
CIENTO Y CUATRO (1)





Cámara de Comercio de Bogotá
Rede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 25 de marzo de 2024 Hora: 17:01:13
Recibo No. AA24101019
Valor: \$ 7,000

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2410101942068

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/participaciones/electronicas y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO


MONICA PAOLA BRIZ TOSO
NOTARÍA 440
CIENFUELAS Y CENTRO 83

República de Colombia cadena.



Aa094335557



Ca47351649

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO (1.184) DE FECHA VEINTE (20) DE MAYO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024) OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Los Comparecientes,

Ricardo Montenegro Medellín
RICARDO MONTENEGRO MEDELLIN

C.C. No. 2920171

DIRECCIÓN: *cra 68 B 23 B 35*

TELÉFONO: *315 3664730*

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA: *permisión*

ESTADO CIVIL: *casado con sociedad conyugal vigente*



HUELLA ÍNDICE DERECHO

TOMÓ FIRMA: *Andres A.*

Emel Porfidio Roa Roldán

EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN

C.C. No. 19.439.841 expedida en Bogotá, D.C.

En representación de CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S. NIT 900.773.086-4



HUELLA ÍNDICE DERECHO

Andres A.



Aa094335557

MONICA PAOLA QUIZ ORDO
NOTARIA 54 15
CINCUENTA Y CUATRO 15

113327707a788VOC

28-12-23

cadena. #. 89999190



Alvaro Enrique Marquez C.

ÁLVARO ENRIQUE MARQUEZ CÁRDENAS
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.



MG
MONICA PAOLA PEREZ TORO
NOTARIA 54 (E)
CINCUENTA Y CUATRO (E)



Elaboró: Diana Garcia
Radicado 202402370
Revisión Jurídica *[Signature]*

ESPACIO EN BLANCO.

Augusto



REPUBLICA DE COLOMBIA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



Notaría 54

Del Círculo de Bogotá

ES PRIMERA (1ª) COPIA TOMADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1.184 DE FECHA 20 DE MAYO DE 2.024 QUE SE EXPIDE EN DIECIOCHO (18) HOJAS DEBIDAMENTE RUBRICADAS EN SUS MARGENES, CONFORME AL ARTÍCULO 79 DEL DECRETO 960 DE 1970, EXPEDIDA EN PAPEL DE SEGURIDAD DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2.2.6.13.1.1 DEL DECRETO LEY 1069 DEL 2015.

CON DESTINO A:
AL INTERESADO.

DADO EN BOGOTA, D.C. hoy 29 DE MAYO DEL AÑO 2024.

[Handwritten signature of Monica Paola Cruz Toro]

MONICA PAOLA CRUZ TORO.

NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO (54) (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
Conforme a la resolución N° 04853 del 10 de mayo del 2024 de la
Superintendencia de Notariado y Registro.

Elaboró: Brian Peña.

Brian Peña

Cadena

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

BOGOTÁ, D.C.
MONICA PAOLA CRUZ TORO





**PROMESA DE COMPRAVENTA
(RECURSOS PROPIOS)**

APARTAMENTO USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO PARQUEO MOTO QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO INGLÉS II UBICADO EN LA CARRERA 26 A No 39-83 SUR BARRIO INGLÉS EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

Promitente Vendedor:	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.
Identificación:	Nit: 900 773.086-4
Promitente Comprador:
Identificación:	CC No.
Inmueble:	Área Construida..... Área privada.....
Deposito No:	Área:
Parqueo Moto No.	Área:

Entre los suscritos a saber, por una parte, la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP SAS.**, persona jurídica, legalmente constituida conforme las leyes colombianas, con domicilio social principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT. **900.773.086-4**, constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del (19) de septiembre del dos mil catorce (2.014) registrada con matrícula mercantil número 02501791 e identificado con NIT. **900.773.086-4** todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, Representada Legalmente por el señor, **EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **19.439.841** de Bogotá D.C. de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien para efectos de notificación señala la Dirección: Diagonal 46 No 76-39 INTERIOR 3 APARTAMENTO 602 CONJUNTO CANTABRIA P.H. en la ciudad de Bogotá D.C Cel. 3202560390 e-mail: construccioneseinversionessyp@gmail.com, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte, el señor, identificado con cedula de ciudadanía de mayor de edad de estado civil, quien para efectos de notificación señala la en la ciudad de Bogotá D.C Cel e-mail:, quien para los efectos del presente negocio jurídico se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en uso de su capacidad legal las partes de común acuerdo, manifiestan celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE**



BIEN INMUEBLE, el cual se denomina aparta-estudiodepósito número Garaje de moto numero.....ubicado en el pisoque hace parte del **EDIFICIO INGLÉS II**, el cual estará sujeto a Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 26 A No. 39-83 Sur de la ciudad de Bogotá D.C, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el presente acuerdo de voluntades se regirá por el Código Civil, las demás leyes colombianas y las siguientes consideraciones y clausulas:

PRIMERA. - Objeto del contrato y descripción del inmueble: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a VENDER, mediante escritura pública debidamente registrada, a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), quien(es) a su vez, se obliga(n) a comprar de aquella y de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que la primera tiene y ejerce sobre el **Apartamento Número (.....) uso exclusivo del depósito Numero (....) y Garaje de Moto Numero(....) del **EDIFICIO INGLÉS II**, distinguido con el Carrera 26 A número 39-83 Sur de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.**

Linderos y área general del **EDIFICIO INGLÉS II**: El proyecto denominado **EDIFICIO INGLÉS II P.H.**, se construirá sobre Lote de terreno marcado con los números; ocho (8) y doce (12) de la manzana sesenta y seis (66) de la urbanización barrio Ingles de esta ciudad y que forman un solo globo con una cabida de quinientas veinticinco varas cuadradas (525 V2) equivalentes a trescientos treinta y seis metros cuadrados (336 M2) en la nomenclatura urbana con los números; 38-S-28 y 39-S-26 de la carrera 26 de esta ciudad, hoy número 39-81 sur de la carrera 26 A y linda: Por el occidente; de 12,25 mts, con lote vendido a Guillermo Corredor Forero. Por el oriente; en extensión de 12,30 mts, con la avenida Anzoátegui hoy carrera 26A. por el sur; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números; 9 y 11 de la misma manzana. Por el norte; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números;7 y 13 de la misma manzana, ubicado en la **CARRERA 26 A No 39-83 Sur Barrio Ingles**, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, según levantamiento topográfico, planos y linderos aprobados en la curaduría No. 5 de Bogotá según, **RESOLUCIÓN No. 11001-5-24-1621 FECHA DE EJECUTORIA 29 JULIO 2024.** PERMISO DE ENAJENACION DE INMUEBLES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON FECHA DE El bien dado en esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Se vende con todos sus usos, costumbres, anexidades.

Linderos y área particular del apartamento depósito y parqueadero de moto. De acuerdo con el proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO INGLÉS II**, el inmueble prometido en venta a través de este contrato, se identifica por su área y linderos así:

APARTAMENTO NÚMERO:



DEPOSITO NUMERO:

PARQUEO MOTO NUMERO:

Parágrafo 1°.- Cuerpo Cierto: No obstante la mención de la cabida y de los linderos el inmueble prometido en venta éste se enajenará como cuerpo cierto y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** son las más aproximadas posibles, pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en la coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes como tal en la obra.

Parágrafo 2°.- Especificaciones de Construcción: La especificaciones generales de construcción del inmueble objeto de ésta promesa son los siguientes y/o similares:

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
CIMENTACIÓN	Cimentación Superficial Zapatatas combinadas (aisladas y combinadas – concreto reforzado.
ESTRUCTURA.	Pórticos de concreto reforzado, vigas y columnas, (Acero y concreto)
MAMPOSTERÍA:	Apartamentos, depósitos, halls y escaleras: Muros en bloque y pañetados. Zonas comunes y Terraza: Muros en bloque estructural a la vista y/o Pañete.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	El agua potable se toma de la red domiciliaria municipal, se almacena en un tanque subterráneo y con un sistema de bombeo a presión con bombas eléctricas, se distribuye a cada apartamento a través de la red general hecha en tubería presión unión mecánica de calidad ICONTEC. La red sanitaria será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria. La red aguas lluvias será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria de aguas lluvias.
INSTALACIONES DE GAS:	Se dejará la red general y acometida de Gas según las normas establecidas por la empresa Gas Natural (VANTI). El medidor estará a cargo del comprador
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Instalaciones eléctricas según diseño técnico. Tubería Tipo CONDUIT PVC. Aprobación RETIE
CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA:	Apartamentos y Depósitos: Puerta + marco metálico y/o cerradura-pasador Baños: Puerta en madera + marco metálico y cerradura



S & P CONSTRUCCIONES
E INVERSIONES S.A.S.
NIT: 900 773.086-4



EDIFICIO INGLÉS II

	<p>Principal EDIFICIO INGLÉS II:</p> <p>Parqueadero: Marco metálico + Dos hojas metálicas según diseño + Cerradura</p> <p>Principal peatonal: marco metálico calibre 20 y puerta metálica de una sola hoja calibre 22 + cerradura</p>
ACABADO MUROS:	<p>Enchapes Baños:</p> <p>Los muros en cerámica, tablón y/o similar. Únicamente los muros de la cabina (ducha), a una altura de 1.80 Mts.</p> <p>Shut de Basura:</p> <p>Los muros en cerámica, tablón y/o similar. a una altura de 1.80 Mts.</p>
ACABADO PISOS:	<p>Apartamentos y Depósitos: Alistado de piso en mortero.</p> <p>Baños: Alistado de piso + cerámica, tablón y/o similar.</p> <p>Zonas Comunes, Halls, escaleras, 1er piso y terraza: Alistado de piso en mortero + cerámica, tablón y/o similar</p> <p>Parqueaderos: En concreto</p>
PINTURAS:	<p>Zonas Comunes: Pintura para interior tipo vinilo y/o similar</p> <p>Fachadas y Culatas: Pintura para exterior tipo coraza y/o similar</p>
APARATOS SANITARIOS Y LAVAMANOS	<p>Aparato sanitario y lavamanos – Combo laguna.</p>
COCINA:	<p>El mesón de la cocina es en acero inoxidable con lavaplatos estufa a gas de 4 quemadores incluido.</p>
CIELOS RASOS:	<p>Concreto a la vista – No hay cielo raso</p>
CUBIERTAS:	<p>La cubierta placa en concreto, alistado de piso en mortero, impermeabilizada y enchapada en cerámica, tablón y/o similar.</p>
FACHADA:	<p>Está compuesta por bloque, revestida en pañete y pintado. La pintura es especial CORAZA para exterior y/o similar.</p>
DEPOSITOS:	<p>Muros en bloque, revestidos en pañete – techo y piso en concreto a la vista – marco metálico y puerta en madera con cerradura, placa con numeración – interruptor y roseta a muro.</p>
PARQUEADEROS:	<p>Muros en bloque, revestidos en pañete – techo y piso en concreto a la vista – con numeración.</p>



Parágrafo 3°.- Inclusión: Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras, servidumbres, etc., que beneficien al inmueble prometido en venta.

Parágrafo 4°.- Matrícula inmobiliaria y Cédula Catastral y/o Chip: A. Al lote en mayor extensión donde se levanta el EDIFICIO INGLES II le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur y el chip **AAA0013YTCN**. Al inmueble prometido en venta le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50S-.....que fue asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur. Según escritura publica No..... **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a radicar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe Catastral del inmueble objeto de este contrato, después de que el mismo cuente con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, sin que asuma responsabilidad alguna por cualquier demora en que pueda incurrir dicha autoridad en la asignación de la cédula catastral antes mencionada. No obstante, lo anterior, se deja establecido que según el mandato del artículo 50° de la Ley 1.579 de 2012, es obligación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informar a las autoridades competentes de catastro sobre la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria a la unidad prometida en venta, para lo de su competencia.

Parágrafo 5°.- Destinación: El inmueble objeto de éste contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a él o los futuros adquirentes de este inmueble, a cualquier título.

Parágrafo 6°.- Estrato Socio Económico: Por no ser **EL PROMITENTE VENDEDOR** la persona legalmente facultada para asignarle al inmueble objeto de éste contrato el estrato socio económico al cual pertenece o pertenecerá, ésta queda relevada de cualquier responsabilidad derivada de la asignación del mismo y los cambios que en esta materia introduzca la entidad estatal competente para hacer esta asignación. La información que en esta materia suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, se sustentará en la certificación expedida para el efecto para ese momento para la autoridad competente, sin que, responda por los cambios que en esta materia introduzca posteriormente la referida entidad.

Parágrafo 7°.- Vivienda VIS y/o VIP: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) que ha(n) sido informados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que a entera discreción de ésta y de acuerdo con lo permitido por la ley y por las aprobaciones que se obtengan para la construcción del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble prometido en venta, podrá



existir dentro de la misma vivienda catalogada como VIS y/o como VIP, según la definición legal de las mismas, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** declara(n), conocer, aceptar y respetar, sin restricción alguna.

SEGUNDA.-Aceptación de Planos, de Modificaciones y Otros: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, obra gris, materiales y demás especificaciones técnicas del inmueble objeto de éste contrato y del proyecto o EDIFICIO INGLÉS II del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

Parágrafo 1°.- Autorización: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructora que es del proyecto, queda autorizado expresamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos, materiales y demás propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lo largo de todo el proceso de pre-venta, y de manera específica en éste contrato, tanto del inmueble prometido en venta como del EDIFICIO INGLÉS II del cual hace parte, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensables o necesarias por razones ajenas a su voluntad, tales como conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado de materiales, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo de tal modo que éstos guarden la mayor relación posible con esas condiciones originales y que los cambios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución en la calidad ni en la presentación de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de la suscripción de esta promesa en estas materias.

Parágrafo 2°.- Aceptación de la Sala de Negocios: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de negocios (sala de ventas y/o apartamento modelo y/o zona de parqueo para clientes entre otros) y de toda la infraestructura de publicidad y mercado que ha instalado en el proyecto **EL PROMITENTE VENDEDOR**, motivo por el cual no solo se obliga(n) a permitir el libre acceso a la sala de negocios de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado del proyecto, hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado del EDIFICIO INGLÉS II, en cualquier de sus etapas, sino al despliegue de la infraestructura de publicidad



hasta el momento en que de manera unilateral lo considere necesario **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Parágrafo 3°.- Obras: Se obliga(n) igualmente **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de todas las obras necesarias para la construcción del EDIFICIO INGLES II, en la totalidad, permitiendo y facilitando el acceso del personal, de los materiales y de cualquier otro elemento que se requiera para tales efectos y reconoce(n) de antemano que **EL PROMITENTE VENDEDOR** por ser el propietario inicial del proyecto tiene el derecho derivado de las licencias y permisos otorgadas por las autoridades competentes para poder llevar a cabo, sin limitación alguna, las tareas de planeación, construcción, ventas y postventas del proyecto, de manera directa o a través de las terceras personas que contrate para el efecto, en todas y cada una de las etapas en que este se lleve a cabo, por lo cual desde ya se obliga(n) a no impedir de forma alguna el desarrollo de estas actividades, ni a permitir que los futuros administradores u órganos de administración de la copropiedad de la cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, impidan, obstaculicen, limiten y/o retrasen de manera alguna la ejecución de las mismas, en ejecución de dichos permisos y licencias, y responder por los perjuicios derivados de la violación de lo aquí establecido.

TERCERA.-Tradición y Títulos de Adquisición: A.- El lote en mayor extensión en el cual se construye el EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble objeto de éste contrato, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a título compraventa, celebrado con: **NELLY BUSTOS PULIDO** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 41.759.144 de Bogotá, como consta en la **ESCRITURA 3329** del 18-05-2010 **NOTARIA 71** de BOGOTA D.C. la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-40328521 en la anotación No 7. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con recursos propios, por su cuenta y riesgo.

CUARTA.- Régimen de Propiedad Horizontal: El **EDIFICIO INGLES II**, del cual hará parte el inmueble objeto de éste contrato, levantado sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40328521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Sur, será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 a través de escritura pública debidamente registrada y con el lleno de todos los requisitos legales impuestos para el efecto, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial de dicho EDIFICIO INGLES II. El reglamento de propiedad horizontal quedará inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria en



mayor extensión **50S-40328521** a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, fecha en que la unidad de domino privada prometida en venta deberá tener un folio de matrícula inmobiliaria independiente. En este Reglamento de Propiedad Horizontal, según lo permitido por el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual será adicionado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de manera discrecional, cada vez que requiera someter la o las futuras reformas dicho reglamento, para lo cual no requerirá de autorización ni de los copropietarios ya sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal ni de los órganos de administración del mismo, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) conocer, aceptar y respetar.

Parágrafo 1°.- Zonas, Bienes y Servicios Comunes: Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido a favor de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el derecho en común y pro-indiviso sobre las zonas, bienes y servicios comunes del EDIFICIO INGLES II del cual hará parte el inmueble objeto de esta promesa, en el porcentaje establecido para el efecto en dicho reglamento, bienes, zonas y servicios que, según el caso, serán debidamente entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** conforme a lo previsto sobre el material en el artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal al que se someta, del cual hace parte el inmueble prometido en venta. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n), acepta(n) y respeta(n) el procedimiento de entrega de los bienes, servicio y zonas comunes del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble objeto de éste, que se plasma en los parágrafos subsiguientes y en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLES II, procedimiento que será ley para las partes.

Parágrafo 2°.- Entrega de las Zonas y Bienes Comunes de Uso y Goce General del EDIFICIO INGLES II: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como único responsable de todas las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto, es el encargado de la entrega de zonas y bienes comunes de uso y goce general ubicados en el EDIFICIO INGLES II, así como de las reparaciones necesarias hasta su entrega, los cuales entregará a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo de acuerdo con las etapas constructivas del EDIFICIO INGLES II. Si la Asamblea General de Propietarios **NO** delega las personas para recibir los bienes comunes de uso y goce general, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial y constructor del proyecto, cumpliendo con lo establecido al respecto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 entregará al Administrador Definitivo los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con



la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del EDIFICIO INGLES II. **A.:** La entrega de estos bienes debe incluir los documentos como son Licencias de Construcción; planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la curaduría; estudio de suelos; planos correspondientes a las redes eléctricas; hidrosanitarias y de gas; garantías expedidas por los fabricantes de los equipos como son bombas, etc. y todas los documentos soportes a que haya lugar. **B.** Los representantes de los copropietarios y/o el Administrador Definitivo del EDIFICIO INGLES II, según quien vaya a recibir, deberán formular en un sólo documento todas las objeciones que tengan en relación con el estado de las obras comunes del EDIFICIO INGLES II, con el fin de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda o dar las explicaciones del caso o proceder, dentro de la mayor brevedad posible, a hacer las reparaciones, arreglos y/o cambios a que haya lugar y fijar una nueva fecha para la entrega de las objeciones en esas zonas o bienes comunes que hayan sido objeto de cuestionamiento. Una vez se hayan solucionado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** las observaciones se debe informar por escrito a la copropiedad. de lo cual se dejará constancia en un acta. Si a recibirlos no comparece nadie, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a enviar por correo físico o electrónico las explicaciones de las reparaciones hechas y/o las garantías de los trabajos realizados a la oficina de la administración del EDIFICIO INGLES II, y un acta firmada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo en que se deje constancia de estos hechos, con lo cual se entenderá surtida la entrega. **C.** Las reglas de entrega contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLES II, y reproducidas en parte en este párrafo, serán ley para las partes y buscan no dilatar indefinidamente éste proceso, sin detrimento del derecho de los copropietarios del EDIFICIO INGLES II a que se les entreguen las zonas comunes en las condiciones de funcionamiento, especificaciones y acabados que les fueron ofrecidas y de acuerdo con los planos aprobados para estos efectos. En este orden de ideas, se entiende que existe para la copropiedad, a través de quien sea delegado por ello, la obligación de hacer, consistente en recibir los bienes y zonas comunes del EDIFICIO INGLES II, la cual por ende, prestará mérito ejecutivo. **D:** Si resulta fallido en tres (3) ocasiones, entre las que medien quince (15) días hábiles, el proceso de la entrega de alguno o algunos o de todos los bienes comunes del EDIFICIO INGLES II, por cualquier circunstancia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda desde ya relevado de la obligación de hacer esta entrega en la forma prevista en el reglamento y en esta cláusula, y podrá hacerla en legal y en debida forma otorgando de manera unilateral una escritura pública en la cual debe dejar constancia expresa de los bienes comunes de los que está haciendo entrega y de su estado, preferiblemente con un registro fotográfico, instrumento público en el que deberán protocolizar todos los



documentos mencionados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, todas las citaciones hechas a quienes corresponda para recibir dichos bienes y las actas levantadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo, en cada una de las tres (3) ocasiones en que quedó fallida la entrega de los citados bienes. Copia de esta escritura pública se deberá enviar por correo a la oficina de administración del EDIFICIO INGLES II por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a la entidad de control competente, con lo cual se entenderá surtida dicha entrega en legal y debida forma. **E.** Si la copropiedad hace uso de los bienes comunes no esenciales antes de la entrega de los mismos, se considerarán entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad desde la fecha de ese uso, quien a partir de dicho momento será la única responsable de los deterioros que se produzcan por su uso y por el transcurso del tiempo y se hará cargo, también de manera exclusiva, de la custodia, vigilancia, mantenimiento, reparación, conservación, entre otros, que se requieran como consecuencia de su uso y disfrute, quedando exonerada desde este momento **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todas estas obligaciones y pagos. **F.** Si una vez construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el proyecto, la Asamblea General de Propietarios no se reúne, ni nombra el Administrador Definitivo ni delega a las personas para que reciban los bienes comunes de uso y goce general por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 nombrará el Administrador Definitivo, a quien entregará los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del proyecto. **G.** De manera enteramente discrecional **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá decidir si hace la entrega de los bienes y servicios a que se refiere este parágrafo cuando haya enajenado y entregado unidades de dominio privado de la totalidad del EDIFICIO INGLES II que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del EDIFICIO INGLES II, o de la respectiva etapa, al ser este un proyecto que se va a construir, desarrollar y someter a propiedad horizontal por etapas, tal como ha quedado dicho previamente.

Parágrafo 3°.- Entrega de Zonas, Servicios y Bienes Comunes Esenciales:

1. Se presume que la entrega de los bienes, zonas y servicios comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del EDIFICIO INGLES II, tales como elementos estructurales, accesos, fachadas, escaleras, puntos fijos, espesores, circulaciones indispensables, bien sea vehiculares o peatonales, las instalaciones de servicios públicos, las cubiertas a cualquier nivel, el tanque de agua, las bombas y el cuarto de bombas y demás bienes comunes esenciales



catalogados como tales en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el EDIFICIO INGLES II, se efectuará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera simultánea con la entrega de la respectiva unidad de dominio privado a sus adquirentes, según las actas correspondientes. Se entiende que esa entrega se considera hecha desde la entrega a sus adquirentes de la primera unidad de dominio privado de la torre y/o etapa del EDIFICIO INGLES II de la que se trate. **2.** Los anteriores bienes comunes esenciales se consideran entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad, desde el momento indicado en el punto 1 anterior, fecha a partir de la cual el EDIFICIO INGLES II será responsable de su aseo, cuidado, vigilancia, mantenimiento, reparación, reposición y de los deterioros que se produzcan como consecuencia de su uso y disfrute y por el normal desgaste ocasionado por el paso del tiempo. **3.** Desde ya se deja pactado que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a respetar el procedimiento de entrega de las zonas, servicios y bienes comunes esenciales aquí previsto, que acoge lo dispuesto al respecto por el primer inciso del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y que se verá plasmado en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLES II INGLES P.H.

QUINTA.- Libertad de Gravámenes y Obligación de Saneamiento: **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que la propiedad individual del inmueble prometido en venta y demás derechos objeto del presente contrato, no han sido prometidos en venta por acto anterior al presente, ni enajenados, ni soportan ni soportarán limitaciones al dominio diferentes de las que provengan del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el inmueble según lo indicado en esta promesa de compraventa. En todo caso, la enajenación del inmueble objeto de esta promesa se efectuará libre de medidas cautelares, registro por demanda civil; uso y habitación; arrendamiento por escritura pública o privada; patrimonio de familia no embargable; movilización de la propiedad; condiciones suspensivas o resolutorias de dominio; poseedores u ocupantes; limitaciones al derecho de dominio con la excepción ya señalada atinente al régimen de propiedad horizontal; afectaciones; liquidaciones de plusvalía inscritas; contribuciones de valorización; desmembración del derecho de dominio, y, en general, de gravámenes.

SEXTA.- Precio y forma de pago:

- A. Precio del Inmueble Prometido en Venta:** El precio del inmueble objeto de éste contrato es indeterminado pero determinable, según lo permitido por la ley, pues corresponderá al equivalente en pesos colombianos correspondiente a 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato. Lo dicho anteriormente se resume en la



S & P INMUEBLES Y SERVICIOS S.A.S.
NIT: 900 773.086-4



EDIFICIO INGLÉS

siguiente fórmula matemática: **Precio del Inmueble Prometido en Venta = 150 x SMLMV del año en que se escriture el inmueble prometido** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) esta condición desde el momento mismo de la separación del inmueble prometido en venta, declaración que reitera(n) al momento de suscribir éste contrato.

B. Precio de Referencia: Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos de los anticipos del Precio del Inmueble Prometido en Venta, **y no como determinación del precio real y definitivo del inmueble objeto de éste contrato**, las partes establecen como Precio de Referencia la suma de PESOS M/CTE (\$.....), que se cancelará solidariamente por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) a LA PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma detallada:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
Valor cancelado a la fecha	\$	
Cesantías	\$	
Valor X Cancelar:	\$	

SÉPTIMA.-Arras de Retracción: La suma en pesos colombianos equivalente al 20% del precio del inmueble objeto de este contrato, tiene el carácter de arras de retractación, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato hasta el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil.

OCTAVA.- Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del BANCO o LA ENTIDAD deberá ser otorgada en la NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, Ubicada Carrera 10 No 15 - 04 Sur el día (.....) Dos mil veinte..... (202..), a las (.....00 a.m.) En el evento de que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría, la escritura se otorgará el día siguiente hábil, a la misma hora y en el mismo lugar.



Parágrafo 1°.- Paz y Salvo y Minuta: EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) deberá(n) aportar para la firma de la escritura pública de que se da cuenta en esta cláusula un paz y salvo por concepto del precio del inmueble expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todos los contados del precio que ha(n) debido cancelar con anterioridad a la firma de la escritura de venta, expedido por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de la firma de la escritura de venta con que se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa. Así mismo, y por lo menos con ocho (8) días hábiles de antelación a la firma de la escritura de que da cuenta esta cláusula, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, deberá(n) hacerle llegar por escrito y con la debida constancia de radicación a **EL PROMITENTE VENDEDOR**

Parágrafo 2°.- Modificación: La fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa aquí pactada podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes, acuerdo que deberá constar por escrito y deberá ser firmado antes del vencimiento del término fijado para la firma de la escritura pública antes citada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, por casos de fuerza mayor, caso fortuito o cualquier hecho de tercero que impida el otorgamiento oportuno de la escritura de venta, aplazar dicha fecha por un plazo máximo hasta de sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha en que cese el hecho que impida el otorgamiento de la escritura, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por lo menos con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de la escritura de compraventa. Ni el despacho notarial ni la hora de otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firma la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

Parágrafo 3°.- Documentos: Al despacho notarial deberán concurrir las partes provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como minuta de venta, la constancia de radicación en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los anteriores documentos con la debida antelación, el paz y salvo expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre el estado de cuenta del pago de los distintos contados del precio, la constancia de pago del impuesto predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura y el paz y salvo del IDU por concepto de contribuciones de valorización, entre otros.

Parágrafo 4°.- Autorización: El Notario Cincuenta y cuatro (54°) del Círculo de Bogotá, en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para firmar la escritura pública en las oficinas de dicha entidad, con posterioridad a la firma de



S&P INMUEBLES
E INVERSIONES S.A.S.
NIT: 900 773.086-4



EDIFICIO INGLÉS II

EL PROMITENTE VENDEDOR y de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES).

NOVENA.- Entrega Material: El inmueble prometido en venta le será entregado materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** por **EL PROMITENTE VENDEDOR** el día (.....) **Dos mil veintic... (202...)**, a las de la (**0:00**). . Queda convenido que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla oportunamente con su obligación de entregarle materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el inmueble prometido en venta, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) haberle cancelado previamente todos los contados del precio que se haya(n) obligado a pagar directamente y haber firmado la escritura pública de compraventa.

Parágrafo 1º.- Acta y/o Recibo Tácito: (i) De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los acometerá, sin que por este hecho **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de éste contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en éste contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de éste contrato quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de éste contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del EDIFICIO INGLES II serán entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3º) de la cláusula cuarta (4ª) de éste contrato. (ii) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de éste contrato **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el siguiente día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga en la obra. De esta entrega tácita **EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR (ES)** deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos.



Parágrafo 2°.- Prórroga Automática: Las partes declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato se estima con base en una programación de obra debidamente revisada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** gozará de un plazo adicional no superior a sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha de la ocurrencia de cualquier causa que impida el desarrollo normal de la obra, que deberá ser informada a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, tales como fuerza mayor; caso fortuito; hechos atribuibles a terceros, al clima, a la adquisición de materias primas o a su despacho; al incumplimiento de los contratistas, del personal que labore en la obra, de las empresas de servicios públicos, con excepción del caso regulado en el parágrafo siguiente; a demoras de las autoridades competentes que de cualquier manera intervengan para la ejecución del proyecto; a hechos de vecinos o a la ocurrencia de calamidades de cualquier índole, como periodo de gracia para efectuar la entrega material del inmueble, sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de este contrato ni conlleve a alguna clase de sanción o penalización en su contra. Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega material del inmueble, dentro del plazo de gracia previsto en este parágrafo, se lo hará saber por escrito enviado por correo a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado el inmueble prometido en venta, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada.

Parágrafo 3°- Conexión Definitiva a los Servicios Públicos: Si el día pactado para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato el mismo, a pesar de las gestiones y trámites realizados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al respecto, no goza de la(s) conexión(es) definitiva(s) de algún, algunos o todos los servicios públicos domiciliarios, la entrega material del inmueble prometido en venta solo se llevará a cabo el quinto (5°) día hábil siguiente a aquél en que dicha(s) conexión(es) se realice(n) por la(s) empresa(s) de servicios públicos prestadora(s) del(los) mismo(s), hecho que le deberá ser notificado por escrito enviado por correo por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble prometido en venta en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada. Desde ya **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la demora en la entrega material del inmueble derivada de la circunstancia a que alude este parágrafo y de la obligación de pagarle suma alguna por estos hechos a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.



Parágrafo 4°.- Reparaciones: A partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble objeto de éste contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción o que no hayan quedado debidamente enunciados en el acta de entrega, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término legal.

Parágrafo 5°.- Proceso de Post-ventas: En caso de necesitar alguna reparación en el inmueble prometido en venta que se encuentre cubierta por las garantías, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) seguir el procedimiento dispuesto por **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se indica a continuación, el cual le permitirá a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** transmitir su(s) inquietudes a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera rápida y lograr una respuesta en el menor tiempo posible. El procedimiento consiste en dejar en la portería del EDIFICIO INGLÉS II del cual hace parte el inmueble prometido en venta el formato de trabajos de post-venta que se le entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** con el Manual de que se da cuenta más adelante, debidamente diligenciado, para así el responsable de las labores de post-venta, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructora del proyecto, puede programar la ejecución de las reparaciones a que haya lugar. A la culminación de estas tareas **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a través de su delegado, y **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) firmar un acta de recibo de esas tareas en señal de aceptación y recibo de las mismas.

Parágrafo 6°.- Manuales y Garantías: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a hacerle entrega material a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** del inmueble objeto de éste contrato junto con un **MANUAL DE LA VIVIENDA**, en que se detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotará el inmueble prometido en venta, los manuales de uso de esos equipos y las garantías otorgadas por los fabricantes, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ésta se obliga a cedérselas a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta cuenta con las siguientes garantías:

a) Garantía de un (1) año por acabados: Las principales garantías del inmueble prometido en venta, que rigen por un período de un (1) año de acuerdo a la Ley 1.480 de 2011 y su Decreto Reglamentario 735 de 2013 son las siguientes:



- Fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento y cambios de temperatura bajo la placa de cubierta. El período de un año es considerado suficiente para la estabilización de la edificación.
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos.
- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tubería interna y otras filtraciones.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Daños en cerraduras.
- Ajustes en puertas.
- Daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas.
- Obstrucciones en desagües, siempre y cuando los mismos no hayan sufrido ningún tipo de modificación derivado de reformas como enchapes de muros, pisos, cambio de lavaderos o demás elementos que requieran de desagües, pues en estos casos se perderá la garantía.
- Daños en empaques y grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.
- Defectos en la instalación de materiales de piso (enchape en cabina ducha).
- Mal funcionamiento de la ventanería.

b) Garantías que se vencen al momento de la entrega del inmueble prometido en venta: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía, si al recibir el inmueble **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no los reporta en el acta de entrega, ello debido a que los proveedores de estos insumos no atienden estas garantías por corresponder a elementos que se rompen con un uso indebido:

- Vidrios y/o espejos por rotura.
- Materiales de enchape en pisos y/o muros por rotura.
- Aparatos y porcelana sanitaria por rotura. Se atenderá la garantía durante un (1) año en caso de que se presenten defectos de funcionamiento originados por la fabricación de los mismos.



- Ventanería en aluminio deteriorada por mal uso.
- Mesones de cocina y/o de baño por rotura.
- Aparatos eléctricos externos (bombillos halógenos, tomas, interruptores y rosetas) sobre los cuales los proveedores no ofrezcan garantía.

Nota 1: Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (enchape o piso laminado), se hará el cambio únicamente en la zona afectada siempre y cuando se reporte en el momento de la entrega del inmueble prometido en venta. En caso de ser necesario realizar una intervención en el inmueble prometido en venta por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** los acabados que se requiera cambiar serán reemplazados por los acabados ofrecidos e instalados inicialmente en el inmueble prometido en venta y no por los que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** hubiere(n) instalado en reformas hechas por el (ella, ellos) al inmueble prometido en venta.

Nota 2: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** acepta (n) desde ya, los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse en cualquiera de los acabados y terminaciones del inmueble prometido en venta.

Nota 3: El EDIFICIO INGLES II en el cual se encuentra ubicado el inmueble prometido en venta cuenta con una garantía por estabilidad estructural de diez (10) años de acuerdo a la ley (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10).

Parágrafo 7°.- Renuncia a la Condición Resolutoria: Las partes expresamente renuncian a la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada, de lo cual se deberá dejar constancia expresa en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato.

DÉCIMA.- Obras de Urbanismo y Servicios Públicos: A. Es entendido que el inmueble prometido en venta se entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, provisto de los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelará los valores de dichas conexiones que de acuerdo con los instructivos de las empresas respectivas le corresponden como constructora, así como el valor del medidor de agua y del contador de energía. Los eventuales reajustes o complementos o sumas adicionales que pudieren resultar de estas liquidaciones a favor de las respectivas empresas, por cualquier concepto relacionado con la instalación y suministro de tales servicios, serán cancelados de acuerdo a lo que la ley señale al respecto. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** exonera(n) de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE**



VENDEDOR, por la tardanza en la conexión definitiva al servicio público de acueducto derivada de demoras de la empresa respectiva en hacer dicha conexión. **B. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato provisto de las instalaciones para la conexión del servicio de gas natural de conformidad con todos los requerimientos que exige la ley sobre esta materia. **C. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato con las acometidas para la instalación del servicio público de teléfono. El valor de la línea telefónica y del aparato respectivo los asumirá directamente **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, como usuario(s), ante la respectiva empresa prestadora del servicio público de telefonía, a través de la facturación mensual de que de dicho servicio le haga la empresa a el(los) usuario(s). La empresa prestadora del servicio público de telefonía es la directa responsable de la instalación, asignación de la o las líneas y de la facturación del servicio telefónico.

DÉCIMA PRIMERA.- Impuestos, Tasas, Contribuciones, Servicios y Administración: **A.** El impuesto predial que recaiga sobre el inmueble objeto de éste contrato y demás tasas y gravámenes liquidados o causados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, correrán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. El impuesto predial y demás tasas y gravámenes liquidados o causados desde el día siguiente al del otorgamiento de la escritura antes mencionada, serán de cargo exclusivo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda obligado a llevar al despacho notarial en que se suscribirá la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, la constancia de pago en bancos del impuesto predial del año gravable en que sea otorgada la escritura y paz y salvo del IDU por concepto de valorizaciones. **B.** Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actualmente vigentes que fueren decretadas por las autoridades distritales a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. **C.** A partir de la fecha de la entrega material del inmueble a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, será(n) de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración del EDIFICIO INGLÉS II del cual hace parte y los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, entre otros.

PARÁGRAFO: El inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, dando entre otras cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989.



DÉCIMA SEGUNDA. - Derechos y gastos notariales, impuesto de registro, derechos de registro y otros: **A.** Solamente los derechos y gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, serán pagados por ambas partes en igual proporción. **B.** Las copias de la escritura, el impuesto de registro (antes beneficencia) y los derechos de registro emanados de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **C.** Será de cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el pago correspondiente a la retención en la fuente derivada de la venta prometida. **D.** Todos los derechos y gastos notariales del otorgamiento de la hipoteca a favor de **EL BANCO** o de **LA ENTIDAD**, así como el impuesto de registro y los derechos de registro derivados de la misma, serán sufragados exclusivamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **E.** Los derechos notariales y registrales causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA TERCERA. - Contrato "intuitu personae", muerte y césio: **A.** El presente contrato se celebra en consideración a la persona de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **B.** En caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** éste contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente, y sin sanción para las partes, debiendo simplemente **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir inmediatamente las sumas recibidas a buena cuenta de éste contrato a las personas autorizadas para ello por las normas legales que regulan las sucesiones en Colombia, salvo que la o las otras personas que conforman esa parte estén en capacidad de pagar con recursos propios y sin dilación alguna todos los contados del precio. **C.** Así mismo, éste contrato ni la posición contractual se podrán ceder por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** sin la previa aceptación escrita de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tanto de la cesión como de **EL (LA, LOS) CESIONARIO(S)**. **D.** **LA PROMITENTE VENDEDOR** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

DÉCIMA CUARTA. - Cláusula Penal: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, una suma equivalente en pesos colombianos al **veinte por ciento (20%)** del total del precio pactado, suma a la que tendrá



derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el cobro o pago de esta suma de dinero.

Parágrafo: En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, especialmente del pago oportuno de los distintos contados del precio, o de alguno o algunos de ellos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** sea(n) notificado(s) por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de esta resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para enajenar a favor de terceras personas el inmueble objeto de éste contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole restituir el saldo del precio, de existir, a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

DÉCIMA QUINTA. - Patrimonio de familia inembargable y afectación a vivienda familiar: (i) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** constituirá(n) patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble prometido en venta, el cual es de vivienda de interés social, conforme a lo ordenado por el artículo 60° de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al respecto al régimen del título II de la Ley 70 de 1931 y al artículo 38° de la Ley 3ª de 1991, o cualquier norma posterior que la sustituya o modifique. (ii) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, en el evento en que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el o la cónyuge o el o la compañero(a) permanente, comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- Radicaciones y estrato socio económico: **EL PROMITENTE VENDEDOR** radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que está comprendido el inmueble 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 2.180 del 29 de junio del 2006, el día (.....) de del año dos mil veintic..... (202...), bajo el número, radicación que según las normas antes citadas habilita a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para celebrar este contrato de promesa de compraventa y enajenar el inmueble objeto de la misma. **B.** La elegibilidad de este



proyecto como de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario está dado por la Licencia de Construcción **No. RESOLUCIÓN No. 11001-5-24-1621**. De la Curaduría Urbana **No. 5** de Bogotá, D.C. debidamente ejecutoriada el **veintinueve (29) de julio del dos mil veinticuatro (2024)**. Tal como se indicó previamente, la asignación del estrato socio económico del inmueble objeto de Este contrato no depende para nada de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ni es fijado por ella, sino por las autoridades competentes.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Domicilio Contractual: Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá, D.C.

DÉCIMA OCTAVA. - Notificaciones: Las partes recibirán en las siguientes direcciones todas las notificaciones y/o comunicaciones que las mismas se deberán cruzar en ejecución de éste contrato, comunicaciones que deberán ser enviadas por correo certificado:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

Dirección: Diagonal 46 No 76-39 INTERIOR 3 APARTAMENTO 602 CONJUNTO CANTABRIA P. H
tel. cel. 3202560390
E-mail: construccioneseinversionessyp@gmail.com

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

Dirección:
tel. cel.
E-mail:

Cualquier cambio de dirección deberá ser notificado a la otra parte por escrito enviado por correo certificado. El cambio de dirección producirá plenos efectos tres (3) días hábiles después del envío de la respectiva comunicación por correo certificado.

DÉCIMA NOVENA.- Origen de Recursos: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, obrando en la calidad indicada al inicio de éste contrato de promesa de compraventa, de manera voluntaria, por medio de la presente manifestación declara (mos) que los recursos que he(mos) entregado y/o entregare(mos) para pagar el precio del inmueble objeto de éste contrato, provienen y/o provendrán de fuentes lícitas en virtud de la ocupación, profesión u oficio que desarrollo(amos) y que, por lo tanto, dichos recursos no tienen origen en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano



vigente, o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente. Así mismo de manera unilateral y libre me (nos) obligo (amos) a hacer esta misma declaración, sin reserva alguna, en la escritura pública a través de la cual se lleve a cabo la venta prometida.

VIGÉSIMA.- Mérito Ejecutivo: El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales privados, a los cuales renuncian expresamente los contratantes.

VIGÉSIMA PRIMERA.-Solución de Conflictos: Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración de la existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos, deberán ser sometidas a la decisión de un amigable componedor, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se intentará por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, para que ésta dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso el término de la negociación directa no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través de un arreglo directo. Agotado este procedimiento, sin que la controversia se solucione, las partes designarán de mutuo acuerdo al amigable componedor. En caso tal de que transcurran cinco (5) días hábiles sin que se hayan puesto de acuerdo en el nombramiento, contados desde el día en que termine el arreglo directo, la parte interesada acudirá a la Cámara de Comercio de Bogotá, para que ésta designe al amigable componedor, por conducto del Centro de Arbitraje y Conciliación. Si el procedimiento con el amigable componedor no arroja la solución a la controversia, las partes quedarán en libertad de acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la misma.

Parágrafo.-Confidencialidad: Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o, en su defecto, a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esfuerzo y esmero en **NO** revelar, directa o indirectamente, a terceros o al público en general los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información para los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia como tal, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción a las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o



S&P CONSTRUCCIONES
E INVERSIONES S.A.S.
NIT: 900 773.086-4



penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato que dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en esta promesa, sin que esto sea óbice para reclamar los demás perjuicios que se puedan derivar de estas actuaciones.

Como constancia de todo lo anterior, se firma por las partes el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., en (.....) ejemplares del mismo tenor y valor, el día (.....) **Dos mil** (202...)

EL PROMITENTE VENDEDOR

EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN
C.C. 19.439.841 de Bogotá
Representante Legal
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.

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



**PROMESA DE COMPRAVENTA
(RECURSOS PROPIOS, SUBSIDIO Y CRÉDITO)**

**APARTAMENTO USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO PARQUEO
MOTOQUE HACE PARTE DEL EDIFICIO INGLES II UBICADO EN LA
CARRERA 26 A No 39-83 SUR BARRIO INGLES EN LA CIUDAD DE BOGOTA
D.C.**

Promitente Vendedor:	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.
Identificación:	Nit: 900 773.086-4
Promitente Comprador:
Identificación:	CC No.
Inmueble:	Área Construida..... Area privada.....
Deposito No:	Área:
Parqueo Moto No.	Área:

Entre los suscritos a saber, por una parte, la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP SAS.**, persona jurídica, legalmente constituida conforme las leyes colombianas, con domicilio social principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT. **900.773.086-4**, constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del (19) de septiembre del dos mil catorce (2.014) registrada con matrícula mercantil número 02501791 e identificado con NIT. **900.773.086-4** todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, Representada Legalmente por el señor, **EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **19.439.841** de Bogotá D.C. de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien para efectos de notificación señala la Dirección: Diagonal 46 No 76-39 INTERIOR 3 APARTAMENTO 602 CONJUNTO CANTABRIA P.H. en la ciudad de Bogotá D.C Cel. 3202560390 e-mail: construccioneseinversionessyp@gmail.com, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte, el señor, identificado con cedula de ciudadanía número de mayor de edad de estado civil, quien para efectos de notificación señala la en la ciudad de Bogotá D.C Cel e-mail:, quien para los efectos del presente negocio jurídico se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en uso de su capacidad legal las partes de común acuerdo, manifiestan celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, el cual se denomina apartamento numero uso exclusivo de depósito número Garaje de moto numero ubicado



en el pisoque hace parte del **EDIFICIO INGLES II**, el cual estará sujeto a Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 26 A No. 39-83 Sur de la ciudad de Bogotá D.C, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el presente acuerdo de voluntades se regirá por el Código Civil, las demás leyes colombianas y las siguientes consideraciones y clausulas:

PRIMERA. - Objeto del contrato y descripción del inmueble: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a **VENDER**, mediante escritura pública debidamente registrada, a **EL (LA, LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, quien(es) a su vez, se obliga(n) a comprar de aquella y de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que la primera tiene y ejerce sobre el **Apartamento Número (.....) y el uso exclusivo del depósito Numero (....) Garaje de Moto Numero(....)** del **EDIFICIO INGLES II**, distinguido con el Carrera 26 A número 39-83 Sur de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

Linderos y área general del **EDIFICIO INGLES II**: El proyecto denominado **EDIFICIO INGLES II**, se construirá sobre Lote de terreno marcado con los números; ocho (8) y doce (12) de la manzana sesenta y seis (66) de la urbanización barrio Ingles de esta ciudad y que forman un solo globo con una cabida de quinientas veinticinco varas cuadradas (525 V2) equivalentes a trescientos treinta y seis metros cuadrados (336 M2) en la nomenclatura urbana con los números; 38-S-28 y 39-S-26 de la carrera 26 de esta ciudad, hoy número 39-81 sur de la carrera 26 A y linda: Por el occidente; de 12,25 mts, con lote vendido a Guillermo Corredor Forero. Por el oriente; en extensión de 12,30 mts, con la avenida Anzoátegui hoy carrera 26A. por el sur; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números; 9 y 11 de la misma manzana. Por el norte; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números;7 y 13 de la misma manzana, ubicado en la **CARRERA 26 A No 39-83 Sur Barrio Ingles**, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, según levantamiento topográfico, planos y linderos aprobados en la curaduría No. 5 de Bogotá según, **RESOLUCIÓN No. 11001-5-24-1621 FECHA DE EJECUTORIA 29 JULIO 2024.** PERMISO DE ENAJENACION DE INMUEBLES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON FECHA DE El bien dado en esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Se vende con todos sus usos, costumbres, anexidades.

Linderos y área particular del apartamento depósito y parqueadero de moto. De acuerdo con el proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO INGLES II**, el inmueble prometido en venta a través de este contrato, se identifica por su área y linderos así:

APARTAMENTO NÚMERO: uso exclusivo



DEPOSITO NUMERO:

PARQUEO MOTO NUMERO:

Parágrafo 1°.- Cuerpo Cierto: No obstante la mención de la cabida y de los linderos el inmueble prometido en venta éste se enajenará como cuerpo cierto y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** son las más aproximadas posibles, pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en la coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes como tal en la obra.

Parágrafo 2°.- Especificaciones de Construcción: La especificaciones generales de construcción del inmueble objeto de ésta promesa son los siguientes y/o similares:

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
CIMENTACIÓN	Cimentación Superficial Zapatas combinadas (aisladas y combinadas – concreto reforzado).
ESTRUCTURA.	Pórticos de concreto reforzado, vigas y columnas, (Acero y concreto)
MAMPOSTERÍA:	Apartamentos, depósitos, halls y escaleras: Muros en bloque y pañetados. Zonas comunes y Terraza: Muros en bloque estructural a la vista y/o Pañete.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	El agua potable se toma de la red domiciliaria municipal, se almacena en un tanque subterráneo y con un sistema de bombeo a presión con bombas eléctricas, se distribuye a cada apartamento a través de la red general hecha en tubería presión unión mecánica de calidad ICONTEC. La red sanitaria será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria. La red aguas lluvias será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria de aguas lluvias.
INSTALACIONES DE GAS:	Se dejará la red general y acometida de Gas según las normas establecidas por la empresa Gas Natural (VANTI). El medidor estará a cargo del comprador
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Instalaciones eléctricas según diseño técnico. Tubería Tipo CONDUIT PVC. Aprobación RETIE
CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA:	Apartamentos y Depósitos: Puerta + marco metálico y/o cerradura-pasador Baños: Puerta en madera + marco metálico y cerradura



	<p>Principal EDIFICIO INGLES II:</p> <p>Parqueadero: Marco metálico + Dos hojas metálicas según diseño + Cerradura</p> <p>Principal peatonal: marco metálico calibre 20 y puerta metálica de una sola hoja calibre 22 +cerradura</p>
ACABADO MUROS:	<p>Enchapes Baños:</p> <p>Los muros en cerámica, tablón y/o similar. Únicamente los muros de la cabina (ducha), a una altura de 1.80 Mts.</p> <p>Shut de Basura:</p> <p>Los muros en cerámica, tablón y/o similar. a una altura de 1.80 Mts.</p>
ACABADO PISOS:	<p>Apartamentos y Depósitos: Alistado de piso en mortero.</p> <p>Baños: Alistado de piso + cerámica, tablón y/o similar.</p> <p>Zonas Comunes, Halls, escaleras, 1er piso y terraza: Alistado de piso en mortero + cerámica, tablón y/o similar</p> <p>Parqueaderos: En concreto</p>
PINTURAS:	<p>Zonas Comunes: Pintura para interior tipo vinilo y/o similar</p> <p>Fachadas y Culatas: Pintura para exterior tipo coraza y/o similar</p>
APARATOS SANITARIOS Y LAVAMANOS	Aparato sanitario y lavamanos – Combo laguna.
COCINA:	El mesón de la cocina es en acero inoxidable con lavaplatos estufa a gas de 4 quemadores incluido.
CIELOS RASOS:	Concreto a la vista – No hay cielo raso
CUBIERTAS:	La cubierta placa en concreto, alistado de piso en mortero, impermeabilizada y enchapada en cerámica, tablón y/o similar.
FACHADA:	Está compuesta por bloque, revestida en pañete y pintado. La pintura es especial CORAZA para exterior y/o similar.
DEPOSITOS:	Muros en bloque, revestidos en pañete – techo y piso en concreto a la vista – marco metálico y puerta en madera con cerradura, placa con numeración – interruptor y roseta a muro.
PARQUEADEROS:	Muros en bloque, revestidos en pañete – techo y piso en concreto a la vista – con numeración.



Parágrafo 3°.- Inclusión: Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras, servidumbres, etc., que beneficien al inmueble prometido en venta.

Parágrafo 4°.- Matrícula inmobiliaria y Cédula Catastral y/o Chip: A. Al lote en mayor extensión donde se levanta el EDIFICIO INGLÉS II le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur y el chip **AAA0013YTCN**. Al inmueble prometido en venta le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50S-..... que fue asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur. Según escritura publica No..... **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a radicar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe Catastral del inmueble objeto de este contrato, después de que el mismo cuente con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, sin que asuma responsabilidad alguna por cualquier demora en que pueda incurrir dicha autoridad en la asignación de la cédula catastral antes mencionada. No obstante, lo anterior, se deja establecido que según el mandato del artículo 50° de la Ley 1.579 de 2012, es obligación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informar a las autoridades competentes de catastro sobre la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria a la unidad prometida en venta, para lo de su competencia.

Parágrafo 5°.- Destinación: El inmueble objeto de éste contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a él o los futuros adquirentes de este inmueble, a cualquier título.

Parágrafo 6°.- Estrato Socio Económico: Por no ser **EL PROMITENTE VENDEDOR** la persona legalmente facultada para asignarle al inmueble objeto de éste contrato el estrato socio económico al cual pertenece o pertenecerá, ésta queda relevada de cualquier responsabilidad derivada de la asignación del mismo y los cambios que en esta materia introduzca la entidad estatal competente para hacer esta asignación. La información que en esta materia suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, se sustentará en la certificación expedida para el efecto para ese momento para la autoridad competente, sin que, responda por los cambios que en esta materia introduzca posteriormente la referida entidad.

Parágrafo 7°.- Vivienda VIS y/o VIP: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) que ha(n) sido informados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que a entera discreción de ésta y de acuerdo con lo permitido por la ley y por las aprobaciones que se obtengan para la construcción del EDIFICIO INGLÉS II del cual hace parte el inmueble prometido en venta, podrá



existir dentro de la misma vivienda catalogada como VIS y/o como VIP, según la definición legal de las mismas, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** declara(n), conocer, aceptar y respetar, sin restricción alguna.

SEGUNDA.-Aceptación de Planos, de Modificaciones y Otros: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, obra gris, materiales y demás especificaciones técnicas del inmueble objeto de éste contrato y del proyecto o EDIFICIO INGLES II del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

Parágrafo 1°.- Autorización: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructora que es del proyecto, queda autorizado expresamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos, materiales y demás propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lo largo de todo el proceso de pre-venta, y de manera específica en éste contrato, tanto del inmueble prometido en venta como del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensables o necesarias por razones ajenas a su voluntad, tales como conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado de materiales, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo de tal modo que éstos guarden la mayor relación posible con esas condiciones originales y que los cambios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución en la calidad ni en la presentación de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de la suscripción de esta promesa en estas materias.

Parágrafo 2°.- Aceptación de la Sala de Negocios: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de negocios (sala de ventas y/o apartamento modelo y/o zona de parqueo para clientes entre otros) y de toda la infraestructura de publicidad y mercado que ha instalado en el proyecto **EL PROMITENTE VENDEDOR**, motivo por el cual no solo se obliga(n) a permitir el libre acceso a la sala de negocios de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado del proyecto, hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado del EDIFICIO INGLES II, en cualquier de sus etapas, sino al despliegue de la infraestructura de publicidad



hasta el momento en que de manera unilateral lo considere necesario **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Parágrafo 3°.- Obras: Se obliga(n) igualmente **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de todas las obras necesarias para la construcción del EDIFICIO INGLES II, en la totalidad, permitiendo y facilitando el acceso del personal, de los materiales y de cualquier otro elemento que se requiera para tales efectos y reconoce(n) de antemano que **EL PROMITENTE VENDEDOR** por ser el propietario inicial del proyecto tiene el derecho derivado de las licencias y permisos otorgadas por las autoridades competentes para poder llevar a cabo, sin limitación alguna, las tareas de planeación, construcción, ventas y postventas del proyecto, de manera directa o a través de las terceras personas que contrate para el efecto, en todas y cada una de las etapas en que este se lleve a cabo, por lo cual desde ya se obliga(n) a no impedir de forma alguna el desarrollo de estas actividades, ni a permitir que los futuros administradores u órganos de administración de la copropiedad de la cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, impidan, obstaculicen, limiten y/o retrasen de manera alguna la ejecución de las mismas, en ejecución de dichos permisos y licencias, y responder por los perjuicios derivados de la violación de lo aquí establecido.

TERCERA.-Tradición y Títulos de Adquisición: **A.-** El lote en mayor extensión en el cual se construye el EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble objeto de éste contrato, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a título compraventa, celebrado con: **NELLY BUSTOS PULIDO** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 41.759.144 de Bogotá, como consta en la **ESCRITURA 3329 del 18-05-2010 NOTARIA 71 de BOGOTA D.C.** la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-40328521 en la anotación No 7. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con recursos propios, por su cuenta y riesgo.

CUARTA.- Régimen de Propiedad Horizontal: **El EDIFICIO INGLES II INGLES II**, del cual hará parte el inmueble objeto de éste contrato, levantado sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40328521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur, será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 a través de escritura pública debidamente registrada y con el lleno de todos los requisitos legales impuestos para el efecto, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial de dicho EDIFICIO INGLES II INGLES II. El reglamento de propiedad horizontal quedará inscrito en el folio de



matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50S-40328521** a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, fecha en que la unidad de dominio privada prometida en venta deberá tener un folio de matrícula inmobiliaria independiente. En este Reglamento de Propiedad Horizontal, según lo permitido por el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual será adicionado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de manera discrecional, cada vez que requiera someter la o las futuras reformas dicho reglamento, para lo cual no requerirá de autorización ni de los copropietarios ya sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal ni de los órganos de administración del mismo, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) conocer, aceptar y respetar.

Parágrafo 1°.- Zonas, Bienes y Servicios Comunes: Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido a favor de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el derecho en común y pro-indiviso sobre las zonas, bienes y servicios comunes del EDIFICIO INGLÉS II del cual hará parte el inmueble objeto de esta promesa, en el porcentaje establecido para el efecto en dicho reglamento, bienes, zonas y servicios que, según el caso, serán debidamente entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** conforme a lo previsto sobre el material en el artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal al que se someta, del cual hace parte el inmueble prometido en venta. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n), acepta(n) y respeta(n) el procedimiento de entrega de los bienes, servicio y zonas comunes del EDIFICIO INGLÉS II del cual hace parte el inmueble objeto de éste, que se plasma en los parágrafos subsiguientes y en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLÉS II, procedimiento que será ley para las partes.

Parágrafo 2°.- Entrega de las Zonas y Bienes Comunes de Uso y Goce General del EDIFICIO INGLÉS II: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como único responsable de todas las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto, es el encargado de la entrega de zonas y bienes comunes de uso y goce general ubicados en el EDIFICIO INGLÉS II, así como de las reparaciones necesarias hasta su entrega, los cuales entregará a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo de acuerdo con las etapas constructivas del EDIFICIO INGLÉS II. Si la Asamblea General de Propietarios **NO** delega las personas para recibir los bienes comunes de uso y goce general, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial y constructor del proyecto, cumpliendo con lo establecido al respecto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 entregará al Administrador Definitivo los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con



la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del EDIFICIO INGLES II. **A.:** La entrega de estos bienes debe incluir los documentos como son Licencias de Construcción; planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la curaduría; estudio de suelos; planos correspondientes a las redes eléctricas; hidrosanitarias y de gas; garantías expedidas por los fabricantes de los equipos como son bombas, etc. y todas los documentos soportes a que haya lugar. **B.** Los representantes de los copropietarios y/o el Administrador Definitivo del EDIFICIO INGLES II, según quien vaya a recibir, deberán formular en un sólo documento todas las objeciones que tengan en relación con el estado de las obras comunes del EDIFICIO INGLES II, con el fin de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda o dar las explicaciones del caso o proceder, dentro de la mayor brevedad posible, a hacer las reparaciones, arreglos y/o cambios a que haya lugar y fijar una nueva fecha para la entrega de las objeciones en esas zonas o bienes comunes que hayan sido objeto de cuestionamiento. Una vez se hayan solucionado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** las observaciones se debe informar por escrito a la copropiedad. de lo cual se dejará constancia en un acta. Si a recibirlos no comparece nadie, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a enviar por correo físico o electrónico las explicaciones de las reparaciones hechas y/o las garantías de los trabajos realizados a la oficina de la administración del EDIFICIO INGLES II, y un acta firmada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo en que se deje constancia de estos hechos, con lo cual se entenderá surtida la entrega. **C.** Las reglas de entrega contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLES II, y reproducidas en parte en este parágrafo, serán ley para las partes y buscan no dilatar indefinidamente éste proceso, sin detrimento del derecho de los copropietarios del EDIFICIO INGLES II a que se les entreguen las zonas comunes en las condiciones de funcionamiento, especificaciones y acabados que les fueron ofrecidas y de acuerdo con los planos aprobados para estos efectos. En este orden de ideas, se entiende que existe para la copropiedad, a través de quien sea delegado por ello, la obligación de hacer, consistente en recibir los bienes y zonas comunes del EDIFICIO INGLES II, la cual por ende, prestará mérito ejecutivo. **D:** Si resulta fallido en tres (3) ocasiones, entre las que medien quince (15) días hábiles, el proceso de la entrega de alguno o algunos o de todos los bienes comunes del EDIFICIO INGLES II, por cualquier circunstancia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda desde ya relevado de la obligación de hacer esta entrega en la forma prevista en el reglamento y en esta cláusula, y podrá hacerla en legal y en debida forma otorgando de manera unilateral una escritura pública en la cual debe dejar constancia expresa de los bienes comunes de los que está haciendo entrega y de su estado, preferiblemente con un registro fotográfico, instrumento público en el que deberán protocolizar todos los documentos mencionados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, todas las



citaciones hechas a quienes corresponda para recibir dichos bienes y las actas levantadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo, en cada una de las tres (3) ocasiones en que quedó fallida la entrega de los citados bienes. Copia de esta escritura pública se deberá enviar por correo a la oficina de administración del EDIFICIO INGLES II por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a la entidad de control competente, con lo cual se entenderá surtida dicha entrega en legal y debida forma. **E.** Si la copropiedad hace uso de los bienes comunes no esenciales antes de la entrega de los mismos, se considerarán entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad desde la fecha de ese uso, quien a partir de dicho momento será la única responsable de los deterioros que se produzcan por su uso y por el transcurso del tiempo y se hará cargo, también de manera exclusiva, de la custodia, vigilancia, mantenimiento, reparación, conservación, entre otros, que se requieran como consecuencia de su uso y disfrute, quedando exonerada desde este momento **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todas estas obligaciones y pagos. **F.** Si una vez construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el proyecto, la Asamblea General de Propietarios no se reúne, ni nombra el Administrador Definitivo ni delega a las personas para que reciban los bienes comunes de uso y goce general por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 nombrará el Administrador Definitivo, a quien entregará los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del proyecto. **G.** De manera enteramente discrecional **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá decidir si hace la entrega de los bienes y servicios a que se refiere este párrafo cuando haya enajenado y entregado unidades de dominio privado de la totalidad del EDIFICIO INGLES II que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del EDIFICIO INGLES II, o de la respectiva etapa, al ser este un proyecto que se va a construir, desarrollar y someter a propiedad horizontal por etapas, tal como ha quedado dicho previamente.

Parágrafo 3°.- Entrega de Zonas, Servicios y Bienes Comunes Esenciales:

1. Se presume que la entrega de los bienes, zonas y servicios comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del EDIFICIO INGLES II, tales como elementos estructurales, accesos, fachadas, escaleras, puntos fijos, espesores, circulaciones indispensables, bien sea vehiculares o peatonales, las instalaciones de servicios públicos, las cubiertas a cualquier nivel, el tanque de agua, las bombas y el cuarto de bombas y demás bienes comunes esenciales catalogados como tales en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se



someterá el EDIFICIO INGLES II, se efectuará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera simultánea con la entrega de la respectiva unidad de dominio privado a sus adquirentes, según las actas correspondientes. Se entiende que esa entrega se considera hecha desde la entrega a sus adquirentes de la primera unidad de dominio privado de la torre y/o etapa del EDIFICIO INGLES II de la que se trate. **2.** Los anteriores bienes comunes esenciales se consideran entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad, desde el momento indicado en el punto 1 anterior, fecha a partir de la cual el EDIFICIO INGLES II será responsable de su aseo, cuidado, vigilancia, mantenimiento, reparación, reposición y de los deterioros que se produzcan como consecuencia de su uso y disfrute y por el normal desgaste ocasionado por el paso del tiempo. **3.** Desde ya se deja pactado que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a respetar el procedimiento de entrega de las zonas, servicios y bienes comunes esenciales aquí previsto, que acoge lo dispuesto al respecto por el primer inciso del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y que se verá plasmado en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLES II INGLES P.H.

QUINTA.- Libertad de Gravámenes y Obligación de Saneamiento: **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que la propiedad individual del inmueble prometido en venta y demás derechos objeto del presente contrato, no han sido prometidos en venta por acto anterior al presente, ni enajenados, ni soportan ni soportarán limitaciones al dominio diferentes de las que provengan del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el inmueble según lo indicado en esta promesa de compraventa. En todo caso, la enajenación del inmueble objeto de esta promesa se efectuará libre de medidas cautelares, registro por demanda civil; uso y habitación; arrendamiento por escritura pública o privada; patrimonio de familia no embargable; movilización de la propiedad; condiciones suspensivas o resolutorias de dominio; poseedores u ocupantes; limitaciones al derecho de dominio con la excepción ya señalada atinente al régimen de propiedad horizontal; afectaciones; liquidaciones de plusvalía inscritas; contribuciones de valorización; desmembración del derecho de dominio, y, en general, de gravámenes.

SEXTA.- Precio y forma de pago:

A. Precio del Inmueble Prometido en Venta: El precio del inmueble objeto de éste contrato es indeterminado pero determinable, según lo permitido por la ley, pues corresponderá al equivalente en pesos colombianos correspondiente a 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato. Lo dicho anteriormente se resume en la siguiente fórmula matemática: **Precio del Inmueble Prometido en Venta**



= 150 x SMLMV del año en que se escriture el inmueble prometido EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) esta condición desde el momento mismo de la separación del inmueble prometido en venta, declaración que reitera(n) al momento de suscribir éste contrato.

B. Precio de Referencia: Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos de los anticipos del Precio del Inmueble Prometido en Venta, **y no como determinación del precio real y definitivo del inmueble objeto de éste contrato**, las partes establecen como Precio de Referencia la suma de PESOS M/CTE (\$.....), que se cancelará solidariamente por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) a LA PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma detallada:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
Valor cancelado a la fecha	\$	
Cesantías	\$	
Crédito	\$	
Pendiente X cancelar:	\$	

Parágrafo 1°.-Negativa por causas ajenas: Si EL BANCO o LA ENTIDAD negare la aprobación del crédito en cuestión por causas **totalmente ajenas** a la voluntad de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), habiendo reunido y presentado oportunamente todos los requisitos que EL BANCO le(s) hubiere exigido, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en plena libertad para disponer del inmueble prometido en venta, sin restricción alguna. En este caso EL PROMITENTE VENDEDOR deberá devolverle a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os), sin intereses de ninguna índole ni corrección monetaria alguna, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que EL PROMETIENTE VENDEDOR reciba la notificación por escrito de que EL BANCO o LA ENTIDAD no le ha concedido el crédito hipotecario a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES).

Parágrafo 3°.-Negativa del crédito por causas imputables y otros motivos: En



el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, por causas imputables a éste(a, os), tales como, pero sin limitarse a: (i) disminuir su capacidad de endeudamiento con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aún sin utilizar su cupo; (ii) cuando **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, por tener mal comportamiento crediticio, por estar reportado(s) como moroso(s) en las centrales de datos, por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o inexacta; (iii) cuando **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** se haya(n) abstenido de practicarse los exámenes médicos, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaratoria judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontando previamente, tal como quedó dicho, el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le(s) ha concedido el crédito a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. El mismo procedimiento y las mismas reglas previstas en este párrafo, se aplicarán cuando aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

Parágrafo 5°.-Crédito por valor inferior: Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de la notificación de este hecho a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubieren llegado a un acuerdo por escrito sobre la forma en que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagarán la parte del precio restante, el presente contrato se



resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **EL PROMITENTE VENDEDOR** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí, sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sumas que se devolverán sin intereses y sin corrección monetaria.

Parágrafo 4°.- Intereses de subrogación: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagarán intereses de subrogación a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia; intereses que serán pagados mensualmente de manera anticipada desde el día de la entrega del inmueble a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del crédito por parte de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y los correspondientes a los intereses de los meses subsiguientes serán pagados mensualmente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden o a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el cual se le deberá entregar a esta última el día de la firma de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo inferior al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, el excedente será reintegrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses de que da cuenta este parágrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** deberán pagarle a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculada sobre el saldo insoluto del precio.

Parágrafo 5°.-Demora en el Desembolso: Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, sin que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, éste(a, as) se obliga(n) solidariamente a



cancelarle la totalidad del saldo del precio a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, renuncia(n) a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y para el pago de esta suma de dinero y de los intereses de mora a que haya lugar.

Parágrafo 6°.-Intereses de Mora: En caso de mora en el pago de cualquiera de los contados del precio, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) y pagará(n) solidariamente intereses moratorios a la tasa máxima legal comercial permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia al momento del incumplimiento, por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esto implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días calendario, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá declarar resuelto este contrato de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente. En este evento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda facultado para descontar automáticamente de cualesquiera suma de dinero recibida de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el valor de la cláusula penal y para prometer en venta o enajenar el inmueble objeto de este contrato a cualquier otra persona distinta de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. La restitución de los excedentes del precio, si los hay, deberá llevarse a cabo en el mismo plazo previsto para estos mismos efectos en el parágrafo 4° de esta cláusula. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** renuncia(n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estas sumas de dinero.

Parágrafo 7°.- Imputación para el Pago: Los abonos que haga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los cobros los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes, si los hay, se abonarán al precio del inmueble.

Parágrafo 8°.- Renuncia a la Acción Resolutoria: No obstante la forma de pago pactada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa, siempre y cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** así se lo exija a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

Parágrafo 9°.- Negativa Desembolso de Subsidio y Otros: En el evento de que las entidades respectivas negaren el **desembolso** de las cesantías y/o del ahorro



programado y/o del crédito hipotecario necesarios para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa, por causas imputables a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, derivadas entre otras, pero sin limitarse a, la no entrega oportuna de la documentación y/o información exigida por las mismas; o la entrega de información y/o documentación falsa a esas entidades, se procederá conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4° de esta cláusula.

Parágrafo 10°: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), manifiesta(n) que acepta(n) y entiende(n), por haberles sido explicado en detalle y a cabalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que el Precio del Inmueble Prometido en Venta es el que resultará de hacer la operación matemática a que se refiere el literal **A)** de esta cláusula, precio que será mayor al Precio de Referencia a que se refiere el literal **B)** de esta cláusula.

SÉPTIMA.-Arras de Retracción: La suma en pesos colombianos equivalente al 20% del precio del inmueble objeto de este contrato, tiene el carácter de arras de retractación, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato hasta el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil.

OCTAVA.- Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del **BANCO** o **LA ENTIDAD** deberá ser otorgada en la **NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, Ubicada Carrera 10 No 15 - 04 Sur el día (.....) **Dos mil veinte.... (202..), a las (.....00 a.m.)** En el evento de que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría, la escritura se otorgará el día siguiente hábil, a la misma hora y en el mismo lugar.

Parágrafo 1°.- Paz y Salvo y Minuta: **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) aportar para la firma de la escritura pública de que se da cuenta en esta cláusula un paz y salvo por concepto del precio del inmueble expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todos los contados del precio que ha(n) debido cancelar con anterioridad a la firma de la escritura de venta, expedido por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de la firma de la escritura de venta con que se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa. Así mismo, y por lo menos con ocho (8) días hábiles de antelación a la firma de la escritura de que da cuenta esta cláusula, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, deberá(n) hacerle llegar por escrito y



con la debida constancia de radicación a **EL PROMITENTE VENDEDOR** no solo la carta de aprobación del crédito por parte de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, sino la correspondiente minuta de hipoteca. El no cumplimiento de estos requisitos y plazos se entenderá como un incumplimiento de la promesa por parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

Parágrafo 2°.- Modificación: La fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca aquí pactada podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes, acuerdo que deberá constar por escrito y deberá ser firmado antes del vencimiento del término fijado para la firma de la escritura pública antes citada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, por casos de fuerza mayor, caso fortuito o cualquier hecho de tercero que impida el otorgamiento oportuno de la escritura de venta, aplazar dicha fecha por un plazo máximo hasta de sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha en que cese el hecho que impida el otorgamiento de la escritura, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por lo menos con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de la escritura de compraventa. Ni el despacho notarial ni la hora de otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firma la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

Parágrafo 3°.- Documentos: Al despacho notarial deberán concurrir las partes provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como minuta de venta, la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, la constancia de radicación en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los anteriores documentos con la debida antelación, el paz y salvo expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre el estado de cuenta del pago de los distintos contados del precio, la constancia de pago del impuesto predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura y el paz y salvo del IDU por concepto de contribuciones de valorización, entre otros.

Parágrafo 4°.- Autorización: El Notario Cincuenta y cuatro (54°) del Círculo de Bogotá, en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para firmar la escritura pública de hipoteca en las oficinas de dicha entidad, con posterioridad a la firma de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

NOVENA.- Entrega Material: El inmueble prometido en venta le será entregado materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** por **EL**



PROMITENTE VENDEDOR el día (.....) **Dos mil veinticuatro (2024)**, a las de la (0:00). . Queda convenido que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla oportunamente con su obligación de entregarle materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el inmueble prometido en venta, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) haberle cancelado previamente todos los contados del precio que se haya(n) obligado a pagar directamente y haber firmado la escritura pública de compraventa y de hipoteca.

Parágrafo 1°.- Acta y/o Recibo Tácito: (i) De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los acometerá, sin que por este hecho **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de éste contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en éste contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de éste contrato quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de éste contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del EDIFICIO INGLES II serán entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3°) de la cláusula cuarta (4ª) de éste contrato. (ii) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de éste contrato **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el siguiente día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tenga en la obra. De esta entrega tácita **EL (LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos.

Parágrafo 2°.- Prórroga Automática: Las partes declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato se estima con base en una programación de obra debidamente revisada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** gozará de un plazo adicional no superior a sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha de la



ocurrencia de cualquier causa que impida el desarrollo normal de la obra, que deberá ser informada a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, tales como fuerza mayor; caso fortuito; hechos atribuibles a terceros, al clima, a la adquisición de materias primas o a su despacho; al incumplimiento de los contratistas, del personal que labore en la obra, de las empresas de servicios públicos, con excepción del caso regulado en el parágrafo siguiente; a demoras de las autoridades competentes que de cualquier manera intervengan para la ejecución del proyecto; a hechos de vecinos o a la ocurrencia de calamidades de cualquier índole, como periodo de gracia para efectuar la entrega material del inmueble, sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de este contrato ni conlleve a alguna clase de sanción o penalización en su contra. Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega material del inmueble, dentro del plazo de gracia previsto en este parágrafo, se lo hará saber por escrito enviado por correo a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado el inmueble prometido en venta, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada.

Parágrafo 3°- Conexión Definitiva a los Servicios Públicos: Si el día pactado para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato el mismo, a pesar de las gestiones y trámites realizados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al respecto, no goza de la(s) conexión(es) definitiva(s) de algún, algunos o todos los servicios públicos domiciliarios, la entrega material del inmueble prometido en venta solo se llevará a cabo el quinto (5°) día hábil siguiente a aquél en que dicha(s) conexión(es) se realice(n) por la(s) empresa(s) de servicios públicos prestadora(s) del(los) mismo(s), hecho que le deberá ser notificado por escrito enviado por correo por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble prometido en venta en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada. Desde ya **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la demora en la entrega material del inmueble derivada de la circunstancia a que alude este parágrafo y de la obligación de pagarle suma alguna por estos hechos a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

Parágrafo 4°.- Reparaciones: A partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble objeto de éste contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción o que no hayan quedado debidamente enunciados en el acta



de entrega, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término legal.

Parágrafo 5°.- Proceso de Post-ventas: En caso de necesitar alguna reparación en el inmueble prometido en venta que se encuentre cubierta por las garantías, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) seguir el procedimiento dispuesto por **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se indica a continuación, el cual le permitirá a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** transmitir su(s) inquietudes a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera rápida y lograr una respuesta en el menor tiempo posible. El procedimiento consiste en dejar en la portería del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble prometido en venta el formato de trabajos de post-venta que se le entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** con el Manual de que se da cuenta más adelante, debidamente diligenciado, para así el responsable de las labores de post-venta, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructora del proyecto, puede programar la ejecución de las reparaciones a que haya lugar. A la culminación de estas tareas **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a través de su delegado, y **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) firmar un acta de recibo de esas tareas en señal de aceptación y recibo de las mismas.

Parágrafo 6°.- Manuales y Garantías: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a hacerle entrega material a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** del inmueble objeto de éste contrato junto con un **MANUAL DE LA VIVIENDA**, en que se detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotará el inmueble prometido en venta, los manuales de uso de esos equipos y las garantías otorgadas por los fabricantes, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ésta se obliga a cedérselas a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta cuenta con las siguientes garantías:

a) Garantía de un (1) año por acabados: Las principales garantías del inmueble prometido en venta, que rigen por un período de un (1) año de acuerdo a la Ley 1.480 de 2011 y su Decreto Reglamentario 735 de 2013 son las siguientes:

- Fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento y cambios de temperatura bajo la placa de cubierta. El período de un año es considerado suficiente para la estabilización de la edificación.
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos.



- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tubería interna y otras filtraciones.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Daños en cerraduras.
- Ajustes en puertas.
- Daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas.
- Obstrucciones en desagües, siempre y cuando los mismos no hayan sufrido ningún tipo de modificación derivado de reformas como enchapes de muros, pisos, cambio de lavaderos o demás elementos que requieran de desagües, pues en estos casos se perderá la garantía.
- Daños en empaques y grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.
- Defectos en la instalación de materiales de piso (enchape en cabina ducha).
- Mal funcionamiento de la ventanería.

b) Garantías que se vencen al momento de la entrega del inmueble prometido en venta: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía, si al recibir el inmueble **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no los reporta en el acta de entrega, ello debido a que los proveedores de estos insumos no atienden estas garantías por corresponder a elementos que se rompen con un uso indebido:

- Vidrios y/o espejos por rotura.
- Materiales de enchape en pisos y/o muros por rotura.
- Aparatos y porcelana sanitaria por rotura. Se atenderá la garantía durante un (1) año en caso de que se presenten defectos de funcionamiento originados por la fabricación de los mismos.
- Ventanería en aluminio deteriorada por mal uso.
- Mesones de cocina y/o de baño por rotura.
- Aparatos eléctricos externos (bombillos halógenos, tomas, interruptores y rosetas) sobre los cuales los proveedores no ofrezcan



garantía.

Nota 1: Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (enchape o piso laminado), se hará el cambio únicamente en la zona afectada siempre y cuando se reporte en el momento de la entrega del inmueble prometido en venta. En caso de ser necesario realizar una intervención en el inmueble prometido en venta por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** los acabados que se requiera cambiar serán reemplazados por los acabados ofrecidos e instalados inicialmente en el inmueble prometido en venta y no por los que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** hubiere(n) instalado en reformas hechas por el (ella, ellos) al inmueble prometido en venta.

Nota 2: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** acepta (n) desde ya, los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse en cualquiera de los acabados y terminaciones del inmueble prometido en venta.

Nota 3: El EDIFICIO INGLES II en el cual se encuentra ubicado el inmueble prometido en venta cuenta con una garantía por estabilidad estructural de diez (10) años de acuerdo a la ley (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10).

Parágrafo 7°.- Renuncia a la Condición Resolutoria: Las partes expresamente renuncian a la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada, de lo cual se deberá dejar constancia expresa en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato.

DÉCIMA.- Obras de Urbanismo y Servicios Públicos: **A.** Es entendido que el inmueble prometido en venta se entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, provisto de los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelará los valores de dichas conexiones que de acuerdo con los instructivos de las empresas respectivas le corresponden como constructora, así como el valor del medidor de agua y del contador de energía. Los eventuales reajustes o complementos o sumas adicionales que pudieren resultar de estas liquidaciones a favor de las respectivas empresas, por cualquier concepto relacionado con la instalación y suministro de tales servicios, serán cancelados de acuerdo a lo que la ley señale al respecto. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** exonera(n) de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por la tardanza en la conexión definitiva al servicio público de acueducto derivada de demoras de la empresa respectiva en hacer dicha conexión. **B. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato provisto de las instalaciones para la conexión del servicio de gas natural de conformidad con todos los requerimientos que exige la ley sobre



esta materia. **C. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato con las acometidas para la instalación del servicio público de teléfono. El valor de la línea telefónica y del aparato respectivo los asumirá directamente **EL (LA, LOS) PROMITEENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, como usuario(s), ante la respectiva empresa prestadora del servicio público de telefonía, a través de la facturación mensual de que de dicho servicio le haga la empresa a el(los) usuario(s). La empresa prestadora del servicio público de telefonía es la directa responsable de la instalación, asignación de la o las líneas y de la facturación del servicio telefónico.

DÉCIMA PRIMERA.- Impuestos, Tasas, Contribuciones, Servicios y Administración: **A.** El impuesto predial que recaiga sobre el inmueble objeto de éste contrato y demás tasas y gravámenes liquidados o causados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, correrán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. El impuesto predial y demás tasas y gravámenes liquidados o causados desde el día siguiente al del otorgamiento de la escritura antes mencionada, serán de cargo exclusivo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda obligado a llevar al despacho notarial en que se suscribirá la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, la constancia de pago en bancos del impuesto predial del año gravable en que sea otorgada la escritura y paz y salvo del IDU por concepto de valorizaciones. **B.** Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actualmente vigentes que fueren decretadas por las autoridades distritales a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. **C.** A partir de la fecha de la entrega material del inmueble a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, será(n) de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte y los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, entre otros.

PARÁGRAFO: El inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, dando entre otras cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989.

DÉCIMA SEGUNDA. - Derechos y gastos notariales, impuesto de registro, derechos de registro y otros: **A.** Solamente los derechos y gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, serán pagados por ambas partes en igual proporción. **B.** Las copias de la escritura, el impuesto de registro (antes



beneficencia) y los derechos de registro emanados de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. C. Será de cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el pago correspondiente a la retención en la fuente derivada de la venta prometida. D. Todos los derechos y gastos notariales del otorgamiento de la hipoteca a favor de **EL BANCO** o de **LA ENTIDAD**, así como el impuesto de registro y los derechos de registro derivados de la misma, serán sufragados exclusivamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. E. Los derechos notariales y registrales causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA TERCERA. - Contrato "intuitu personae", muerte y césio: A. El presente contrato se celebra en consideración a la persona de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. B. En caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** éste contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente, y sin sanción para las partes, debiendo simplemente **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir inmediatamente las sumas recibidas a buena cuenta de éste contrato a las personas autorizadas para ello por las normas legales que regulan las sucesiones en Colombia, salvo que la o las otras personas que conforman esa parte estén en capacidad de pagar con recursos propios y sin dilación alguna todos los contados del precio. C. Así mismo, éste contrato ni la posición contractual se podrán ceder por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** sin la previa aceptación escrita de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tanto de la cesión como de **EL (LA, LOS) CESIONARIO(S)**. D. **LA PROMITENTE VENDEDOR** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

DÉCIMA CUARTA. - Cláusula Penal: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, una suma equivalente en pesos colombianos al **veinte por ciento (20%)** del total del precio pactado, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el cobro o pago de esta suma de dinero.

Parágrafo: En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, especialmente del pago oportuno de los



distintos contados del precio, o de alguno o algunos de ellos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** sea(n) notificado(s) por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de esta resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para enajenar a favor de terceras personas el inmueble objeto de éste contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole restituir el saldo del precio, de existir, a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

DÉCIMA QUINTA. - Patrimonio de familia inembargable y afectación a vivienda familiar: (i) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** constituirá(n) patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble prometido en venta, el cual es de vivienda de interés social, conforme a lo ordenado por el artículo 60° de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al respecto al régimen del título II de la Ley 70 de 1931 y al artículo 38° de la Ley 3ª de 1991, o cualquier norma posterior que la sustituya o modifique. (ii) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, en el evento en que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el o la cónyuge o el o la compañero(a) permanente, comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- Radicaciones y estrato socio económico: **EL PROMITENTE VENDEDOR** radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que está comprendido el inmueble 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 2.180 del 29 de junio del 2006, el día (.....) de del año **dos mil veinticuatro (2024)**, bajo el número, radicación que según las normas antes citadas habilita a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para celebrar este contrato de promesa de compraventa y enajenar el inmueble objeto de la misma. **B.** La elegibilidad de este proyecto como de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario está dado por la Licencia de Construcción **No. RESOLUCIÓN No. 11001-5-24-1621**. De la Curaduría Urbana **No. 5** de Bogotá, D.C. debidamente ejecutoriada el **veintinueve (29) de julio del dos mil veinticuatro (2024)**. Tal como se indicó previamente, la asignación del estrato socio económico del inmueble objeto de Este contrato no depende para nada de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ni es



fijado por ella, sino por las autoridades competentes.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Domicilio Contractual: Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá, D.C.

DÉCIMA OCTAVA. - Notificaciones: Las partes recibirán en las siguientes direcciones todas las notificaciones y/o comunicaciones que las mismas se deberán cruzar en ejecución de éste contrato, comunicaciones que deberán ser enviadas por correo certificado:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

Dirección: Diagonal 46 No 76-39 INTERIOR 3 APARTAMENTO 602 CONJUNTO CANTABRIA P. H
tel. cel. 3202560390
E-mail: construccioneseinversionessyp@gmail.com

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

Dirección:
tel. cel.
E-mail:

Cualquier cambio de dirección deberá ser notificado a la otra parte por escrito enviado por correo certificado. El cambio de dirección producirá plenos efectos tres (3) días hábiles después del envío de la respectiva comunicación por correo certificado.

DÉCIMA NOVENA.- Origen de Recursos: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), obrando en la calidad indicada al inicio de éste contrato de promesa de compraventa, de manera voluntaria, por medio de la presente manifestación declara (mos) que los recursos que he(mos) entregado y/o entregare(mos) para pagar el precio del inmueble objeto de éste contrato, provienen y/o provendrán de fuentes lícitas en virtud de la ocupación, profesión u oficio que desarrollo(amos) y que, por lo tanto, dichos recursos no tienen origen en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano vigente, o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente. Así mismo de manera unilateral y libre me (nos) obligo (amos) a hacer esta misma declaración, sin reserva alguna, en la escritura pública a través de la cual se lleve a cabo la venta prometida.

VIGÉSIMA.- Mérito Ejecutivo: El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas



de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales privados, a los cuales renuncian expresamente los contratantes.

VIGÉSIMA PRIMERA.-Solución de Conflictos: Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración de la existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos, deberán ser sometidas a la decisión de un amigable componedor, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se intentará por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, para que ésta dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso el término de la negociación directa no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través de un arreglo directo. Agotado este procedimiento, sin que la controversia se solucione, las partes designarán de mutuo acuerdo al amigable componedor. En caso tal de que transcurran cinco (5) días hábiles sin que se hayan puesto de acuerdo en el nombramiento, contados desde el día en que termine el arreglo directo, la parte interesada acudirá a la Cámara de Comercio de Bogotá, para que ésta designe al amigable componedor, por conducto del Centro de Arbitraje y Conciliación. Si el procedimiento con el amigable componedor no arroja la solución a la controversia, las partes quedarán en libertad de acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la misma.

Parágrafo.-Confidencialidad: Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o, en su defecto, a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esfuerzo y esmero en **NO** revelar, directa o indirectamente, a terceros o al público en general los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información para los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia como tal, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción a las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato que dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en esta promesa, sin que esto sea óbice para reclamar los demás perjuicios que se puedan derivar de estas actuaciones.

Como constancia de todo lo anterior, se firma por las partes el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., en



(.....) ejemplares del mismo tenor y valor, el día (.....) **Dos mil**
(202...)

EL PROMITENTE VENDEDOR

EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN
C.C. 19.439.841 de Bogotá
Representante Legal
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.

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



**PROMESA DE COMPRAVENTA
(RECURSOS PROPIOS Y CRÉDITO)**

**APARTAMENTO USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO PARQUEO
MOTO NoQUE HACE PARTE DEL EDIFICIO INGLES II, UBICADO EN
LA CARRERA 26 A No 39-83 SUR BARRIO INGLES EN LA CIUDAD DE
BOGOTA D.C.**

**Promitente Vendedor: CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.
Identificación: Nit: 900 773.086-4
Promitente Comprador:
Identificación: CC No.
Inmueble: Área Construida..... Area privada.....
Uso exclusivo de Depósito No:.. y Uso exclusivo Parqueo Moto No.**

Entre los suscritos a saber, por una parte, la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP SAS.**, persona jurídica, legalmente constituida conforme las leyes colombianas, con domicilio social principal en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT. **900.773.086-4**, constituida mediante documento privado de Asamblea de Accionistas del (19) de septiembre del dos mil catorce (2.014) registrada con matrícula mercantil número 02501791 e identificado con NIT. **900.773.086-4** todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, Representada Legalmente por el señor, **EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **19.439.841** de Bogotá D.C. de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien para efectos de notificación señala la Dirección: Diagonal 46 No 76-39 INTERIOR 3 APARTAMENTO 602 CONJUNTO CANTABRIA P.H. en la ciudad de Bogotá D.C Cel. 3202560390 e-mail: construccioneseinversionessyp@gmail.com, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte, el señor,identificado con cedula de ciudadanía númerode..... mayor de edad de estado civil, quien para efectos de notificación señala la en la ciudad de Bogotá D.C Cel e-mail:, quien para los efectos del presente negocio jurídico se denominará **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A,ES)**, en uso de su capacidad legal las partes de común acuerdo, manifiestan celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, el cual se denomina apartamento número



9A

.....uso exclusivo de Depósito número Garaje de moto número..... ubicado en el piso que hace parte del **EDIFICIO INGLÉS II**, el cual estará sujeto a Propiedad Horizontal, ubicado en la Carrera 26 A No. 39-83 Sur de la ciudad de Bogotá D.C, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el presente acuerdo de voluntades se regirá por el Código Civil, las demás leyes colombianas y las siguientes consideraciones y cláusulas:

PRIMERA. - Objeto del contrato y descripción del inmueble: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a **VENDER**, mediante escritura pública debidamente registrada, a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, quien(es) a su vez, se obliga(n) a comprar de aquella y de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que la primera tiene y ejerce sobre el **Apartamento Número (.....) y el uso exclusivo del Depósito Número (....) Garaje de Moto Número(....)** del **EDIFICIO INGLÉS II**, distinguido con el Carrera 26 A número 39-83 Sur de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

Linderos y área general del **EDIFICIO INGLÉS II**: El proyecto denominado **EDIFICIO INGLÉS II**, se construirá sobre Lote de terreno marcado con los números; ocho (8) y doce (12) de la manzana sesenta y seis (66) de la urbanización barrio Ingles de esta ciudad y que forman un solo globo con una cabida de quinientas veinticinco varas cuadradas (525 V2) equivalentes a trescientos treinta y seis metros cuadrados (336 M2) en la nomenclatura urbana con los números; 38-S-28 y 39-S-26 de la carrera 26 de esta ciudad, hoy número 39-81 sur de la carrera 26 A y linda: Por el occidente; de 12,25 mts, con lote vendido a Guillermo Corredor Forero. Por el oriente; en extensión de 12,30 mts, con la avenida Anzoátegui hoy carrera 26A. por el sur; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números; 9 y 11 de la misma manzana. Por el norte; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números;7 y 13 de la misma manzana, ubicado en la **CARRERA 26 A No 39-83 Sur Barrio Ingles**, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, según levantamiento topográfico, planos y linderos aprobados en la Curaduría No. 5 de Bogotá según, **RESOLUCIÓN No. 11001-5-24-1621 FECHA DE EJECUTORIA 29 JULIO 2024. PERMISO DE ENAJENACION DE INMUEBLES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON FECHA DE** El bien dado en esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Se vende con todos sus usos, costumbres, anexidades.

Linderos y área particular del apartamento depósito y parqueadero de moto. De acuerdo con el proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO INGLÉS II INGLÉS II**, el inmueble prometido en venta a través de este contrato, se identifica por su área y linderos así:



APARTAMENTO NÚMERO: uso exclusivo

DEPOSITO NUMERO:

PARQUEO MOTO NUMERO:

Parágrafo 1°.- Cuerpo Cierto: No obstante la mención de la cabida y de los linderos el inmueble prometido en venta éste se enajenará como cuerpo cierto y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** son las más aproximadas posibles, pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en la coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes como tal en la obra.

Parágrafo 2°.- Especificaciones de Construcción: La especificaciones generales de construcción del inmueble objeto de ésta promesa son los siguientes y/o similares:

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
CIMENTACIÓN	Cimentación Superficial Zapatatas combinadas (aisladas y combinadas – concreto reforzado).
ESTRUCTURA.	Pórticos de concreto reforzado, vigas y columnas, (Acero y concreto)
MAMPOSTERÍA:	Apartamentos, depósitos, halls y escaleras: Muros en bloque y pañetados. Zonas comunes y Terraza: Muros en bloque estructural a la vista y/o Pañete.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	El agua potable se toma de la red domiciliaria municipal, se almacena en un tanque subterráneo y con un sistema de bombeo a presión con bombas eléctricas, se distribuye a cada apartamento a través de la red general hecha en tubería presión unión mecánica de calidad ICONTEC. La red sanitaria será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria. La red aguas lluvias será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria de aguas lluvias.
INSTALACIONES DE GAS:	Se dejará la red general y acometida de Gas según las normas establecidas por la empresa Gas Natural (VANTI). El medidor estará a cargo del comprador
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Instalaciones eléctricas según diseño técnico. Tubería Tipo CONDUIT PVC. Aprobación RETIE
CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA:	Apartamentos y Depósitos: Puerta + marco metálico y/o cerradura-pasador



	<p>Baños: Puerta en madera + marco metálico y cerradura</p> <p>Principal EDIFICIO INGLES II:</p> <p>Parqueadero: Marco metálico + Dos hojas metálicas según diseño + Cerradura</p> <p>Principal peatonal: marco metálico calibre 20 y puerta metálica de una sola hoja calibre 22 +cerradura</p>
ACABADO MUROS:	<p>Enchapes Baños:</p> <p>Los muros en cerámica, tablón y/o similar. Únicamente los muros de la cabina (ducha), a una altura de 1.80 Mts.</p> <p>Shut de Basura:</p> <p>Los muros en cerámica, tablón y/o similar. a una altura de 1.80 Mts.</p>
ACABADO PISOS:	<p>Apartamentos y Depósitos: Alistado de piso en mortero.</p> <p>Baños: Alistado de piso + cerámica, tablón y/o similar.</p> <p>Zonas Comunes, Halls, escaleras, 1er piso y terraza: Alistado de piso en mortero + cerámica, tablón y/o similar</p> <p>Parqueaderos: En concreto</p>
PINTURAS:	<p>Zonas Comunes: Pintura para interior tipo vinilo y/o similar</p> <p>Fachadas y Culatas: Pintura para exterior tipo coraza y/o similar</p>
APARATOS SANITARIOS Y LAVAMANOS	<p>Aparato sanitario y lavamanos – Combo laguna.</p>
COCINA:	<p>El mesón de la cocina es en acero inoxidable con lavaplatos estufa a gas de 4 quemadores incluido.</p>
CIELOS RASOS:	<p>Concreto a la vista – No hay cielo raso</p>
CUBIERTAS:	<p>La cubierta placa en concreto, alistado de piso en mortero, impermeabilizada y enchapada en cerámica, tablón y/o similar.</p>
FACHADA:	<p>Está compuesta por bloque, revestida en pañete y pintado. La pintura es especial CORAZA para exterior y/o similar.</p>
DEPOSITOS:	<p>Muros en bloque, revestidos en pañete – techo y piso en concreto a la vista – marco metálico y puerta en madera con cerradura, placa con numeración – interruptor y roseta a muro.</p>



S & P CONSTRUCCIONES
E INMUEBLES S.A.S.
NIT: 900 773.086-4



EDIFICIO INGLÉS II

PARQUEADEROS:

Muros en bloque, revestidos en pañete – techo y piso en concreto a la vista
– con numeración.

Parágrafo 3°.- Inclusión: Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras, servidumbres, etc., que beneficien al inmueble prometido en venta.

Parágrafo 4°.- Matrícula inmobiliaria y Cédula Catastral y/o Chip: A. Al lote en mayor extensión donde se levanta el EDIFICIO INGLÉS II, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur y el chip **AAA0013YTCN**. Al inmueble prometido en venta le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50S-.....que fue asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Sur. Según escritura publica No..... **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a radicar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el desenglobe Catastral del inmueble objeto de este contrato, después de que el mismo cuente con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, sin que asuma responsabilidad alguna por cualquier demora en que pueda incurrir dicha autoridad en la asignación de la cédula catastral antes mencionada. No obstante, lo anterior, se deja establecido que según el mandato del artículo 50° de la Ley 1.579 de 2012, es obligación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informar a las autoridades competentes de catastro sobre la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria a la unidad prometida en venta, para lo de su competencia.

Parágrafo 5°.- Destinación: El inmueble objeto de éste contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a él o los futuros adquirentes de este inmueble, a cualquier título.

Parágrafo 6°.- Estrato Socio Económico: Por no ser **EL PROMITENTE VENDEDOR** la persona legalmente facultada para asignarle al inmueble objeto de éste contrato el estrato socio económico al cual pertenece o pertenecerá, ésta queda relevada de cualquier responsabilidad derivada de la asignación del mismo y los cambios que en esta materia introduzca la entidad estatal competente para hacer esta asignación. La información que en esta materia suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, se sustentará en la certificación expedida para el efecto para ese momento para la autoridad competente, sin que, responda por los cambios que en esta materia introduzca posteriormente la referida entidad.

Parágrafo 7°.- Vivienda VIS y/o VIP: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** manifiesta(n) que ha(n) sido informados por **EL**



PROMITENTE VENDEDOR, que a entera discreción de ésta y de acuerdo con lo permitido por la ley y por las aprobaciones que se obtengan para la construcción del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble prometido en venta, podrá existir dentro de la misma vivienda catalogada como VIS y/o como VIP, según la definición legal de las mismas, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** declara(n), conocer, aceptar y respetar, sin restricción alguna.

SEGUNDA.-Aceptación de Planos, de Modificaciones y Otros: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, obra gris, materiales y demás especificaciones técnicas del inmueble objeto de éste contrato y del proyecto o EDIFICIO INGLES II del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

Parágrafo 1°.- Autorización: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructora que es del proyecto, queda autorizado expresamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos, materiales y demás propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lo largo de todo el proceso de pre-venta, y de manera específica en éste contrato, tanto del inmueble prometido en venta como del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensables o necesarias por razones ajenas a su voluntad, tales como conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado de materiales, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo de tal modo que éstos guarden la mayor relación posible con esas condiciones originales y que los cambios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución en la calidad ni en la presentación de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de la suscripción de esta promesa en estas materias.

Parágrafo 2°.- Aceptación de la Sala de Negocios: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de negocios (sala de ventas y/o apartamento modelo y/o zona de parqueo para clientes entre otros) y de toda la infraestructura de publicidad y mercado que ha instalado en el proyecto **EL PROMITENTE VENDEDOR**, motivo por el cual no solo se obliga(n) a permitir el libre acceso a la sala de negocios de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio



privado del proyecto, hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado del EDIFICIO INGLES II, en cualquier de sus etapas, sino al despliegue de la infraestructura de publicidad hasta el momento en que de manera unilateral lo considere necesario **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Parágrafo 3°.- Obras: Se obliga(n) igualmente **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de todas las obras necesarias para la construcción del EDIFICIO INGLES II, en la totalidad, permitiendo y facilitando el acceso del personal, de los materiales y de cualquier otro elemento que se requiera para tales efectos y reconoce(n) de antemano que **EL PROMITENTE VENDEDOR** por ser el propietario inicial del proyecto tiene el derecho derivado de las licencias y permisos otorgadas por las autoridades competentes para poder llevar a cabo, sin limitación alguna, las tareas de planeación, construcción, ventas y postventas del proyecto, de manera directa o a través de las terceras personas que contrate para el efecto, en todas y cada una de las etapas en que este se lleve a cabo, por lo cual desde ya se obliga(n) a no impedir de forma alguna el desarrollo de estas actividades, ni a permitir que los futuros administradores u órganos de administración de la copropiedad de la cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, impidan, obstaculicen, limiten y/o retrasen de manera alguna la ejecución de las mismas, en ejecución de dichos permisos y licencias, y responder por los perjuicios derivados de la violación de lo aquí establecido.

TERCERA.- Tradición y Títulos de Adquisición: A.- El lote en mayor extensión en el cual se construye el EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble objeto de éste contrato, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a título compraventa, celebrado con: **NELLY BUSTOS PULIDO** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 41.759.144 de Bogotá, como consta en la **ESCRITURA 3329 del 18-05-2010 NOTARIA 71 de BOGOTA D.C.** la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-40328521 en la anotación No 7. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con recursos propios, por su cuenta y riesgo.

CUARTA.- Régimen de Propiedad Horizontal: El EDIFICIO INGLES II, del cual hará parte el inmueble objeto de éste contrato, levantado sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40328521 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Sur, será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 a través de escritura pública debidamente registrada y con el lleno de todos



100

los requisitos legales impuestos para el efecto, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial de dicho EDIFICIO INGLES II. El reglamento de propiedad horizontal quedará inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50S-40328521** a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, fecha en que la unidad de domino privada prometida en venta deberá tener un folio de matrícula inmobiliaria independiente. En este Reglamento de Propiedad Horizontal, según lo permitido por el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual será adicionado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de manera discrecional, cada vez que requiera someter la o las futuras reformas dicho reglamento, para lo cual no requerirá de autorización ni de los copropietarios ya sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal ni de los órganos de administración del mismo, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) conocer, aceptar y respetar.

Parágrafo 1°.- Zonas, Bienes y Servicios Comunes: Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido a favor de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el derecho en común y pro-indiviso sobre las zonas, bienes y servicios comunes del EDIFICIO INGLES II del cual hará parte el inmueble objeto de esta promesa, en el porcentaje establecido para el efecto en dicho reglamento, bienes, zonas y servicios que, según el caso, serán debidamente entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** conforme a lo previsto sobre el material en el artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal al que se someta, del cual hace parte el inmueble prometido en venta. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n), acepta(n) y respeta(n) el procedimiento de entrega de los bienes, servicio y zonas comunes del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble objeto de éste, que se plasma en los parágrafos subsiguientes y en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLES II, procedimiento que será ley para las partes.

Parágrafo 2°.- Entrega de las Zonas y Bienes Comunes de Uso y Goce General del EDIFICIO INGLES II: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como único responsable de todas las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto, es el encargado de la entrega de zonas y bienes comunes de uso y goce general ubicados en el EDIFICIO INGLES II, así como de las reparaciones necesarias hasta su entrega, los cuales entregará a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo de acuerdo con las etapas constructivas del EDIFICIO INGLES II. Si la Asamblea General de Propietarios **NO** delega las personas para recibir los bienes comunes de uso y goce general, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial y



101

constructor del proyecto, cumpliendo con lo establecido al respecto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 entregará al Administrador Definitivo los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del EDIFICIO INGLES II. **A.:** La entrega de estos bienes debe incluir los documentos como son Licencias de Construcción; planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la curaduría; estudio de suelos; planos correspondientes a las redes eléctricas; hidrosanitarias y de gas; garantías expedidas por los fabricantes de los equipos como son bombas, etc. y todas los documentos soportes a que haya lugar. **B.** Los representantes de los copropietarios y/o el Administrador Definitivo del EDIFICIO INGLES II, según quien vaya a recibir, deberán formular en un sólo documento todas las objeciones que tengan en relación con el estado de las obras comunes del EDIFICIO INGLES II, con el fin de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda o dar las explicaciones del caso o proceder, dentro de la mayor brevedad posible, a hacer las reparaciones, arreglos y/o cambios a que haya lugar y fijar una nueva fecha para la entrega de las objeciones en esas zonas o bienes comunes que hayan sido objeto de cuestionamiento. Una vez se hayan solucionado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** las observaciones se debe informar por escrito a la copropiedad. de lo cual se dejará constancia en un acta. Si a recibirlos no comparece nadie, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a enviar por correo físico o electrónico las explicaciones de las reparaciones hechas y/o las garantías de los trabajos realizados a la oficina de la administración del EDIFICIO INGLES II, y un acta firmada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo en que se deje constancia de estos hechos, con lo cual se entenderá surtida la entrega. **C.** Las reglas de entrega contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLES II, y reproducidas en parte en este párrafo, serán ley para las partes y buscan no dilatar indefinidamente éste proceso, sin detrimento del derecho de los copropietarios del EDIFICIO INGLES II a que se les entreguen las zonas comunes en las condiciones de funcionamiento, especificaciones y acabados que les fueron ofrecidas y de acuerdo con los planos aprobados para estos efectos. En este orden de ideas, se entiende que existe para la copropiedad, a través de quien sea delegado por ello, la obligación de hacer, consistente en recibir los bienes y zonas comunes del EDIFICIO INGLES II, la cual por ende, prestará mérito ejecutivo. **D:** Si resulta fallido en tres (3) ocasiones, entre las que medien quince (15) días hábiles, el proceso de la entrega de alguno o algunos o de todos los bienes comunes del EDIFICIO INGLES II, por cualquier circunstancia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda desde ya relevado de la obligación de hacer esta entrega en la forma prevista en el reglamento y en esta cláusula, y podrá hacerla en legal y en debida forma otorgando de manera unilateral una escritura



pública en la cual debe dejar constancia expresa de los bienes comunes de los que está haciendo entrega y de su estado, preferiblemente con un registro fotográfico, instrumento público en el que deberán protocolizar todos los documentos mencionados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, todas las citaciones hechas a quienes corresponda para recibir dichos bienes y las actas levantadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo, en cada una de las tres (3) ocasiones en que quedó fallida la entrega de los citados bienes. Copia de esta escritura pública se deberá enviar por correo a la oficina de administración del EDIFICIO INGLES II por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a la entidad de control competente, con lo cual se entenderá surtida dicha entrega en legal y debida forma. **E.** Si la copropiedad hace uso de los bienes comunes no esenciales antes de la entrega de los mismos, se considerarán entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad desde la fecha de ese uso, quien a partir de dicho momento será la única responsable de los deterioros que se produzcan por su uso y por el transcurso del tiempo y se hará cargo, también de manera exclusiva, de la custodia, vigilancia, mantenimiento, reparación, conservación, entre otros, que se requieran como consecuencia de su uso y disfrute, quedando exonerada desde este momento **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todas estas obligaciones y pagos. **F.** Si una vez construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el proyecto, la Asamblea General de Propietarios no se reúne, ni nombra el Administrador Definitivo ni delega a las personas para que reciban los bienes comunes de uso y goce general por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 nombrará el Administrador Definitivo, a quien entregará los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del proyecto. **G.** De manera enteramente discrecional **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá decidir si hace la entrega de los bienes y servicios a que se refiere este párrafo cuando haya enajenado y entregado unidades de dominio privado de la totalidad del EDIFICIO INGLES II que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del EDIFICIO INGLES II, o de la respectiva etapa, al ser este un proyecto que se va a construir, desarrollar y someter a propiedad horizontal por etapas, tal como ha quedado dicho previamente.

Parágrafo 3°.- Entrega de Zonas, Servicios y Bienes Comunes Esenciales:

1. Se presume que la entrega de los bienes, zonas y servicios comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del EDIFICIO INGLES II, tales como elementos estructurales, accesos, fachadas, escaleras, puntos fijos,



103

espesores, circulaciones indispensables, bien sea vehiculares o peatonales, las instalaciones de servicios públicos, las cubiertas a cualquier nivel, el tanque de agua, las bombas y el cuarto de bombas y demás bienes comunes esenciales catalogados como tales en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el EDIFICIO INGLÉS II, se efectuará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera simultánea con la entrega de la respectiva unidad de dominio privado a sus adquirentes, según las actas correspondientes. Se entiende que esa entrega se considera hecha desde la entrega a sus adquirentes de la primera unidad de dominio privado de la torre y/o etapa del EDIFICIO INGLÉS II de la que se trate. **2.** Los anteriores bienes comunes esenciales se consideran entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad, desde el momento indicado en el punto 1 anterior, fecha a partir de la cual el EDIFICIO INGLÉS II será responsable de su aseo, cuidado, vigilancia, mantenimiento, reparación, reposición y de los deterioros que se produzcan como consecuencia de su uso y disfrute y por el normal desgaste ocasionado por el paso del tiempo. **3.** Desde ya se deja pactado que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a respetar el procedimiento de entrega de las zonas, servicios y bienes comunes esenciales aquí previsto, que acoge lo dispuesto al respecto por el primer inciso del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y que se verá plasmado en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO INGLÉS II INGLÉS P.H.

QUINTA.- Libertad de Gravámenes y Obligación de Saneamiento: **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que la propiedad individual del inmueble prometido en venta y demás derechos objeto del presente contrato, no han sido prometidos en venta por acto anterior al presente, ni enajenados, ni soportan ni soportarán limitaciones al dominio diferentes de las que provengan del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el inmueble según lo indicado en esta promesa de compraventa. En todo caso, la enajenación del inmueble objeto de esta promesa se efectuará libre de medidas cautelares, registro por demanda civil; uso y habitación; arrendamiento por escritura pública o privada; patrimonio de familia no embargable; movilización de la propiedad; condiciones suspensivas o resolutorias de dominio; poseedores u ocupantes; limitaciones al derecho de dominio con la excepción ya señalada atinente al régimen de propiedad horizontal; afectaciones; liquidaciones de plusvalía inscritas; contribuciones de valorización; desmembración del derecho de dominio, y, en general, de gravámenes.

SIXTA.- Precio y forma de pago:

A. Precio del Inmueble Prometido en Venta: El precio del inmueble objeto de éste contrato es indeterminado pero determinable, según lo permitido por la ley, pues corresponderá al equivalente en pesos colombianos



correspondiente a 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato. Lo dicho anteriormente se resume en la siguiente fórmula matemática: **Precio del Inmueble Prometido en Venta = 150 x SMLMV del año en que se escriture el inmueble prometido** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) esta condición desde el momento mismo de la separación del inmueble prometido en venta, declaración que reitera(n) al momento de suscribir éste contrato.

B. Precio de Referencia: Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos de los anticipos del Precio del Inmueble Prometido en Venta, **y no como determinación del precio real y definitivo del inmueble objeto de éste contrato**, las partes establecen como Precio de Referencia la suma de PESOS M/CTE (\$.....), que se cancelará solidariamente por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) a LA PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma detallada:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
Valor cancelado a la fecha	\$	
Cesantías	\$	
Crédito	\$	
Pendiente X cancelar:	\$	

Parágrafo 1°.- Negativa por causas ajenas: Si EL BANCO o LA ENTIDAD negare la aprobación del crédito en cuestión por causas **totalmente ajenas** a la voluntad de EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), habiendo reunido y presentado oportunamente todos los requisitos que EL BANCO le(s) hubiere exigido, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando EL PROMITENTE VENDEDOR en plena libertad para disponer del inmueble prometido en venta, sin restricción alguna. En este caso EL PROMITENTE VENDEDOR deberá devolverle a EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os), sin intereses de ninguna índole ni corrección monetaria alguna, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a



partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le ha concedido el crédito hipotecario a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

Parágrafo 3°.-Negativa del crédito por causas imputables y otros motivos: En el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, por causas imputables a éste(a, os), tales como, pero sin limitarse a: (i) disminuir su capacidad de endeudamiento con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aún sin utilizar su cupo; (ii) cuando **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, por tener mal comportamiento crediticio, por estar reportado(s) como moroso(s) en las centrales de datos, por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o inexacta; (iii) cuando **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** se haya(n) abstenido de practicarse los exámenes médicos, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaratoria judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontando previamente, tal como quedó dicho, el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le(s) ha concedido el crédito a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. El mismo procedimiento y las mismas reglas previstas en este parágrafo, se aplicarán cuando aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

Parágrafo 5°.-Crédito por valor inferior: Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de la notificación de este hecho a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa, pago que de todas formas deberá ser



106

hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubieren llegado a un acuerdo por escrito sobre la forma en que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagarán la parte del precio restante, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **EL PROMITENTE VENDEDOR** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí, sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sumas que se devolverán sin intereses y sin corrección monetaria.

Parágrafo 4°.- Intereses de subrogación: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagarán intereses de subrogación a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia; intereses que serán pagados mensualmente de manera anticipada desde el día de la entrega del inmueble a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del crédito por parte de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y los correspondientes a los intereses de los meses subsiguientes serán pagados mensualmente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden o a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, el cual se le deberá entregar a esta última el día de la firma de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo inferior al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, el excedente será reintegrado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses de que da cuenta este parágrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** deberán pagarle a **EL PROMITENTE VENDEDOR** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculada sobre el saldo insoluto del precio.



Parágrafo 5°.-Demora en el Desembolso: Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, sin que **EL BANCO o LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, éste(a, as) se obliga(n) solidariamente a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, renuncia(n) a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y para el pago de esta suma de dinero y de los intereses de mora a que haya lugar.

Parágrafo 6°.- Intereses de Mora: En caso de mora en el pago de cualquiera de los contados del precio, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) y pagará(n) solidariamente intereses moratorios a la tasa máxima legal comercial permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia al momento del incumplimiento, por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esto implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días calendario, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá declarar resuelto este contrato de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente. En este evento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda facultado para descontar automáticamente de cualesquiera suma de dinero recibida de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el valor de la cláusula penal y para prometer en venta o enajenar el inmueble objeto de este contrato a cualquier otra persona distinta de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. La restitución de los excedentes del precio, si los hay, deberá llevarse a cabo en el mismo plazo previsto para estos mismos efectos en el parágrafo 4° de esta cláusula. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A, ES)** renuncia(n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estas sumas de dinero.

Parágrafo 7°.- Imputación para el Pago: Los abonos que haga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los cobros los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes, si los hay, se abonarán al precio del inmueble.

Parágrafo 8°.- Renuncia a la Acción Resolutoria: No obstante la forma de pago pactada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa, siempre y cuando **EL BANCO o LA ENTIDAD** así se lo exija



108

a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

Parágrafo 9°.- Negativa Desembolso de Subsidio y Otros: En el evento de que las entidades respectivas negaren el **desembolso** de las cesantías y/o del ahorro programado y/o del crédito hipotecario necesarios para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa, por causas imputables a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, derivadas entre otras, pero sin limitarse a, la no entrega oportuna de la documentación y/o información exigida por las mismas; o la entrega de información y/o documentación falsa a esas entidades, se procederá conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4° de esta cláusula.

Parágrafo 10°: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, manifiesta(n) que acepta(n) y entiende(n), por haberles sido explicado en detalle y a cabalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que el Precio del Inmueble Prometido en Venta es el que resultará de hacer la operación matemática a que se refiere el literal **A)** de esta cláusula, precio que será mayor al Precio de Referencia a que se refiere el literal **B)** de esta cláusula.

SÉPTIMA.-Arras de Retracción: La suma en pesos colombianos equivalente al 20% del precio del inmueble objeto de este contrato, tiene el carácter de arras de retractación, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato hasta el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil.

OCTAVA.- Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del **BANCO** o **LA ENTIDAD** deberá ser otorgada en la **NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, Ubicada Carrera 10 No 15 - 04 Sur el día (.....) **Dos mil veinte.... (202..), a las (.....00 a.m.)** En el evento de que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría, la escritura se otorgará el día siguiente hábil, a la misma hora y en el mismo lugar.

Parágrafo 1°.- Paz y Salvo y Minuta: **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) aportar para la firma de la escritura pública de que se da cuenta en esta cláusula un paz y salvo por concepto del precio del inmueble expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todos los contados del precio que ha(n) debido cancelar con anterioridad a la firma de la escritura de venta, expedido por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de la



109

firma de la escritura de venta con que se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa. Así mismo, y por lo menos con ocho (8) días hábiles de antelación a la firma de la escritura de que da cuenta esta cláusula, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, deberá(n) hacerle llegar por escrito y con la debida constancia de radicación a **EL PROMITENTE VENDEDOR** no solo la carta de aprobación del crédito por parte de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, sino la correspondiente minuta de hipoteca. El no cumplimiento de estos requisitos y plazos se entenderá como un incumplimiento de la promesa por parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

Parágrafo 2°.- Modificación: La fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca aquí pactada podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes, acuerdo que deberá constar por escrito y deberá ser firmado antes del vencimiento del término fijado para la firma de la escritura pública antes citada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, por casos de fuerza mayor, caso fortuito o cualquier hecho de tercero que impida el otorgamiento oportuno de la escritura de venta, aplazar dicha fecha por un plazo máximo hasta de sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha en que cese el hecho que impida el otorgamiento de la escritura, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por lo menos con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de la escritura de compraventa. Ni el despacho notarial ni la hora de otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firma la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

Parágrafo 3°.- Documentos: Al despacho notarial deberán concurrir las partes provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como minuta de venta, la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, la constancia de radicación en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los anteriores documentos con la debida antelación, el paz y salvo expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre el estado de cuenta del pago de los distintos contados del precio, la constancia de pago del impuesto predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura y el paz y salvo del IDU por concepto de contribuciones de valorización, entre otros.

Parágrafo 4°.- Autorización: El Notario Cincuenta y cuatro (54°) del Círculo de Bogotá, en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para firmar la escritura pública de hipoteca en las oficinas de dicha entidad, con posterioridad a la firma de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S)**



COMPRADOR(A, ES).

NOVENA.- Entrega Material: El inmueble prometido en venta le será entregado materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** por **EL PROMITENTE VENDEDOR** el día (.....) **Dos mil veinticuatro (2024)**, a las de la **(0:00**). . Queda convenido que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla oportunamente con su obligación de entregarle materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** el inmueble prometido en venta, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** deberá(n) haberle cancelado previamente todos los contados del precio que se haya(n) obligado a pagar directamente y haber firmado la escritura pública de compraventa y de hipoteca.

Parágrafo 1°.- Acta y/o Recibo Tácito: (i) De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los acometerá, sin que por este hecho **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de éste contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en éste contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de éste contrato quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de éste contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del EDIFICIO INGLÉS II serán entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3°) de la cláusula cuarta (4ª) de éste contrato. (ii) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de éste contrato **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el siguiente día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga en la obra. De esta entrega tácita **EL (LOS) PROMITENTE COMPRADOR (ES)** deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos.

Parágrafo 2°.- Prórroga Automática: Las partes declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material del inmueble objeto de éste



contrato se estima con base en una programación de obra debidamente revisada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** gozará de un plazo adicional no superior a sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha de la ocurrencia de cualquier causa que impida el desarrollo normal de la obra, que deberá ser informada a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, tales como fuerza mayor; caso fortuito; hechos atribuibles a terceros, al clima, a la adquisición de materias primas o a su despacho; al incumplimiento de los contratistas, del personal que labore en la obra, de las empresas de servicios públicos, con excepción del caso regulado en el párrafo siguiente; a demoras de las autoridades competentes que de cualquier manera intervengan para la ejecución del proyecto; a hechos de vecinos o a la ocurrencia de calamidades de cualquier índole, como periodo de gracia para efectuar la entrega material del inmueble, sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de este contrato ni conlleve a alguna clase de sanción o penalización en su contra. Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega material del inmueble, dentro del plazo de gracia previsto en este párrafo, se lo hará saber por escrito enviado por correo a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado el inmueble prometido en venta, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada.

Parágrafo 3°- Conexión Definitiva a los Servicios Públicos: Si el día pactado para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato el mismo, a pesar de las gestiones y trámites realizados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al respecto, no goza de la(s) conexión(es) definitiva(s) de algún, algunos o todos los servicios públicos domiciliarios, la entrega material del inmueble prometido en venta solo se llevará a cabo el quinto (5°) día hábil siguiente a aquél en que dicha(s) conexión(es) se realice(n) por la(s) empresa(s) de servicios públicos prestadora(s) del(los) mismo(s), hecho que le deberá ser notificado por escrito enviado por correo por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble prometido en venta en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada. Desde ya **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la demora en la entrega material del inmueble derivada de la circunstancia a que alude este párrafo y de la obligación de pagarle suma alguna por estos hechos a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

Parágrafo 4°.- Reparaciones: A partir de la fecha de entrega material del



712

inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble objeto de éste contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción o que no hayan quedado debidamente enunciados en el acta de entrega, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término legal.

Parágrafo 5°.- Proceso de Post-ventas: En caso de necesitar alguna reparación en el inmueble prometido en venta que se encuentre cubierta por las garantías, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) seguir el procedimiento dispuesto por **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se indica a continuación, el cual le permitirá a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** transmitir su(s) inquietudes a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera rápida y lograr una respuesta en el menor tiempo posible. El procedimiento consiste en dejar en la portería del EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble prometido en venta el formato de trabajos de post-venta que se le entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** con el Manual de que se da cuenta más adelante, debidamente diligenciado, para así el responsable de las labores de post-venta, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructora del proyecto, puede programar la ejecución de las reparaciones a que haya lugar. A la culminación de estas tareas **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a través de su delegado, y **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** deberá(n) firmar un acta de recibo de esas tareas en señal de aceptación y recibo de las mismas.

Parágrafo 6°.- Manuales y Garantías: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a hacerle entrega material a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** del inmueble objeto de éste contrato junto con un **MANUAL DE LA VIVIENDA**, en que se detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotará el inmueble prometido en venta, los manuales de uso de esos equipos y las garantías otorgadas por los fabricantes, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ésta se obliga a cedérselas a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta cuenta con las siguientes garantías:

a) Garantía de un (1) año por acabados: Las principales garantías del inmueble prometido en venta, que rigen por un período de un (1) año de acuerdo a la Ley 1.480 de 2011 y su Decreto Reglamentario 735 de 2013 son las siguientes:



- Fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento y cambios de temperatura bajo la placa de cubierta. El período de un año es considerado suficiente para la estabilización de la edificación.
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos.
- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tubería interna y otras filtraciones.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Daños en cerraduras.
- Ajustes en puertas.
- Daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas.
- Obstrucciones en desagües, siempre y cuando los mismos no hayan sufrido ningún tipo de modificación derivado de reformas como enchapes de muros, pisos, cambio de lavaderos o demás elementos que requieran de desagües, pues en estos casos se perderá la garantía.
- Daños en empaques y grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.
- Defectos en la instalación de materiales de piso (enchape en cabina ducha).
- Mal funcionamiento de la ventanería.

b) Garantías que se vencen al momento de la entrega del inmueble prometido en venta: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía, si al recibir el inmueble **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no los reporta en el acta de entrega, ello debido a que los proveedores de estos insumos no atienden estas garantías por corresponder a elementos que se rompen con un uso indebido:

- Vidrios y/o espejos por rotura.
- Materiales de enchape en pisos y/o muros por rotura.
- Aparatos y porcelana sanitaria por rotura. Se atenderá la garantía durante un (1) año en caso de que se presenten defectos de funcionamiento originados por la fabricación de los mismos.



- Ventanería en aluminio deteriorada por mal uso.
- Mesones de cocina y/o de baño por rotura.
- Aparatos eléctricos externos (bombillos halógenos, tomas, interruptores y rosetas) sobre los cuales los proveedores no ofrezcan garantía.

Nota 1: Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (enchape o piso laminado), se hará el cambio únicamente en la zona afectada siempre y cuando se reporte en el momento de la entrega del inmueble prometido en venta. En caso de ser necesario realizar una intervención en el inmueble prometido en venta por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** los acabados que se requiera cambiar serán reemplazados por los acabados ofrecidos e instalados inicialmente en el inmueble prometido en venta y no por los que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** hubiere(n) instalado en reformas hechas por el (ella, ellos) al inmueble prometido en venta.

Nota 2: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** acepta (n) desde ya, los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse en cualquiera de los acabados y terminaciones del inmueble prometido en venta.

Nota 3: El EDIFICIO INGLÉS II en el cual se encuentra ubicado el inmueble prometido en venta cuenta con una garantía por estabilidad estructural de diez (10) años de acuerdo a la ley (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10).

Parágrafo 7°.- Renuncia a la Condición Resolutoria: Las partes expresamente renuncian a la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada, de lo cual se deberá dejar constancia expresa en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato.

DÉCIMA.- Obras de Urbanismo y Servicios Públicos: A. Es entendido que el inmueble prometido en venta se entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, provisto de los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelará los valores de dichas conexiones que de acuerdo con los instructivos de las empresas respectivas le corresponden como constructora, así como el valor del medidor de agua y del contador de energía. Los eventuales reajustes o complementos o sumas adicionales que pudieren resultar de estas liquidaciones a favor de las respectivas empresas, por cualquier concepto relacionado con la instalación y suministro de tales servicios, serán cancelados de acuerdo a lo que la ley señale al respecto. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** exonera(n) de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE**



VENDEDOR, por la tardanza en la conexión definitiva al servicio público de acueducto derivada de demoras de la empresa respectiva en hacer dicha conexión. **B. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato provisto de las instalaciones para la conexión del servicio de gas natural de conformidad con todos los requerimientos que exige la ley sobre esta materia. **C. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato con las acometidas para la instalación del servicio público de teléfono. El valor de la línea telefónica y del aparato respectivo los asumirá directamente **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, como usuario(s), ante la respectiva empresa prestadora del servicio público de telefonía, a través de la facturación mensual de que de dicho servicio le haga la empresa a el(los) usuario(s). La empresa prestadora del servicio público de telefonía es la directa responsable de la instalación, asignación de la o las líneas y de la facturación del servicio telefónico.

DÉCIMA PRIMERA.- Impuestos, Tasas, Contribuciones, Servicios y Administración:

A. El impuesto predial que recaiga sobre el inmueble objeto de éste contrato y demás tasas y gravámenes liquidados o causados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, correrán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. El impuesto predial y demás tasas y gravámenes liquidados o causados desde el día siguiente al del otorgamiento de la escritura antes mencionada, serán de cargo exclusivo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda obligado a llevar al despacho notarial en que se suscribirá la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, la constancia de pago en bancos del impuesto predial del año gravable en que sea otorgada la escritura y paz y salvo del IDU por concepto de valorizaciones. **B.** Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actualmente vigentes que fueren decretadas por las autoridades distritales a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **C.** A partir de la fecha de la entrega material del inmueble a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, será(n) de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración del EDIFICIO INGLÉS II del cual hace parte y los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, entre otros.

PARÁGRAFO: El inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, dando entre otras cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989.

DÉCIMA SEGUNDA. - Derechos y gastos notariales, impuesto de registro,



776

derechos de registro y otros: **A.** Solamente los derechos y gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, serán pagados por ambas partes en igual proporción. **B.** Las copias de la escritura, el impuesto de registro (antes beneficencia) y los derechos de registro emanados de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **C.** Será de cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el pago correspondiente a la retención en la fuente derivada de la venta prometida. **D.** Todos los derechos y gastos notariales del otorgamiento de la hipoteca a favor de **EL BANCO** o de **LA ENTIDAD**, así como el impuesto de registro y los derechos de registro derivados de la misma, serán sufragados exclusivamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **E.** Los derechos notariales y registrales causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA TERCERA. - Contrato "intuitu personae", muerte y césio: **A.** El presente contrato se celebra en consideración a la persona de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **B.** En caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** éste contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente, y sin sanción para las partes, debiendo simplemente **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir inmediatamente las sumas recibidas a buena cuenta de éste contrato a las personas autorizadas para ello por las normas legales que regulan las sucesiones en Colombia, salvo que la o las otras personas que conforman esa parte estén en capacidad de pagar con recursos propios y sin dilación alguna todos los contados del precio. **C.** Así mismo, éste contrato ni la posición contractual se podrán ceder por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** sin la previa aceptación escrita de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tanto de la cesión como de **EL (LA, LOS) CESIONARIO(S)**. **D.** **LA PROMITENTE VENDEDOR** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

DÉCIMA CUARTA. - Cláusula Penal: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, una suma equivalente en pesos colombianos al **veinte por ciento (20%)** del total del precio pactado, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida



renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el cobro o pago de esta suma de dinero.

Parágrafo: En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, especialmente del pago oportuno de los distintos contados del precio, o de alguno o algunos de ellos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** sea(n) notificado(s) por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de esta resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para enajenar a favor de terceras personas el inmueble objeto de éste contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole restituir el saldo del precio, de existir, a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

DÉCIMA QUINTA. - Patrimonio de familia inembargable y afectación a vivienda familiar: (i) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** constituirá(n) patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble prometido en venta, el cual es de vivienda de interés social, conforme a lo ordenado por el artículo 60° de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al respecto al régimen del título II de la Ley 70 de 1931 y al artículo 38° de la Ley 3ª de 1991, o cualquier norma posterior que la sustituya o modifique. (ii) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, en el evento en que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el o la cónyuge o el o la compañero(a) permanente, comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- Radicaciones y estrato socio económico: **EL PROMITENTE VENDEDOR** radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que está comprendido el inmueble 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 2.180 del 29 de junio del 2006, el día (.....) de del año **dos mil veinticuatro (2024)**, bajo el número, radicación que según las normas antes citadas habilita a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para celebrar este contrato de promesa de compraventa y enajenar el inmueble objeto de la misma. **B.** La elegibilidad de este proyecto como de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario está



118

dado por la Licencia de Construcción **No. RESOLUCIÓN No. 11001-5-24-1621**. De la Curaduría Urbana **No. 5** de Bogotá, D.C. debidamente ejecutoriada el **veintinueve (29) de julio del dos mil veinticuatro (2024)**. Tal como se indicó previamente, la asignación del estrato socio económico del inmueble objeto de Este contrato no depende para nada de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ni es fijado por ella, sino por las autoridades competentes.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Domicilio Contractual: Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá, D.C.

DÉCIMA OCTAVA. - Notificaciones: Las partes recibirán en las siguientes direcciones todas las notificaciones y/o comunicaciones que las mismas se deberán cruzar en ejecución de éste contrato, comunicaciones que deberán ser enviadas por correo certificado:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

Dirección: Diagonal 46 No 76-39 INTERIOR 3 APARTAMENTO 602 CONJUNTO CANTABRIA P. H
tel. cel. 3202560390
E-mail: construccioneseinversionessyp@gmail.com

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

Dirección:
tel. cel.
E-mail:

Cualquier cambio de dirección deberá ser notificado a la otra parte por escrito enviado por correo certificado. El cambio de dirección producirá plenos efectos tres (3) días hábiles después del envío de la respectiva comunicación por correo certificado.

DÉCIMA NOVENA.- Origen de Recursos: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, obrando en la calidad indicada al inicio de éste contrato de promesa de compraventa, de manera voluntaria, por medio de la presente manifestación declara (mos) que los recursos que he (mos) entregado y/o entregare (mos) para pagar el precio del inmueble objeto de éste contrato, provienen y/o provendrán de fuentes lícitas en virtud de la ocupación, profesión u oficio que desarrollo(amos) y que, por lo tanto, dichos recursos no tienen origen en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano vigente, o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente. Así



mismo de manera unilateral y libre me (nos) obligo (amos) a hacer esta misma declaración, sin reserva alguna, en la escritura pública a través de la cual se lleve a cabo la venta prometida.

VIGÉSIMA.- Mérito Ejecutivo: El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin necesidad de requerimientos judiciales privados, a los cuales renuncian expresamente los contratantes.

VIGÉSIMA PRIMERA.-Solución de Conflictos: Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración de la existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos, deberán ser sometidas a la decisión de un amigable componedor, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se intentará por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, para que ésta dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso el término de la negociación directa no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través de un arreglo directo. Agotado este procedimiento, sin que la controversia se solucione, las partes designarán de mutuo acuerdo al amigable componedor. En caso tal de que transcurran cinco (5) días hábiles sin que se hayan puesto de acuerdo en el nombramiento, contados desde el día en que termine el arreglo directo, la parte interesada acudirá a la Cámara de Comercio de Bogotá, para que ésta designe al amigable componedor, por conducto del Centro de Arbitraje y Conciliación. Si el procedimiento con el amigable componedor no arroja la solución a la controversia, las partes quedarán en libertad de acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la misma.

Parágrafo.-Confidencialidad: Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o, en su defecto, a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esfuerzo y esmero en **NO** revelar, directa o indirectamente, a terceros o al público en general los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información para los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia como tal, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción a las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un



incumplimiento del contrato que dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en esta promesa, sin que esto sea óbice para reclamar los demás perjuicios que se puedan derivar de estas actuaciones.

Como constancia de todo lo anterior, se firma por las partes el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., en (.....) ejemplares del mismo tenor y valor, el día (.....) **Dos mil** (202...)

EL PROMITENTE VENDEDOR

EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN
C.C. 19.439.841 de Bogotá
Representante Legal
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.

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

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (.....) -----

DE FECHA: (.....) DE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024) ---

OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

----- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES -----

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	50S-
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.	
CEDULA CATASTRAL	

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS	URBANO (X)	RURAL ()
NOMBRE O DIRECCIÓN: NOMBRE O DIRECCIÓN: QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO INGLES II, EL CUAL ESTARÁ SUJETO A PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 26No 39-83 sur BARRIO INGLES DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----		

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

CÓDIGO No.	ACTO
0125	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA
0219	HIPOTECA ABIERTA SÍN LÍMITE DE CUANTÍA
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO _X_

----- VALOR DEL ACTO -----

AVALÚO CATASTRAL 2024	VALOR
\$-----	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO -- ----- \$
	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA ----- SIN CUANTÍA
	HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE

	CUANTIA ----- \$-----
--	-----------------------

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----

----- PARTE VENDEDORA -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
CONSTRUCCIOES E INVERSIONES SYP SAS	NIT 900773086-4

----- PARTE COMPRADORA E HIPOTECANTE -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	C.C.

----- ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	NIT

Ante mí **ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS, NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54)** del Círculo de Bogotá D.C., República de Colombia, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- SECCIÓN PRIMERA -----

----- COMPRAVENTA -----

Comparecieron: EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.439.841 expedida en Bogotá, D.C., obrando en nombre y representación en su condición de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP SAS, identificada con el NIT 900.773.086-4, con domicilio principal en Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que entrega para su protocolización y quienes para el presente efecto se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte y de otra parte,, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número expedida en, de estado civil obrando en nombre propio, y quien para los efectos del presente contrato se denominará en lo sucesivo **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa que se expresa en las siguientes cláusulas: ---

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA. LA PARTE VENDEDORA por medio del presente documento transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el pleno derecho de dominio y la posesión que **LA PARTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: -----

D.C., cuya área, cabida y linderos son las siguientes: -----

EL EDIFICIO INGLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL: Linderos y área general del EDIFICIO INGLES II: El proyecto denominado EDIFICIO INGLES II, se construirá sobre Lote de terreno marcado con los números; ocho (8) y doce (12) de la manzana sesenta y seis (66) de la urbanización barrio Ingles de esta ciudad y que forman un solo globo con una cabida de quinientas veinticinco varas cuadradas (525 V2) equivalentes a trescientos treinta y seis metros cuadrados (336 M2) en la nomenclatura urbana con los números; 38-S-28 y 39-S-26 de la carrera 26 de esta ciudad, hoy número 39-81 sur de la carrera 26 A y linda: Por el occidente; de 12,25 mts, con lote vendido a Guillermo Corredor Forero. Por el oriente; en extensión de 12,30 mts, con la avenida Anzoátegui hoy carrera 26A. por el sur; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números; 9 y 11 de la misma manzana. Por el norte; en extensión de 27,70 mts, con los lotes números;7 y 13 de la misma manzana, ubicado en la CARRERA 26 A No 39-83 Sur Barrio Ingles, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, según levantamiento topográfico, planos y linderos aprobados en la curaduría No. 5 de Bogotá según, RESOLUCIÓN No. 11001-5-24-1621 **FECHA DE EJECUTORIA 29 JULIO 2024.**

PARÁGRAFO PRIMERO: A los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa, les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias número **50S**----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente Bogotá, Zona Sur. APARTAMENTO N° ubicado en el pisoque hace parte del EDIFICIO INGLES II, el cual estará sujeto a Reglamento de Propiedad Horizontal las áreas de uso y goce común se entregarán de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. ubicado en la CARRERA 26 39-83 SUR Barrio INGLES de la actual nomenclatura urbana de la

ciudad de Bogotá D.C., y las cédulas catastrales números , respectivamente. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente venta incluye todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del Artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta de los inmuebles objeto del presente instrumento, se hacen como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Los inmuebles objeto de la presente compraventa hacen parte del **EDIFICIO INGLES II VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante escritura pública número, escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -

PARÁGRAFO SEXTO: Dando cumplimiento al Decreto 2106/2019 Art. 62, **NO** se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: PERMISO DE VENTAS: LA PARTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integral los inmuebles materia del presente contrato por la SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA, en los términos del Artículo 71 Ley 962 de 2.005, según Radicación No. de fecha (.....) de de dos mil veinticuatro (2024). -

SEGUNDA. TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA LA PARTE VENDEDORA adquirió el inmueble objeto del presente contrato de la siguiente manera: a) inicialmente la sociedad **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.**, adquirieron el predio en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40328521**, por compra realizada a El lote en mayor extensión en el cual se construye el EDIFICIO INGLES II del cual hace parte el inmueble objeto de éste contrato, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S-40328521** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a título compraventa, celebrado con: NELLY BUSTOS PULIDO mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 41.759.144 de Bogotá, como consta en la ESCRITURA 3329 del 18-05-2010 NOTARIA 71 de BOGOTA D.C. la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-40328521 en la anotación No 7. **EL PROMEITENTE VENDEDOR**, con recursos propios, por su cuenta y riesgo.

PARAGRAFO UNO.- Libertad de Gravámenes y Obligación de Saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil Colombiano: **EL VENDEDOR** garantiza que la propiedad individual del inmueble prometido en venta y demás derechos objeto del presente contrato, no han sido prometidos en venta por acto anterior al presente, ni enajenados, ni soportan limitaciones al dominio diferentes de las que provengan del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el inmueble según lo

indicado en esta promesa de compraventa. En todo caso, la enajenación del inmueble objeto de esta promesa se efectuará libre de medidas cautelares, registro por demanda civil; uso y habitación; arrendamiento por escritura pública o privada; patrimonio de familia no embargable; movilización de la propiedad; condiciones suspensivas o resolutorias de dominio; poseedores u ocupantes; limitaciones al derecho de dominio con la excepción ya señalada atinente al régimen de propiedad horizontal; y se entregará libre de toda clase de gravámenes tales como hipotecas, embargos, demandas judiciales, pleitos pendientes, censos, anticresis, patrimonio de familia inembargable, movilización, arrendamiento por escritura pública o documentos privado, condiciones resolutorias, desmembraciones uso o habitación y usufructo, y en general no soporta ninguna limitación del dominio que pueda impedir a los promitentes compradores el libre y pacífico uso, goce y disposición del mismo. afectaciones; liquidaciones de plusvalía inscritas; contribuciones de valorización; desmembración del derecho de dominio, y, en general, de gravámenes.

EL VENDEDOR se obliga a radicar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el des englobe Catastral del inmueble objeto de este contrato, después de que el mismo cuente con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, sin que asuma responsabilidad alguna por cualquier demora en que pueda incurrir dicha autoridad en la asignación de la cédula catastral antes mencionada. No obstante, lo anterior, se deja establecido que según el mandato del artículo 50° de la Ley 1.579 de 2012, es obligación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informar a las autoridades competentes de catastro sobre la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria a la unidad prometida en venta, para lo de su competencia.

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio acordado por las partes por la presente compraventa es la suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE**

(\$.....) que **LA PARTE COMPRADORA** cancelará de la siguiente manera a **LA PARTE VENDEDORA** así: -----

a) La suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$.....) con recursos propios, dineros los cuales ya fueron entregados a **LA PARTE VENDEDORA**, los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción. -----

b) La suma de **PESOS MONEDA**

CORRIENTE (\$.....), con el producto del SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA, que por dicho valor le adjudicó la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR****NIT**, según carta de fecha (.....) de de dos mil veinticuatro (2.024) y que será consignada girado o entregado por dicha entidad a directamente a **LA PARTE VENDEDORA**, en las cuentas establecidas para ello, dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento de la presente Escritura Pública de compraventa, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones, subsidio otorgado al grupo familiar constituido por: -----

TITULAR: ----- **C.C.**

c) La suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$.....), que LA PARTE COMPRADORA pagará(n) directamente a **LA PARTE VENDEDORA**, en las cuentas establecidas para ello, dentro de los noventa (90) días contados a partir de la firma del presente instrumento público con el producto del subsidio que le concede -----
 ----- (-----) **NIT**, asignado mediante **Resolución** -----, con aplicación concurrente en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - MI CASA YA. -----

d) El saldo del precio, es decir la suma de
PESOS MONEDA COLOMBIANA (\$.....), con el producto de un préstamo otorgado por el, el cual se desembolsará una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura pública y la misma sea hallada satisfactoriamente por el". -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA Y LA PARTE VENDEDORA manifiestan que han sido enterados del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2.010 de 2.019 y

en consecuencia declaran bajo la gravedad del juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano: Que (I) El precio y/o valor antes señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo informarían a este despacho, mediante este documento. (II) que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado. -----

PARÁGRAFO TERCERO: AUTORIZACIÓN: LA PARTE COMPRADORA autoriza(n) expresamente a LA PARTE VENDEDORA, para que le sea entregado por lael valor del(los) subsidio(s) y crédito serán girados directamente a favor de **LA PARTE VENDEDORA**, previa presentación de la presente escritura pública, debidamente inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles objeto de compra en el presente acto. -----

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de la....., LA PARTE COMPRADORA pagará(n) un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio hasta la fecha efectiva del(los) desembolso(s). -----

PARÁGRAFO QUINTO: Si por cualquier circunstancia, **CAJA DE COMPENSACIÓN** y/o, no desembolsa el(los) subsidio(s), LA PARTE COMPRADORA, se obliga(n) a pagar con recursos propios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la notificación realizada por **LA PARTE VENDEDORA**, los saldos correspondientes al(los) subsidio(s) otorgado(s), a favor de **LA PARTE VENDEDORA**. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Si por cualquier circunstancia,, la y/o, no desembolsa el crédito y el(los) subsidio(s), LA PARTE COMPRADORA, se constituirá(n) en deudor(es) de **LA PARTE VENDEDORA**, expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien(es) podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada en la cláusula tercera "precio y forma de pago", para lo cual copia del

1201

presente instrumento público presta merito ejecutivo en contra de LA PARTE COMPRADORA. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos: -----

1. Que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda. -----
2. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la **Resolución**, expedida por el **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA** . -----
3. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de adjudicación de subsidio expedida por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** -----

PARÁGRAFO OCTAVO. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. –

El(Los) beneficiario(s) del Subsidio Familiar de Vivienda, está(n) en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenado(s) por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009, el artículo 2.1.1.1.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia y de conformidad con la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 y las demás normas que las adicionen o modifiquen. -----

PARÁGRAFO NOVENO: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: Bajo la gravedad de juramento LA PARTE COMPRADORA declara(n) que los dineros con los que se ha pagado el precio pactado para el inmueble que adquiere(n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. LA PARTE COMPRADORA se obliga(n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **LA PARTE VENDEDORA**, para dar cumplimiento a lo

previsto en la Circular Externa 029 de 2.014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto. -----

PARÁGRAFO DECIMO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en ésta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Ésta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario. -----

CUARTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Los inmuebles objeto de este contrato son una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. -----

QUINTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: LA PARTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles objeto de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila, por lo tanto declara que se hará entrega de los inmuebles libre de limitaciones, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias y cualquier otra limitación al dominio, afectaciones, gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden. -----

En relación con las limitaciones al dominio los inmuebles soportan las inherentes al régimen de propiedad horizontal antes mencionado. -----

SEXTA. ENTREGA Y PAZ Y SALVO. LA PARTE VENDEDORA hace entrega real y material del inmueble a **LA PARTE COMPRADORA** una vez se haya realizado el desembolso del crédito por parte del, quien recibirá el inmueble a satisfacción y paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones.

En cuanto a servicios públicos, el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas natural, acueducto, alcantarillado los que se encuentran a paz y salvo por concepto de instalación y facturación por consumos hasta la fecha de suscripción del presente instrumento o de la entrega del mismo. El impuesto predial, impuestos por valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto de los inmuebles vendidos que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha de la entrega, será de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**.

Parágrafo 1°.- Acta y/o Recibo Tácito: (i) De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que EL VENDEDOR, los acometerá, sin que por este hecho EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de éste contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en éste contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de éste contrato quedará hecha la entrega por parte de EL VENDEDOR de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de éste contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del EDIFICIO serán entregados por EL VENDEDOR a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3°) de la cláusula cuarta (4ª) de éste contrato. (ii) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de éste contrato EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el siguiente día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES), se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de EL(LOS) COMPRADOR(ES) en las oficinas que EL VENDEDOR tenga en la obra. De esta entrega tácita EL (LOS) COMPRADOR (ES) deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos.

Parágrafo 2°.- Prórroga Automática: Las partes declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato se

estima con base en una programación de obra debidamente revisada. No obstante lo anterior, EL VENDEDOR gozará de un plazo adicional no superior a sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha de la ocurrencia de cualquier causa que impida el desarrollo normal de la obra, que deberá ser informada a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES), tales como fuerza mayor; caso fortuito; hechos atribuibles a terceros, al clima, a la adquisición de materias primas o a su despacho; al incumplimiento de los contratistas, del personal que labore en la obra, de las empresas de servicios públicos, con excepción del caso regulado en el párrafo siguiente; a demoras de las autoridades competentes que de cualquier manera intervengan para la ejecución del proyecto; a hechos de vecinos o a la ocurrencia de calamidades de cualquier índole, como periodo de gracia para efectuar la entrega material del inmueble, sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de EL VENDEDOR de este contrato ni conlleve a alguna clase de sanción o penalización en su contra. Cuando EL VENDEDOR se encuentre listo para efectuar la entrega material del inmueble, dentro del plazo de gracia previsto en este párrafo, se lo hará saber por escrito enviado por correo a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado el inmueble prometido en venta, en el día y hora que serán indicados por EL VENDEDOR en la comunicación antes mencionada.

Parágrafo 3°- Conexión Definitiva a los Servicios Públicos: Si el día pactado para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato el mismo, a pesar de las gestiones y trámites realizados por EL VENDEDOR al respecto, no goza de la(s) conexión(es) definitiva(s) de algún, algunos o todos los servicios públicos domiciliarios, la entrega material del inmueble prometido en venta solo se llevará a cabo el quinto (5°) día hábil siguiente a aquél en que dicha(s) conexión(es) se realice(n) por la(s) empresa(s) de servicios públicos prestadora(s) del(los) mismo(s), hecho que le deberá ser notificado por escrito enviado por correo por EL VENDEDOR a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES), quien(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble prometido en venta en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por EL VENDEDOR en la comunicación antes mencionada. Desde ya EL VENDEDOR queda exonerado de toda responsabilidad por la demora en la entrega material del inmueble derivada de la circunstancia a que alude este párrafo y de la obligación de pagarle suma alguna por estos hechos a

EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES).

Parágrafo 4°.- Reparaciones: A partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES), todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble objeto de éste contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción o que no hayan quedado debidamente enunciados en el acta de entrega, por los cuales responderá EL VENDEDOR por el término legal.

Parágrafo 5°.- Proceso de Post-ventas: En caso de necesitar alguna reparación en el inmueble prometido en venta que se encuentre cubierta por las garantías, EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) deberá(n) seguir el procedimiento dispuesto por EL VENDEDOR que se indica a continuación, el cual le permitirá a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) transmitir su(s) inquietudes a EL VENDEDOR de manera rápida y lograr una respuesta en el menor tiempo posible. El procedimiento consiste en dejar en la portería del EDIFICIO del cual hace parte el inmueble prometido en venta el formato de trabajos de post-venta que se le entregará a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) con el Manual de que se da cuenta más adelante, debidamente diligenciado, para así el responsable de las labores de post-venta, por parte de EL VENDEDOR, como constructora del proyecto, puede programar la ejecución de las reparaciones a que haya lugar. A la culminación de estas tareas EL VENDEDOR, a través de su delegado, y EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) deberá(n) firmar un acta de recibo de esas tareas en señal de aceptación y recibo de las mismas.

Parágrafo 6°.- Manuales y Garantías: EL VENDEDOR se obliga a hacerle entrega material a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) del inmueble objeto de éste contrato junto con un MANUAL DE LA VIVIENDA, en que se detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotará el inmueble prometido en venta, los manuales de uso de esos equipos y las garantías otorgadas por los fabricantes, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de EL VENDEDOR ésta se obliga a cedérselas a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES). Desde ya EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta cuenta con las siguientes garantías:

a) Garantía de un (1) año por acabados: Las principales garantías del inmueble

prometido en venta, que rigen por un período de un (1) año de acuerdo a la Ley 1.480 de 2011 y su Decreto Reglamentario 735 de 2013 son las siguientes:

• Fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento y cambios de temperatura bajo la placa de cubierta. El período de un año es considerado suficiente para la estabilización de la edificación.

- -----Humedades en pisos, muros y cielos-rasos.
- -----Daños en desagües interiores.
- ----- Escapes en tubería interna y otras filtraciones.
- ----- Defectos en la red eléctrica interna.
- -----Daños en cerraduras.
- -----Ajustes en puertas.
- -----Daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas.

•Obstrucciones en desagües, siempre y cuando los mismos no hayan sufrido ningún tipo de modificación derivado de reformas como enchapes de muros, pisos, cambio de lavaderos o demás elementos que requieran de desagües, pues en estos casos se perderá la garantía.

- -----Daños en empaques y grifería en general.
- ----- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.
- ----- Defectos en la instalación de materiales de piso (enchape en cabina ducha).
- ----- Mal funcionamiento de la ventanería.

b) Garantías que se vencen al momento de la entrega del inmueble prometido en venta: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía, si al recibir el inmueble EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) no los reporta en el acta de entrega, ello debido a que los proveedores de estos insumos no atienden estas garantías por corresponder a elementos que se rompen con un uso indebido:

- ----- Vidrios y/o espejos por rotura.
- -----Materiales de enchape en pisos y/o muros por rotura.
- Aparatos y porcelana sanitaria por rotura. Se atenderá la garantía durante un (1) año en caso de que se presenten defectos de funcionamiento originados por la fabricación de los mismos.
- -----Ventanería en aluminio deteriorada por mal uso.
- -----Mesones de cocina y/o de baño por rotura.
- Aparatos eléctricos externos (bombillos halógenos, tomas, interruptores y rosetas)

sobre los cuales los proveedores no ofrezcan garantía.

Nota 1: Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (enchape o piso laminado), se hará el cambio únicamente en la zona afectada siempre y cuando se reporte en el momento de la entrega del inmueble prometido en venta. En caso de ser necesario realizar una intervención en el inmueble prometido en venta por parte de EL VENDEDOR los acabados que se requiera cambiar serán reemplazados por los acabados ofrecidos e instalados inicialmente en el inmueble prometido en venta y no por los que EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) hubiere(n) instalado en reformas hechas por el (ella, ellos) al inmueble prometido en venta.

Nota 2: EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) acepta (n) desde ya, los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse en cualquiera de los acabados y terminaciones del inmueble prometido en venta.

Nota 3: El EDIFICIO en el cual se encuentra ubicado el inmueble prometido en venta cuenta con una garantía por estabilidad estructural de diez (10) años y para los acabados de (1) año de acuerdo a la ley (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10).

SÉPTIMA. Tanto **LA PARTE COMPRADORA** como **LA PARTE VENDEDORA**, **RENUNCIAN a LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** que pueda derivarse de la celebración del presente contrato y en consecuencia las partes otorgan el presente título firme e irresoluble. -----

OCTAVA. GASTOS. Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, se encuentran a cargo de **LA PARTE COMPRADORA y LA PARTE VENDEDORA** de la siguiente manera: ----
Los gastos notariales y de rentas departamentales que ocasione la presente escritura pública serán cancelados por partes iguales. La retención en la fuente será cargo de **LA PARTE VENDEDORA**. Y los gastos de **registro** que ocasione la compraventa y la constitución de la hipoteca, serán asumidos en su totalidad por **LA PARTE COMPRADORA**. -----

NOVENA. LA PARTE COMPRADORA manifiesta que identifica claramente las especificaciones, ubicación, calidades, estado, condiciones y extensión superficiaria del inmueble objeto del presente contrato. -----

DECIMA. Agregan las partes que con la firma de ésta escritura se da estricto cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre las partes y las modificaciones que haya tenido. -----

DÉCIMA PRIMERA. Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas, tanto por **LA PARTE VENDEDORA** como **LA PARTE COMPRADORA** expresamente declaran lo siguiente sobre el bien objeto del presente instrumento público: Que el bien y/o recursos que entregan no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione ni admitirá que terceros efectúen pagos con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. -----

Advertida del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1996, **modificada** por la Ley 854 de 2003 no se **indagada** expresamente a **LA PARTE VENDEDORA** toda vez que es una persona jurídica. -----

Presente:, obrando en nombre propio, de las condiciones civiles anotadas y quien se ha venido denominando **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestó: -----

- A)** Que acepta la presente escritura y las declaraciones en ella contenidas. -----
- B)** Manifiesta conocer y acatar en todas sus partes el reglamento de propiedad horizontal al cual está sometido los inmuebles que adquiere. -----
- C)** Advertido del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003 e indagada expresamente, **LA PARTE COMPRADORA**

manifestó bajo juramento que su estado civil es soltero, sin unión marital de hecho.-----

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----

----- **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA** -----

Compareció nuevamente:, obrando en nombre propio, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA**, del presente instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el PATRIMONIO DE FAMILIA es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan. -----

----- **SECCIÓN TERCERA** -----

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DEL Compareció nuevamente:

....., mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número....., de estado civil, obrando en nombre propio y quien para los efectos del presente instrumento público en adelante se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE**, y manifestó: ----

PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: Que constituye **HIPOTECA ABIERTA y SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del” creado por el Decreto Ley 3118 del 26 de

diciembre de 1968, transformado en empresa industrial y comercial del estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, mediante ley 432 de enero 29 de 1998, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con el, quien para efectos de este instrumento en adelante se denominara EL ACREEDOR, sobre el siguiente inmueble: -----

APARTAMENTO NÚMERO(.....)

cuyos linderos medidas y cabida se señalan claramente en la sección primera de ésta escritura pública. -----

A los inmuebles objeto del presente hipoteca, les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias número **50S**-..... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente Bogotá, Zona Sur y las cédulas catastrales números -----

Los mencionados inmuebles forman parte integrante del **EDIFICIO KOEL II VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS**, ubicado en la CARRERA 19 C 26 40 BARRIO OLAYA HERRERA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. cuyos linderos y demás especificaciones constan en el **acto de compraventa** del presente instrumento público. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención área, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende los inmuebles con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el **EDIFICIO INGLES II VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante escritura.....

..... escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Bogota Zona Sur, en los folios de matrículas inmobiliarias número **50S-**

SEGUNDA. TRADICIÓN: Que los inmuebles que por este instrumento hipotecan, fueron adquiridos por **LA PARTE HIPOTECANTE**, por compra que le hiciera a **CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.**, tal como consta en **SECCIÓN PRIMERA** del presente instrumento.

TERCERA. Únicamente para efectos fiscales a la presente hipoteca se le asigna un valor de (**\$.....**), monto que no supera el valor máximo ofertado según carta de aprobación documento que se protocoliza con el presente instrumento público.....

CUARTA. Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda aprobado por el **ACREEDOR**, cuya obligación se podrá liquidar según la equivalencia de la **UNIDAD DE VALOR REAL (UVR)** o en **PESOS** (moneda legal) **de acuerdo con la carta de aprobación de la oferta de crédito.**

Parágrafo primero: Tratándose de ofertas de crédito en Unidades de Valor Real (UVR), se ajustará diariamente en moneda legal colombiana, de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), señalada por el Banco de la República o por la autoridad correspondiente.

Parágrafo Segundo: En los créditos cuya aprobación se determinó en UVR, será necesario establecer el valor o equivalencia de la misma en moneda legal a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por el No obstante lo anterior, quedan sujetas a las normas que rigen este sistema y en especial a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Por tanto **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** desde ahora acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca el **ACREEDOR** en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), y acepta(n) además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia. Para todos los casos en que sea calculada la UVR, será prueba

idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente. -----

QUINTA. Ésta **HIPOTECA ES ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** y garantiza al ACREEDOR no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en **PESOS o en UVR** o en cualquier otra unidad que la sustituya que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer con el ACREEDOR directa o indirectamente, conjunta o separadamente, cualquiera que sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado; y en general del cumplimiento de todas las obligaciones que resultaren a su cargo, tales como intereses, seguros, pagos efectuados por el ACREEDOR a un tercero a su nombre, gastos de cobranza y costas del proceso que se adelante en procura de la satisfacción de la(s) obligación(es). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que ésta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará vigente con todos sus efectos mientras exista alguna obligación de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a favor del ACREEDOR, sin que se extinga por el hecho de ampliarse, cambiarse, renovarse, novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que además de la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye y de la responsabilidad personal **LA PARTE HIPOTECANTE(es) Y/O DEUDORA** pignora y compromete las cesantías a favor del ACREEDOR. -----

SEXTA. SANEAMIENTO. Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara igualmente que el inmueble que hipoteca es de su propiedad, lo posee real y materialmente y que no lo ha vendido o enajenado a persona alguna, y se halla libre de gravámenes tales como censos, embargos, hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, no ha sido constituida en patrimonio de familia inembargable, y además no está sometido a procesos administrativos o

judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. No obstante lo anterior, si llegare a evidenciarse la existencia de un gravamen hipotecario anterior a la hipoteca que por este instrumento se constituye, el exponente deudor se obliga a adelantar todas las gestiones necesarias para su cancelación, hecho que deberá demostrar al” dentro de los dos (2) meses siguientes al desembolso que por concepto de crédito este último autorice. El no cumplimiento de ésta obligación dará lugar a que el” dé por extinguido el plazo haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación. -----

PARÁGRAFO: acepta adelantar los tramites de registro del (los) inmueble(s) en caso de encontrarse Afectado por el Gravamen de Valorización general decretado por parte del Municipio de su ubicación, siempre y cuando el exponente deudor se comprometa a dar cumplimiento estricto al procedimiento ordenado por el Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 y pagar las obligaciones allí adquiridas de forma oportuna en los términos pactados con el Municipio, en caso contrario el queda autorizado para proceder conforme con lo pactado en la cláusula sobre exigibilidad. -----

SÉPTIMA. DERECHOS NOTARIALES. Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** los gastos e impuestos que cause éste gravamen tales como derechos notariales, de registro, y los que en su momento causen su cancelación. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada. Sin embargo se cancelarán únicamente derechos notariales y registrales sobre el valor utilizado realmente por el afiliado. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

OCTAVA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., sin perjuicio de poder ejercerlas, también en el lugar de ubicación del inmueble hipotecado. -----

NOVENA. GASTOS Y EXPEDICIÓN DE SEGUNDO EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA. Que los gastos de expedición de la primera copia con destino al ACREEDOR, los que ocasione la expedición del certificado de libertad actualizado y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por la exponente deudora. Igualmente, serán a cargo de la deudora o en su defecto del acreedor los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del, para lo cual el (la) (los) exponente(s) deudor(a)(es), por medio de ésta escritura, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud que se realizará al señor Notario, con el fin de compulsar una copia sustitutiva con igual mérito, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 del 1970, Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso y Artículo 2.2.6.15.2.8.2 y siguientes de la Sección 2, Subsección 8 del Decreto 1069 de 2015, adicionado por el artículo 1º del Decreto 1664 de 2015, o las normas que lo modifiquen o sustituyan. -----

DÉCIMA. SEGUROS. Que mientras subsista alguna obligación a su cargo, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a mantener a favor del ACREEDOR los seguros que estime necesarios para la protección del crédito y del inmueble sobre el cual se constituya la garantía hipotecaria del mismo, a partir del desembolso y durante la vigencia del crédito. Las primas que correspondan a los riesgos asegurados, serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** y su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en cuanto a la obligación de pago de las primas de seguros, ésta

faculta al para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acepta expresamente que dicho valor sea cargado por El Acreedor obligándose **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** ha incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la cancelación de tales primas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a que bajo la supervisión del, en el evento de pérdida parcial del (de los) inmueble(s) asegurado(s), se destine la indemnización pagada por la aseguradora, exclusivamente a la reparación del daño producido al inmueble materia de la presente garantía. -----

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en todo caso cede a favor del” el valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes, en caso tal que el valor reconocido por la Compañía de Seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. -----

DÉCIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN DE CESIÓN. El ACREEDOR queda facultado expresa e irrevocablemente por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el crédito de que trata el presente instrumento público o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones así como la garantía contenida en ésta Escritura. La cesión solo requerirá la comunicación escrita o mediante correo certificado a la exponente deudora a la dirección del inmueble hipotecado para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito. -----

DÉCIMA SEGUNDA. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA. Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza desde ahora expresamente al para que de acuerdo con la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo pactado para el pago del crédito y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus

accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en los siguientes casos: a) incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas a favor del ACREEDOR; b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía; d) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** solicite o sea admitida en cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley; e) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perezca(n) o sufre(n) desmejora o deprecio tales que así desmejorado(s) o depreciado(s) no prestare(n) suficiente garantía al ACREEDOR, o cuando la hipoteca otorgada en garantía se vea afectada por hechos sobrevivientes a su constitución; f) Si el ACREEDOR tiene conocimiento que alguno de los documentos aportados por la deudora hubiere sido obtenido en forma irregular, que contenga información no veraz, inexacta o falsa, que induzca al ACREEDOR a error; g) Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito sea hipotecado u objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor; h) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** no dé al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); i) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** sea vinculada por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; sea incluida en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; o sea condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; j) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica; k) Cuando se decrete

por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento; en tal caso, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza a la entidad pública adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente al Acreedor, el valor de la indemnización, hasta la concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciera el acreedor. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Incurra **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en las causales anteriormente citadas, el podrá hacer exigible la totalidad de la obligación, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo del (la)(los) exponente(s) deudor(a)(es) los honorarios profesionales y en general todos los gastos a que el cobro diera lugar. El **ACREEDOR** se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado. El **ACREEDOR** no estará obligado a informar al deudor el inicio del cobro de la obligación por vía ejecutiva. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **ACREEDOR** podrá aceptar la sustitución de la deudora hipotecaria así como la sustitución de bien dado en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito del **ACREEDOR**. -----

DÉCIMA TERCERA. El GIRO DEL CRÉDITO, CESANTÍAS Y/O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL (AVC), se realizará de conformidad con los documentos privados que suministre **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** al, para este efecto. -----

PARÁGRAFO: se abstendrá de autorizar el giro del crédito si la capacidad de pago de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acreditada para la aprobación del crédito varía desmejorando su situación económica o crediticia de tal manera que le impidan cumplir con el pago de la obligación adquirida. -----

DÉCIMA CUARTA. SUSTITUCIÓN. podrá aceptar la sustitución de la deudora hipotecaria así como la sustitución del bien dado en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito. -----

DÉCIMA QUINTA. En ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, El Acreedor estará obligado con la hipotecante a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de la hipotecante. En desarrollo de lo anterior, la hipotecante reconoce expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con la hipotecante o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.--

DÉCIMA SEXTA. Que el Reglamento de Crédito del se encuentra disponible para su consulta en el Portal de la Entidad página

PARÁGRAFO: Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se compromete a entregar además la primera copia de esta escritura de hipoteca debidamente registrada y el certificado de libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos.

PRESENTE: La Doctora mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número, portadora de la Tarjeta profesional número del Consejo Superior de la Judicatura y manifestó:

a) Quien obra en calidad de apoderada especial del **ACREEDOR**....., **con NIT** entidad creada mediante decreto Ley 3118 de 1968 y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 432 de Enero 29 de 1998, fue transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial y con personería jurídica, autonomía administrativa, capital independiente, teniendo como domicilio principal la ciudad de Bogotá, D.C., vinculado al Ministerio de Hacienda y Crédito Público en virtud de lo establecido en el Decreto 492 de 2020, según **PODER ESPECIAL** a ella conferido, por el Representante legal del según

consta en escritura pública número (.....) del
(.....) de (2.02) otorgada en la Notaría
(.....) del Círculo de Bogotá, D.C., cuya vigencia se acredita mediante
certificación expedida por el notario respectivo que se entrega para que se
protocolice con esta escritura y su texto se inserte en las copias que de ellos se
expidan. -----

b) Que en ejercicio del poder que se ha conferido acepta en nombre y
representación del **ACREEDOR** -, la hipoteca
que se constituye mediante este instrumento y las demás estipulaciones que la
misma contiene. -----

NOTA: Se protocoliza con el presente instrumento público el
....., de fechadede 2.02.,

RADICADO No. -----

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS -----

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

Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, que un error no
corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e
identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrados en el
acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, cédula catastral y
matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias,
da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el(los)
contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de
todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Así mismo, declaran los comparecientes conocer el contenido del Artículo 90 del
Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de fecha 27 de
diciembre de 2.019 y sus respectivas consecuencias. -----

AFFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996,

MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. -----

EL NOTARIO SE ABSTIENE DE EFECTUAR LA INDAGACIÓN DE QUE TRATA LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2003 A LA PARTE VENDEDORA, TODA VEZ QUE ES UNA PERSONA JURÍDICA. -----

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE COMPRADORA SOBRE EL ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE EL ESTADO CIVIL ES SOLTERO, SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, POR LO TANTO SOBRE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE **NO SE CONSTITUYE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO NÚMERO 1069 DEL 2015 DEL SECTOR JUSTICIA Y DEL DERECHO ARTÍCULO 2.2.6.13.2.1.1. Y LA RESOLUCIÓN NÚMERO 387 DEL 23 DE ENERO DE 2023 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, SE AGREGA A ESTE INSTRUMENTO, LA COMUNICACIÓN SOBRE EL MONTO DEL CRÉDITO APROBADO QUE GARANTIZA LA RESPECTIVA HIPOTECA POR LA SUMA DE (\$.....). -----

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes

fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. -----

1. CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2024, INMUEBLE DE LA.....

FORMULARIO NÚMERO FECHA DE PAGO: SUCURSAL: -----, AVALUADO EN \$-----, -----

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE .- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: FECHA DE VENCIMIENTO:

..... VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No.

3. NOTA: De Conformidad con la circular externa número DDI-000021 del veintitrés (23) de mayo del dos mil veintidós (2.022), expedida por el Director Distrital de Impuestos de Bogotá D.C., en concordancia con los artículos 60 de la Ley 1430 de 2010 y 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011, establecen que, para el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia, gravamen o limitación de dominio sobre inmuebles, deberá acreditarse que el predio no tiene deuda vigente por concepto de impuesto predial unificado, así como el pago de las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueren exigibles. Se protocoliza el reporte de obligaciones pendientes, el cual es del siguiente tenor: -----

REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES. -----

Cadena de seguridad . -----

Fecha Hora: , -----

La Secretaria distrital de Hacienda. -----

Informa que: El predio identificado con el Chip **AAA**....., se encuentra al día con

sus obligaciones tributarias. -----

SECRETARIA DE HACIENDA. -----

EXPENSAS COMUNES LEY 675 DE AGOSTO DE 2001. -----

LA PARTE VENDEDORA MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE LOS INMUEBLES QUE VENDE POR SER VIVIENDA NUEVA NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACION POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES. -----

----- BASES DE DATOS -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

El (los)(la) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado en el otorgamiento de la presente escritura, que autorizo(a)(n) y dan su consentimiento para ser notificado(s) por medios electrónicos, de conformidad con el Arts. 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses para la compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo y en cuanto a la hipoteca y patrimonio de familia, debe registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al otorgamiento de éste instrumento, de conformidad con el Artículo

veintiocho (28) de la Ley 1579 del dos mil doce (2.012). De no hacerlo dentro de éste término se deberá otorgar una nueva escritura. -----

El Notario advierte a los comparecientes sobre la obligación que estos tienen de declarar, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni que existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto de renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del suscrito de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. -----

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho número mil sesenta y nueve (1.069) del dos mil quince (2.015) y en virtud que la Apoderada Especial del, tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría, AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la(s) precitada(s) persona(s) fuera de la sede de La Notaría, en la oficina de la entidad que representa. -----

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números: -----

.....
LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$-----

Retención en la Fuente: \$0-----

IVA: \$-----

Recaudos Superintendencia \$-----

Recaudos Fondo de Notariado \$-----

Resolución 387 del 23 de enero de 2023 de la Superintendencia de Notariado y

Registro.....
.....
.....
.....
.....
.....

**ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (.....) -----
DE FECHA: (.....) -----
OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----**

Los comparecientes,

**EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN HUELLA ÍNDICE DERECHO
C.C. 19.439.841 de Bogotá
Representante Legal
CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP S.A.S.**

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

----- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**
C.C. No.
DIRECCIÓN:
TELÉFONO: ----- TOMÓ FIRMA: _____
CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ESTADO CIVIL:

----- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**

C.C. No. expedida en Bogotá, D.C.

T. P. No. del C.S. de la J. ----- **TOMÓ FIRMA:** _____

Quien obra en nombre y representación del **NIT.**

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2024 Hora: 15:27:13
Recibo No. AA24391230
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A243912306917B

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: KODRA INGENIERIA SAS
Nit: 901.567.576-2 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03486440
Fecha de matrícula: 19 de febrero de 2022
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 5 de julio de 2023
Grupo NIIF: Grupo III.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 119 70 G 71
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: jairodevis@hotmail.com
Teléfono comercial 1: 3143559454
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cll 119 70G 71
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: jairodevis@hotmail.com
Teléfono para notificación 1: 3143559454
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2024 Hora: 15:27:13
Recibo No. AA24391230
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A243912306917B

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 19 de febrero de 2022 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2022, con el No. 02794706 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada KODRA INGENIERIA SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD PUEDE REALIZAR, EN COLOMBIA Y EN EL EXTERIOR CUALQUIER ACTIVIDAD LICITA, COMERCIAL O CIVIL.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$10.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$10.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$100.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$10.000.000,00
No. de acciones : 100,00
Valor nominal : \$100.000,00

194

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2024 Hora: 15:27:13
Recibo No. AA24391230
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A243912306917B

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

REPRESENTACIÓN LEGAL

LA ADMINISTRACION Y REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD ESTA EN CABEZA DEL REPRESENTANTE LEGAL, CUYO SUPLENTE PODRA REEMPLAZARLO EN SUS FALTAS ABSOLUTAS, TEMPORALES O ACCIDENTALES. EL REPRESENTANTE LEGAL PUEDE CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL Y SU SUPLENTE, SON ELEGIDOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS, POR EL PERIODO QUE LIBREMENTE DETERMINE LA ASAMBLEA O EN FORMA INDEFINIDA, SI ASI LO DISPONE, Y SIN PERJUICIO DE QUE LOS NOMBRAMIENTOS SEAN REVOCADOS LIBREMENTE EN CUALQUIER TIEMPO

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

EL REPRESENTANTE LEGAL PUEDE CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 19 de febrero de 2022, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 19 de febrero de 2022 con el No. 02794706 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Jairo Devis Estrada	C.C. No. 000000079517123

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del constituyente del 19 de febrero de 2022, inscrito el 19 de febrero de 2022 bajo el número 02794707 del libro IX, comunica el accionista único:
Jairo Devis Estrada

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2024 Hora: 15:27:13

Recibo No. AA24391230

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A243912306917B

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Domicilio: Bogotá D.C.
Nacionalidad: Colombiana
Actividad: 4321
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de control: 19-02-2022

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4321

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: KODRA INGENIERIA SAS
Matrícula No.: 03486441

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2024 Hora: 15:27:13
Recibo No. AA24391230
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A243912306917B

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Fecha de matrícula: 19 de febrero de 2022
Último año renovado: 2023
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cll 119 70G 71
Municipio: Bogotá D.C.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 264.686.683
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4321

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 19 de febrero de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 5 de julio de 2023. La matrícula

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 16 de marzo de 2024 Hora: 15:27:13

Recibo No. AA24391230

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A243912306917B

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

mercantil de esta sociedad fue solicitada a través de la plataforma de la Ventanilla Única Empresarial www.vue.org.co \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DEL HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

198

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 21 de agosto de 2024
SOLICITANTE:	CONSTRUCCIONES E INVERSIONES SYP SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO INGLES II
DIRECCIÓN:	KR 26 A No 39-83 Sur
APARTAMENTOS:	24
CASAS:	0
LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	336 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	2.440.476 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	1.372 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3.206.217 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 820.000	597.794 \$/m ²	18,6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 2.300.000	1.676.739 \$/m ²	52,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 1.146.060	835.497 \$/m ²	26,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 131.940	96.187 \$/m ²	3,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 4.398.000	3.206.217 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 5.760.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.362.000
			23,6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 820.000	18,6%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.180.000	26,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 1.300.000	29,6%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 1.098.000	25,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 4.398.000	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

213

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 15/04/2024
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	CÓDIGO PM05-F0124
		VERSIÓN 6

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: _____ EDIFICIO INGLES II
 ESTRATO: _____ 3 _____ No. de unidades de vivienda _____ 24 _____
 DIRECCIÓN: _____ CARRERA 26A # 39 - 83 SUR
 CONSTRUCTORA: _____ CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S & P S A S
 FECHA (dd-mm-aa): _____ 20/08/2024 _____

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACION SUPERFICIAL ZAPATAS RECTANGULARES AISLADAS Y COMBINADAS DE CONCRETO REFORZADO (ACERO Y CONCRETO), VIGAS DE AMARRE EN DOS DIRECCIONES

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS ORTOGONALES DE CONCRETO REFORZADO (ACERO Y CONCRETO), RESISTENTE A MOMENTOS, CINCO PLACAS AEREAS ALIGERADAS CON CASETON DE ICOPOR, ARMADAS EN UNA DIRECCION CON VIGUETAS EN CONCRETO, SE INCLUYE PLACA TERRAZA

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE EN ARCILLA # 4 APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES. BLOQUE ESTRUCTURAL PVS MUROS PRIMER PISO Y TERRAZA

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:

APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES PAÑETADOS - PRIMER PISO MUROS PERIMETRALES Y TERRAZA BLOQUE A LA VISTA

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

VENTANAS

Descripción del arreglo de ventanería a utilizar (especificar vidrio y marco)

Espeor del vidrio: _____ VENTANERIA EN ALUMINIO SISTEMA CORREDIZA - REFERENCIA 744 - VIDRIO LAMINADO DE SEGURIDAD 3+3

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LAS FACHADAS COMPUESTAN EN BLOQUE #4 Y/O SIMILAR, PAÑETEDAS CON MORTERO 1:4 Y PINTURA DE COLOR PARA FACHADA TIPO CORAZA Y/O SIMILAR

202

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

LOS PISOS SERAN EN CERAMICA, TABLON O SIMILIAR

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

53,09 M2 - 19,87%

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

LAS ESCALERAS SON EN CONCRETO REFORZADO, REVESTIDAS EN CERAMICA, TABLON O SIMILIAR

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

MUROS EN BLOQUE PAÑETADOS Y/O PINTADOS

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE SUBTERRANEO EN CONCRETO REFORZADO (ACERO Y CONCRETO) (11 M3 de capacidad)

2.13. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

Descripción del sistema para darle alcance a la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

EL SISTEMA CUENTA CON CONECTORES Y BAJANTES (TUBERIA PVC PARA AGUAS LLUVIAS), QUE VAN DESDE LA CUBIERTA DEL EDIFICIO RECOLECTANDO EL AGUA, BAJANDO POR GRAVEDAD A UNA CAJA DOMICILIARIA DE AGUAS LLUVIAS Y FINALMENTE A LA CALLE SEGÚN NORMA ACUEDCUTO.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

ASCENSOR VERTICAL DE 6 PARADAS (CAPACIDAD 450 KG)

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

3.6. GIMNASIO

SI NO

MUROS EN BLOQUE REVESTIDOS EN PAÑETE Y PUERTA METALICA + CERRADURA

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CONFORT TÉRMICO: Cumplimiento de la Resolución 627 del MAVDT

SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: Garantizar en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a las curvas NC 40 (Leq) en el día y NC 35 (Leq) en la noche

SI NO

4.3. CALIDAD DEL AIRE: Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183

SI NO

4.4 CALENTAMIENTO DE AGUA

4.4.1 CALENTADOR DE AGUA

SI NO

Características y eficiencia superior al 85%:

4.5. CARPINTERÍA

4.5.1. CLOSET

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

4.5.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

PUERTAS: ENTRADA APARTAMENTOS Y PUERTA DEPOSITOS SERAN METALICAS CON MARCO, PASADOR Y/O CERRADURA - PUERTAS BAÑO APARTAMENTOS EN MADERA, MARCO METALICO Y CERRADURA

4.5.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

PUERTA METALICA CON MARCO Y CERRADURA

4.6. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.6.1. ZONAS SOCIALES

CERAMICA, TABLON O SIMILAR

4.6.2. HALL'S

CERAMICA, TABLON O SIMILAR

4.6.3. HABITACIONES

ALISTADO DE PISO EN MORTERO

4.6.4. COCINAS

ALISTADO DE PISO EN MORTERO

4.6.5. PATIOS

ALISTADO DE PISO EN MORTERO

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES

MUROS REVESTIDOS EN PAÑETE Y/O BLOQUE A LA VISTA

4.7.2. HABITACIONES

MUROS REVESTIDOS EN PAÑETE

4.7.3. COCINAS

MUROS REVESTIDOS EN PAÑETE

4.7.4. PATIOS

MUROS REVESTIDOS EN PAÑETE

4.7.5. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

MUROS EXTERIORES REVESTIDOS EN PAÑETE Y PINTURA PARA EXTERIOR TIPO CORAZA Y/O SIMILAR

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO

SI

NO

4.8.2. ESTUFA

SI

NO

MESON EN ACAERO INOXIDABLE LAVAPLATOS Y ESTUFA 4 PUESTOS

4.8.3. MUEBLE

SI

NO

4.8.4. MESÓN

SI

NO

4.8.5. CALENTADOR

SI

NO

4.8.6. LAVADERO

SI

NO

LAVADERO EN GRANITO Y/O SIMILAR

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE

SI

NO

4.9. BAÑOS

Características:

4.9.1. MUEBLE

SI

NO

4.9.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

ENCHAPE EN CERAMICA Y/O SIMILAR

4.9.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

ENCHAPE EN CERAMICA Y/O SIMILAR ALTURA H. 1.80 (SOLO CABINA)

4.9.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.9.5. ESPEJO

SI

NO

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8 Lfp - 1,28 gpf

4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,3 L/min

4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 8,3 L/min

4.9.9. DUCHA AHORRADORA

SI

NO

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 5,7 L/min

4.10. ILUMINACIÓN

4.10.1. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS INTERIORES SI NO

Características:

ROSETA + BOMBILLO LED

4.10.2. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES SI NO

ROSETA + BOMBILLO LED Y/O SIMILAR

4.10.3. ILUMINACIÓN TIPO LED EN ZONAS COMUNES SI NO

ROSETA + BOMBILLO LED Y/O SIMILAR + LAMPARAS DE EMERGENCIA

4.10.4. ILUMINACIÓN TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS SI NO

LAMPARAS HERMETICAS

4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.10.7. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACIÓN NATURAL (Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados) SI NO

Características:

4.11.1. HABITACIÓN SI NO

ILUMINACION EXTERIOR - VENTANA FACHADA Y VENTANA PATIO INTERIOR

4.11.2. ESTUDIO SI NO

4.11.3. ZONA SOCIAL SI NO

ILUMINACION EXTERIOR - VENTANA FACHADA Y VENTANA PATIO INTERIOR

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 SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO.

IMPORTANTE: Es valido aclarar que las especificaciones registradas en este formato corresponden a datos netamente informativos, por lo tanto no esta dentro de las competencias de la Subdirección de Prevención y Seguimiento la verificación de las mismas. Sin embargo se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la SUBSECRETARIA 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

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.			No. de Radicación: 11001-5-23-3354	
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO			Radicado SNR 11001-5-23-1788	
Acto Administrativo No.		11001-5-24-1621		Fecha de Radicación: 24-dic.-2023 Fecha Debita Forma 14-ene.-2024
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	VIGENCIA:		
19-Jul.-2024	29 JUL 2024	29 JUL 2027		

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

- SOLICITANTE(S):** La Sociedad CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S. NIT 900773086 Representante Legal EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN CC 19439841, presentó solicitud de Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) de Obra Nueva, Cerramiento, Demolición Total, Visto Bueno de la Propiedad horizontal en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicado(s) en la dirección KR 26 A 39 83 S Actual con Chip(s): AAA0013YTCN y Matricula(s) Inmobiliaria(s) SOS40328521. Urbanización: INGLES CLARET SANTA LUCIA, Manzana: 21 (MZ CAT) Lote(s): 008 (MZ CAT)
 - MARCO NORMATIVO:** Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo
- | | | | | |
|-----------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|-------------|
| DECRETO | POT-DEC 555/2021 | UPL No.22 - Restrepo | CODIGO UPLC/5 | NSR - 10 |
| AREA ACTIVIDAD: | PROXIMIDAD | ACT. Estrategicas | No Aplica | |
| TRATAMIENTO: | CONSOLIDACION | ZONA: | AAP - GENERADORA DE SOPORTES URBANOS | |
| EN RIESGO: | REMOCION EN MASA:Baja | INUNDACION:No | MICRO - ZONIFICACION: | ALUVIAL-100 |
- COMUNICACION VECINOS:** Que mediante comunicaciones escritas enviadas por correo certificado, se cumplió con la citación a vecinos, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - VALLA:** Que reposan en el expediente los registros fotográficos de la fijación de la valla en el predio objeto de la solicitud en la que se advierte a terceros sobre la iniciación del trámite, indicando las características básicas del proyecto, de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - CONSTITUCION EN PARTE:** Que ningún vecino ni tercero interesado se constituyó en parte
 - PAGOS:** Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTICULO 1. Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, CERRAMIENTO, DEMOLICIÓN TOTAL VISTO BUENO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano, estrato 3 localizado en la dirección KR 26 A 39 83 S Actual - Chip:AAA0013YTCN - Matricula Inmobiliaria:SOS40328521 de la localidad de Rafael Uribe Uribe para una (1) edificación en cinco (5) pisos y un (1) sótano (tanque de agua), destinada a veinticuatro (24) unidades de vivienda VS con veintitrés (23) cupos para motocicletas, un (1) parqueadero privado con dimensiones para personas con movilidad reducida, veinticuatro (24) cupos para vehículos de micromovilidad (patinetas) y veintiséis (26) depósitos. Se aprueban los planos de alandamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el Edificio "EDIFICIO INGLES II" al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001.

ARTICULO 2. Titulares en calidad de Poseedor CONSTRUCCIONES E INVERSIONES S Y P S.A.S. NIT 900773086 Representante Legal EMEL PORFIDIO ROA ROLDAN CC 19439841

ARTICULO 3 - Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matricula Profesional
Ingeniero	FABIO ROMERO VALERO	Cédula Ciudadania-194666000	Diseñador Est / Diseñador Elem No Est / Geotecnista	25202-34184
Ingeniero	REINALDO ROBAYO MUÑOZ	Cédula Ciudadania-3222370	Revisor Independiente	25202-07824
Arquitecto	ALVARO ALBERTO ARANGO CHAVES	Cédula Ciudadania-79609454	Constructor Responsable / Proyectista	25202005-79609454

ARTICULO 4 Características del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: EDIFICIO INGLES II **4.2 Estrato:** 3

4.3 Usos:			4.4 Estacionamientos:		
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	No Aplica	24	NO PLANTEA	Bicicletas:	0
Sistema: Loteo Individual	Total	24	0	Depósitos:	26
				Motos:	23
				Micromovilidad:	24
				Cero Emisiones:	0
				Corque y Det.:	0

4.5 Cuadro de Areas

LOTE:	336	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	9.36	VIVIENDA	1.371,71	0,00	1.371,71	0,00	0,00	0,00	1.371,71
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	259,96	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	1102,39	INSTII/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	76,04	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	1371,71	TOTAL INTERV	1.371,71	0,00	1.371,71	0,00	0,00	0,00	1.371,71
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	514,37	Tot Const	1371,71		
VIVIENDA NO VS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VS	No. Unidades:	24	Area (m2):	1371,71
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VS	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

4.6 Edificabilidad

4.6.1 Volumetría		4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público		4.6.3 Tipología y Abastecimientos		
No PISOS HABITABLES	5	ANTEJARDIN	NO SE EXIGE POR LA KR 26 A	TIPOLOGIA:	CONTINUA	
ALTURA MAX EN METROS	14.50			AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
SOTANOS	1 (tanque de agua)			POSTERIOR	5,00	Tenano
SEMISOTANO	NO PLANTEA	CERRAMIENTO	Altura:NO APLICAmis-Longitud mts 0	4.6.4 Equipamiento Comunal Privado		
No. EDIFICIOS	1			DESTINACION:	%	Mts²
PISO NO HABITABLE	No	VOLADIZO	0.60 MTS POR LA KR 26 A	ZONAS RECREATIVAS	64.30	92.7
AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No			SERVICIOS COMUNALES	35.90	51.81
				ESTAC. ADICIONALES	0.0	0
4.6.5 Indices		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		4.6.6 Otros Cerramientos		
INDICE DE OCUPACION.	NO APLICA	4.92 m2		Tipo	Nivel	Metros
INDICE DE CONSTRUCCION.	2.97			Sumada Construcción	Cubierta	77
4.6.7 Estructuras				Unidad Independiente	Posterior	22.25
TIPO DE CIMENTACION.	Zapatas - Vigas De Amarré	TIPO DE ESTRUCTURA	Pórcicos En Concreto Dmo			
METODO DE DISEÑO	Resistencia Última	GRADO ELEM NO ESTR.	Baja			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	SI	MODAL	No			
OTROS						

ARTICULO 5. Documentos:Hacen parte integral del Acto Administrativo:Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (2) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Proyecto Arquitectónico (2) / Planos Alandamiento (2)

ARTICULO 6. Vigencia y Prórroga:Las licencias tendrán una vigencia máxima de treinta y seis(36)meses decreto 1783/21 prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

ARTICULO 7. Precisiones • El área y linderos del predio según títulos de propiedad. • Se autoriza el cerramiento de 22.25 ML en aislamiento posterior y 77 ML en cubierta. • La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. • El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida, según modelo presentado. • Es obligación del titular de la licencia y del constructor responsable facilitar el acceso y el desplazamiento de personas con movilidad reducida en el proyecto, cumpliendo con las normas establecidas en las Leyes 1538 de 2005 y 1077 de 2015 y las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan. • Reposan en el expediente los especificaciones técnicas del Sistema de vehículo de micro movilidad, su implementación es obligación del constructor responsable. • Acreditan el pago compensatorio en dinero por concepto de las obligaciones urbanísticas de carácter local de espacio público, como contraprestación de los beneficios generados por la norma de edificabilidad, según lo establecido en el artículo 317 del Decreto 555 de diciembre 29 de 2021, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio N° 2-2024-42510 de fecha 18 de julio de 2024. El pago será certificado por la Secretaría Distrital de Hacienda. • El pago compensatorio en dinero por concepto de la obligación urbanística de redes e infraestructuras del sistema pluvial, acueducto y alcantarillado sanitario, cuyo valor fue liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante Oficio N° 2-2024-42510 de fecha 18 de julio de 2024, deberá realizarse dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de ejecutoria de la presente Licencia de Construcción; el no pago de esa obligación constituye condición resolutoria del mismo. • Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. • De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. Requiere control de materiales de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, Título I NSR-10 y Decreto nacional 1203 de 2017. Presentan revisión técnica Independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizada por el ingeniero civil Reinaldo Robayo Muñoz con matrícula profesional M.P 25202-07824 CHD, de acuerdo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentada por la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Presentan certificación suscrita por el constructor responsable en donde se garantiza el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en los Títulos J y K de la NSR-10 para el proyecto en particular, además del cumplimiento de los requisitos de recopilación y verificación de las especificaciones técnicas, memorias de cálculo y planos de los elementos no estructurales definidos en el numeral A.9 de la NSR-10.

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:

11001-5-23-3354

Radicado SNR

11001-5-23-1788

2

ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha
Cesión en suelo para espacio público	Si	2-2024-42510	18/07/2024
Inf. y prestación de servicio de transporte público	No		
Obligación vip	No		
Obligación vis	No		
Redes locales e Inf. sistema pluvial, acueducto y alcantarillado	Si	2-2024-42510	18/07/2024
Zona de cesión para equipamiento comunal público	No		
Idu estacionamientos area	No		
Comp. espacio pub y equip reconocimientos y amp	No		
Regularización y ocupación antejardines	No		

ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	10-Jul-2024	24320002943	\$1.581.582.000,00	\$0,00	1371,71
Obligación Urbanística Espacio Público(DEC 555)	18-Jul-2024	24990058290	\$0,00	\$9.576.000,00	16,8

ARTICULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral décimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTICULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTICULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTICULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:
1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 3. 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.
 4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 5. 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 los actos de supervisión.
 6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 7. 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 6º 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.
 8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 13. 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.
 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
 22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)
 24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 25. Compartimientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - a. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
 28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

Adriana López Moncayo
 ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
 CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura
Carmen Alicia Caicedo
 Carmen Alicia Caicedo Guílerrez
 M.P. A20342018-52812706

Ingeniería
Alexander Barbosa Velásquez
 Alexander Barbosa Velásquez
 MP 25202090361CND

Jurídica
Diana Esperanza Rueda Rodríguez
 PIP N: POBIA MG
 Diana Esperanza Rueda Rodríguez
 TP 274797