



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

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

FECHA: 02/06/2024
CÓDIGO: PM05-FO86
VERSION: 1.0
Tipos: COMUNICACIÓN DE INTERÉS SOCIAL
Destinatario: LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA
Objeto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2024-38408
Fecha: 2024-10-21 16:03:24
Número: 66-1-1539
Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.
Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda
Al responsable del trámite

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA		2. Identificación del solicitante Cédula de Ciudadanía 99-573.795	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)		4. Identificación del representante legal Us. Registro para la radicación de inmuebles 2024001	
6. Dirección AVENIDA CL 26 SUR 40A - 27		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: luzalbarracin1960@gmail.com Teléfono: 3012408234	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR SANTA RITA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 8 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 37 SUR 41-22		13. Localidad - UPZ Puente Aranda - UPZ 41 MUZU	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 3	
16. Licencia de urbanismo N/A		17. Licencia de construcción 11001-1-23-0099	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 177.66		20. Área a construir para esta radicación (m²) 529.44	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	
24. Chip(s) AAA0039HCWW		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S64983	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 600.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-nov.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? NO		Escripción número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escripción 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 adquirientes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
- Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
- Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
- Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
- Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.

Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240177.	FECHA 21 OCT 2024
	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: 13 NOV 2024	
LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA Nombre y firma del solicitante	Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos, **vendedores**

#	Nombres	Apellidos	Identificación	Estado Civil	Ciudad
1	LUZ ALBA	ALBARRACIN	C.C. 51.573.795	SOLTERA	BOGOTÁ
2					
3					
4					

- En el estado civil se debe indicar Soltero sin unión marital de hecho, Soltero con unión marital de hecho, casado con sociedad conyugal vigente y casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada

Entre los suscritos, **Compradores**

#	Nombres	Identificación	REPRESENTANTE LEGAL	IDENTIFICACIÓN	Ciudad
1					
2					

- En el estado civil se debe indicar Soltero sin unión marital de hecho, Soltero con unión marital de hecho, casado con sociedad conyugal vigente y casado con sociedad conyugal disuelta y liquidada

Se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **Primera. OBJETO.**—EL PROMETIENTE VENDEDOR (ES) se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR (ES), quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado en la dirección Calle 37 Sur No.41-22 de la **urbanización o barrio Santa Rita** de la ciudad de **Bogotá**, el cual cuenta con cincuenta y seis (56) metros cuadrados y alinderado de manera general. **Segunda: TRADICION.** —El Inmueble que por este contrato se promete vender por una parte, y comprar por la otra, según consta en la escritura pública número **224** de fecha **3 DE FEBRERO DE 2024**, expedida por la Notaría No **57** del círculo de **BOGOTÁ D.C.**, la cual fue registrada en fecha **5 DE MARZO DE 2024** en el folio de matrícula inmobiliaria No. **505-64983** de la **Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur** (principal o seccional) del Círculo de **Bogotá**. **Tercera: OTRAS OBLIGACIONES.** —El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga el PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa; Con excepción a la hipoteca vigente a favor de la Sociedad (solo si cuenta con hipoteca vigente indicar la entidad Financiera con la cual se realizara la cancelación del gravamen con el crédito del Fondo Nacional del Ahorro) , que será cancelada con el producto del desembolso que tiene la parte compradora aprobado por la entidad . **Cuarta: PRECIO.** El precio del inmueble prometido en venta total es de ciento setenta y cinco millones quinientos mil pesos (\$175.500.000) moneda corriente, suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así:

#	Concepto	Valor en Números	Valor en Letras	Fecha de Cancelación de recursos (Tenga presente los recursos diferentes al crédito deben ser cancelados una vez se firme escritura pública)
1				
2				
3				

Quinta: ARRAS. (Cláusula Opcional) —La cantidad de setenta millones de pesos (\$70.000.000) que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibido del PROMETIENTE COMPRADOR a satisfacción, se entrega a título de arras confirmatorias del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total al momento de perfeccionarse el objeto de esta promesa. **Sexta: CLAUSULA PENAL.** —Los prometientes establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa de valor igual a la entregada como arras si el incumplimiento es de parte del PROMETIENTE COMPRADOR quien entonces perderá el valor

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

dado; y si el incumplimiento es por parte del PROMETIENTE VENDEDOR éste devolverá al PROMETIENTE COMPRADOR el doble del valor indicado. **Séptima: OTORGAMIENTO.** — El otorgamiento de la escritura pública que solemnice el presente contrato, se realizará en la Notaria que se asigne por reparto la entidad o quien haga sus veces. **Octava: PRORROGA.** — Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública. **Novena: ENTREGA.** —En la fecha del otorgamiento de la escritura pública el PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material del inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y elaborarán un acta para constancia de la diligencia. **Décima: GASTOS.** —Los Gastos que ocasione la firma de este contrato, los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, así como la autorización y registro de la escritura pública de compraventa serán de cargo de las dos partes por mitades.

Los contratantes, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece, ante testigos que los suscriben, en la ciudad de Bogotá a los 13 días del mes de febrero de 2024 en dos ejemplares, uno para cada prometiente.

Vendedores

#	Nombres y Apellidos	Identificación2	Firma	Numero de Celular
1	LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA	C.C. 51.573.795		301 240 8234
2				
3				
4				

Compradores

#	Nombres y Apellidos	Identificación	Firma
1			
2			

Testigos (Opcional)

#	Nombres y Apellidos	Identificación	Firma
1			
2			

FECHA: ____ (XX) DE ____ DEL AÑO ____ (20XX)

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Matrícula Inmobiliaria: 50S-64983

Cédula Catastral: 37S 40A 24

Ubicación del Predio: URBANO BOGOTÁ, D.C. – CUNDINAMARCA

Dirección del Inmueble: PREDIO UBICADO EN LA CALLE TREINTA Y SIETE SUR (37 SUR) NUMERO CUARENTA Y UNO VEINTIDOS (41-22) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:

APARTAMENTO DOSCIENTO UNO (201) que ocupa parte del segundo piso del EDIFICIO "MULTIFAMILIAR SANTA RITA", tiene un área construida de cuarenta y tres metros cuadrados con noventa y seis decímetros cuadrados (43.96 M2) de PROPIEDAD HORIZONTAL y que más adelante se delimita detalladamente.

CÓDIGO ACTO JURÍDICO VALOR ACTO

0125 VENTA \$

AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES No. DE IDENTIFICACIÓN

VENEDORES

COMPRADORES

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Comparecieron: _____, mayores de edad, vecinos y domiciliados en esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificados con las cédulas de ciudadanía números _____ y _____ expedidas en _____ Y _____, respectivamente, de estado civil _____

(CON O SIN) SOCIEDAD CONYUGAL VIGENTE, quienes obran en nombre propio y para todos los efectos del presente contrato se denominarán LOS VENEDORES, por una parte, y por la otra, _____, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, de nacionalidad _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____

_____ expedida en _____, de estado civil (SOLTERO) (SIN UNION MARITAL DE HECHO), quien obra en nombre propio y para los efectos de este contrato se denominará EL COMPRADOR; y manifestaron: _____

PRIMERO: OBJETO: Que LOS VENEDORES transfieren a título de venta real y efectiva a favor de EL COMPRADOR el derecho real de dominio, la propiedad y la posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble: _____

El Apartamento número _____ (No. XXX) el cual hace parte del EDIFICIO MULTIFAMILIAR SANTA RITA ——— PROPIEDAD HORIZONTAL. El Edificio Multifamiliar Santa Rita - Propiedad Horizontal-, se halla situado en la ciudad de Bogotá, D.C., construido sobre un lote de terreno 177.66, con área aproximada de quinientos veintinueve metros cuadrados con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados (529.44 M2), en la nomenclatura urbana se distingue con el número cuarenta y uno veintidós (No. 41-22) de la calle treinta y siete sur (CLL. 37 sur), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales y especiales, tomados del título de adquisición: _____

LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA, mayor de edad, vecina y en esta ciudad de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de identificada con cédula de ciudadanía 51.573.795 expedida en Bogotá D.C, que, obrando en la calidad indicada, solemniza la ACLARACIÓN DE UNA ESCRITURA PÚBLICA conforme a las siguientes: _____

ESTIPULACIONES: _____

Por medio del presente instrumento público la compareciente, obrando en su calidad indicada, procede a elevar a escritura pública el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la CALLE TREINTA Y SIETE SUR (37 SUR) NÚMERO CUARENTA Y UNO VEINTIDÓS (41-22) DE LA CIUDAD De BOGOTÁ D.C., sometido a la Ley Seiscientos Setenta y Cinco (675) de Agosto tres (3) de dos mil uno (2001).

—————MINUTA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL—————

Edificio de apartamentos "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" localizado en la dirección CL 37 S 41 22 (ACTUAL), con Chip AAA0039HCWW, Matricula inmobiliaria 50S64983, Número de Manzana Catastral 027 y lote de manzana catastral 003, Manzana Urbanística 5 del Lote Urbanístico 25, correspondiente a la Urbanización SANTA RITA I SECTOR (Localidad Puente Aranda), para una edificación en cinco (5) pisos, el primero no habitable, con uso de vivienda multifamiliar de interés social (VIS) (8 unidades), con Tres (3) cupos de estacionamientos y un (1) cupo para bicicletas.———

—————TÍTULO I—————

—————GENERALIDADES—————

—————CAPITULO I—————

—————Objeto y Definiciones—————

Artículo 1°. Objeto. El presente REGLAMENTO DE COPROPIEDAD regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, de acuerdo con la LEY 675 del 3 de agosto del 2001,

9

del Edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica, así como la función social de la propiedad. -----

Artículo 2°. Principios. Son principios orientadores de la ley y de este reglamento los siguientes: -----

1. Función social y ecológica de la propiedad. Este reglamento de propiedad horizontal respetará la función social y ecológica de la propiedad, y, por ende, se ajustará a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. -----

2. Convivencia pacífica y Solidaridad social. Este reglamento de propiedad horizontal propende por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre sus copropietarios o tenedores. -----

3. Respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la propiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. -----

4. Libre iniciativa empresarial. Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes; este reglamento de propiedad horizontal, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa Privada dentro de los límites del bien común. -----

5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----

Artículo 3°. Para los efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes definiciones: - -----

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del Edificio. -----

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. -----

Edificio: Construcción de cinco (5) pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número de ocho (8) unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. -----

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. -----

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública por pasaje común. -----

Bienes comunes: Partes del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación

permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes dominio particular. -----

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad conservación y seguridad del Edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de **bienes comunes no esenciales**. Se reputan **bienes comunes esenciales**, el terreno sobre el cual están las construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y las losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -----

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en el presente Reglamento. -----

Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Edificio o Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. **Definen además participación en la asamblea de propietarios** y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Edificio.

Módulos de contribución: Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto. -----

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. -----

Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. -----

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. -----

-----CAPITULO II-----

De la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. -----

Artículo 4°. Constitución. El Edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere este reglamento. -----

Artículo 5°. Contenido del reglamento de propiedad horizontal. -----

1. **El propietario inicial** del Edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" es la Señora Luz Alba Albarracín García, identificada por la cedula de ciudadanía número 51.573.795 de Bogotá D.C. -----
2. **El nombre del Edificio** es "MULTIFAMILIAR SANTA RITA". -----

3. La determinación del terreno sobre el cual se levanta el Edificio es la siguiente: Situado en la ciudad de Bogotá D.C., Departamento de Cundinamarca, construido en un lote de terreno, de la Urbanización SANTA RITA I SECTOR (Localidad Puente Aranda), marcado con el número CL 37 SUR 41 22, con cédula catastral No. 37S 40A 24 y Matrícula Inmobiliaria No. 50S64983 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, lote que fue adquirido por la compareciente, siendo soltera, un 50% por compra a GLORIA MARINA BURBANO FAJARDO y GERARDO RAMIRO FAJARDO RIOS, según consta en la escritura pública mil doscientos cincuenta y nueve (1259) del catorce (14) de mayo de dos mil cuatro (2004), otorgada en Notaria 57 de Bogotá; y el otro 50% por compra a DOMITILA GARCIA BARAJAS, tal y como consta en la escritura pública cuatrocientos cincuenta (450) del diecisiete (17) de marzo de dos mil veintiuno (2021), otorgada en la Notaria 57 de Bogotá, escrituras registradas bajo el folio de matrícula inmobiliaria 50S-64983. Que el lote de terreno tiene una cabida de 177.66 M2, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados del título de adquisición: POR EL NORTE: en nueve metros con cuarenta y un centímetros (9,41 mts) con parte del lote número veintidós (22) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: en diecinueve metros con cincuenta y dos centímetros (19,52 mts) con el lote número veinticuatro (24) de la misma manzana. POR EL SUR: en nueve metros (9,00 mts) con la calle treinta y siete sur (37 sur). POR EL OCCIDENTE: en diecinueve metros con 10 centímetros (19,10 mts) con el lote número veintiséis (26) de la misma manzana.

4. La determinación del Edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA", esta conformado por cinco (5) pisos; el primero no habitable, con uso de vivienda multifamiliar de interés social (VIS) (8 unidades), con tres (3) cupos de estacionamientos privados y un (1) cupo para bicicletas. -----

5. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo los planos aprobados por la curaduría urbana NO. 1 — Bogotá D.C. y los de copropiedad de cada uno de ellos es la siguiente: -----

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) CON PARQUEADERO COMÚN DE USO EXCLUSIVO (1):

el apartamento doscientos uno (201), ocupa parte del segundo (2do) piso del edificio, tiene acceso por la calle treinta y siete sur (CL 37 S) cuarenta y uno veintidós (41 22), tiene un ÁREA CONSTRUIDA de treinta y siete con noventa decímetros cuadrados (37.90M2); un ÁREA PRIVADA de treinta y siete metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (37.90M2), una altura libre de dos metros treinta centímetros (2.30Mts) COEFICIENTE de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: 12%. de los siguientes linderos: HORIZONTALES: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2), en línea quebrada con las siguientes medidas consecutivas, cuarenta y cinco centímetros (0.45Mts), veinte centímetros (0.20Mts), cuarenta centímetros (0.40Mts), veintidós centímetros (0.22 Mts), cinco metros y tres centímetros (5.03Mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45Mts), quince centímetros (0.15Mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45Mts), un metro y diez centímetros (1.10Mts), veinte centímetros (0.20Mts), cuarenta centímetros (0.40Mts), veintidós centímetros (0.22Mts), tres metros y trece centímetros (3.13Mts), muro colindante con el lote veintiséis (26) de la misma manzana y con ducto de ventilación; del punto dos (2) al punto tres (3), en línea quebrada con las siguientes medidas consecutivas, veinte centímetros (0.20Mts), veintisiete centímetros (0.27Mts), tres metros y dos centímetros (3.02Mts), muro fachada con vacío sobre el aislamiento posterior; del punto tres (3) al punto cuatro (4), en línea quebrada con las siguientes medidas consecutivas, tres metros y cincuenta y

tres centímetros (3.53Mts), veinte centímetros (0.20Mts), cuarenta centímetros (0.40Mts) veinte centímetros (0.20Mts) cuatro metros y veintitrés centímetros (4.23Mts), muro colindante con el apartamento doscientos dos (202) y con área común; del punto cuatro(4) al punto cinco (5), en línea recta con las siguientes medidas, un metro y cuarenta y un centímetros (1.41Mts), muro colindante con área común; del punto cinco (5) al punto seis (6), en línea recta con las siguientes medidas, dos metros y Ochenta y siete centímetros (2.87Mts), muro colindante con el apartamento doscientos dos (202); del a punto seis (6) al punto uno (1), cerrando la poligonal, en línea recta con las siguientes medidas, cuatro metros y cuarenta centímetros (4.40Mts), muro fachada con sobre antejardín colindante con calle treinta y siete sur (CL 37 S). VERTICALES POR EL NADIR: con la placa común de entrepiso que lo separa del primer (1er) piso del edificio. POR EL CENIT: con la placa común de entrepiso que lo separa de la tercer (3er) piso del edificio. Consta de las siguientes DEPENDENCIAS: sala, comedor, una (1) alcoba, baño, cocina, ropas. -----

6. La determinación de los **BIENES COMUNES DE CARÁCTER ESENCIAL** son los siguientes: -----

1. El terreno, los cimientos, zapatas, vigas inferiores, columnas, placas de concreto, muros medianeros, las instalaciones de servicios básicos como de acueducto, alcantarillado y energía, la fachada. -----

2. El área de doscientos dos metros cuadrados (202.00 M2) -----

7. **BIENES COMUNES NO ESENCIALES** Desafectación de bienes comunes no esenciales, para este edificio residencial, no se determinan bienes comunes no esenciales. -----

8. LAS ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD del edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" esta construido con materiales de primera calidad piedra, grava, arena, cemento, pisos en baldosa de cemento y cerámica, hierro de varios calibres, aparatos sanitarios de porcelana, tuberías de P.V.C., alambre conductor de electricidad revestido en aislante, puertas metálicas y madera, ventanas metálicas con vidrio. -----

La edificación cuenta con una cimentación de vigas de amarre soportadas en una base de concreto ciclópeo y una capa de recebo compactado. Su estructura es definida como un sistema porticado de muros y columnas. La cubierta es una placa de concreto. Los acabados de la construcción son en obra blanca. La obra cuenta con sus respectivas instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas. La fachada principal es en ladrillo a la vista. Los muros que separan las unidades inmobiliarias se consideras muros medianeros conforme los define el artículo 911 del Código Civil, y no podrán tener ninguna modificación. -----

La edificación esta dotada de servicios públicos independientes de acueducto, luz eléctrica y alcantarillado y cuenta las instalaciones necesarias para hacer conexión a las redes de distribución de tales servicios, es decir con las denominadas "acometidas", de manera que los adquirentes de las diferentes unidades estarán habilitados para solicitar a las respectivas empresas proveedoras. -----

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: La edificación está construida de acuerdo con los planos arquitectónicos, al estudio de suelos, a los cálculos estructurales, con mano de obra calificada e instalaciones debidamente revisadas que permiten garantizar su absoluta condición de seguridad y estabilidad. Las zonas comunes por las cuales se ventilan todos los apartamentos, así como los ductos de ventilación y el complejo sanitario, permiten una absoluta condición de salubridad. -----

La edificación cuenta con adecuada ventilación y luz, en general, con óptimas condiciones de higiene, es decir que sus condiciones de salubridad y seguridad están acordes con su destinación, que es habitacional, en un todo de acuerdo con las normas técnicas de orden legal, aprobado todo por la Curaduría Urbana No. 1 que concedió la licencia de Construcción No. 11001-1-23-099. Los planos de localización, alindamiento y arquitectónicos, así como su cuadro de áreas fueron aprobados oficialmente, según consta en la Licencia de Construcción referenciada por lo cual, cumple con los requerimientos de salubridad y seguridad exigidos. -----

9. El presente reglamento de propiedad horizontal incluye las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley y este reglamento y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del Edificio. Parágrafo. Este reglamento de administración de la propiedad horizontal no prohíbe la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limita o prohíbe la cesión de los mismos a cualquier título. -----

Artículo 6°. Documentación anexa. Para la constitución de la escritura pública se anexa para su protocolización la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-099 del 06 de ENERO de 2023, mediante la cual la Curaduría urbana No. 1 de Bogotá D.C. aprueba para constituir la Propiedad Horizontal y los planos aprobados por la Curaduría urbana No. 1 de Bogotá D.C., en donde está señalada la localización, linderos, nomenclatura o numeración de los apartamentos y área de cada una de las unidades independientes que son objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. -----

Parágrafo. Si se encontraren discordancias entre la escritura de constitución y los documentos señalados en el presente artículo, el Notario Público respectivo dejará constancia expresa en la escritura. -----

Artículo 7°. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, corresponde al alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o conjunto, o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad. -----

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal. También será objeto inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica. -----

----- CAPITULO III -----

De la extinción de la propiedad horizontal -----

Artículo 8°. Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

1. La destrucción o el deterioro total del Edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -----
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio

particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el Edificio. -----

3. La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del Edificio, el terreno sobre el cual se encontraban construidos los apartamentos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

Artículo 9°. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

Artículo 10°. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. -----

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. -----

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. -----

Artículo 11°. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. -----

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

----- CAPITULO IV -----

De la reconstrucción del Edificio -----

Artículo 12°. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos: -----

1. Cuando la destrucción o deterioro del Edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. -----

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de

propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. -----

Parágrafo 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los 'propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

Parágrafo 2°. Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

Artículo 13. Reconstrucción parcial del Edificio. Cuando la destrucción deterioro afecte uno o varios apartamentos que haga parte del Edificio, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el Edificio. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad o lo señalado por la asamblea de copropietarios. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos de este reglamento. -----

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. -----

Artículo 14. Seguros. El Edificio podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo. -----

Parágrafo 1°. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes susceptibles de ser asegurados. -----

Parágrafo 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del Edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. -----

CAPITULO V -----

De los bienes privados o de dominio particular -----

Artículo 15. Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, están identificados en el Artículo 5° del reglamento y en los planos del Edificio anexo. -----

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Edificio,

en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

Artículo 16. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: -----

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la Salud pública. -----
2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----
3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas Construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. A los propietarios del piso bajo o zona de parqueaderos y celaduría le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. ----
4. Las demás previstas en la ley 675 y en este reglamento de propiedad horizontal. -----

----- CAPITULO VI -----

De los bienes comunes -----

Artículo 17. Alcance y naturaleza. Los bienes, los elementos y zonas del Edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, perteneces en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. -----

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal. -----

Parágrafo 1°. Tendrán la calidad de comunes los bienes indicados expresa en este reglamento, señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción. -----

Parágrafo 2°. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, este reglamento del Edificio autoriza la explotación económica de la celaduría, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio del mismo. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Edificio, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general. -----

Artículo 18. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, se podrá desafectar la calidad de común de bien común no esenciales, como el de la celaduría, el cual pasar a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. -----

Parágrafo 1°. Sobre este bien privado que surja como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrá realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del Edificio actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. -----

Artículo 19. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. -----

En la decisión de desafectar este bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Edificio. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en este reglamento. -----

Artículo 20. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no innecesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. -----

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción. -----

Artículo 21. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: -----

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. -----
2. No cambiar su destinación. -----
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. -----
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. -----

Parágrafo 1°. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. Parágrafo 2°. En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. -----

Artículo 22. Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. -----

1. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio tales como zona de recreación y deporte y salones comunales. entre otros. se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidos por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

PARÁGRAFO 1°. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas. Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido. -----

PARÁGRAFO 2°. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el 'proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal. -----

CAPITULO VII

De los coeficientes de copropiedad. -----

Artículo 23. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: -----

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Edificio. -----
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. -----
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. -----

Artículo. 24. Determinación. Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del Edificio. Los coeficientes de copropiedad son los siguientes: -----

Apartamento 201 = 12%; Apartamento 202 = 13%; Apartamento 301 = 12%
Apartamento 302 = 13%; Apartamento 401 = 12%; Apartamento 402 = 13%
Apartamento 501 = 12%; Apartamento 502 = 13%; El área privada libre de cada uno de los apartamentos es como sigue: Apartamento 201 = 0.00 M2; Apartamento 202 = 0.00 M2; Apartamento 301 = 0.00 M2; Apartamento 302 = 0.00 M2; Apartamento 401 = 0.00 M2, Apartamento 402 = 0.00 M2; Apartamento 501 = 0.00 M2; Apartamento 502 = 0.00 M2. -----

Para determinar los coeficientes de copropiedad de los apartamentos y la proporción de área libre sobre área construida se utilizó como factor de ponderación el siguiente, el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del Edificio. ----

Artículo 25. Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: -----

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. -----
2. Cuando al Edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común. -----
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Edificio. -----
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

CAPITULO VIII -----

De la contribución a las expensas comunes -----

Artículo 26. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados del Edificio estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con este reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, se presentará al notario el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. -----

En caso de no contarse con el paz y salvo, el Notario dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

Parágrafo 1°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----

Parágrafo 2°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

Artículo 27. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el n reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. -----

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -----

Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. -----

----- **CAPITULO IX** -----

De la propiedad horizontal como persona jurídica. -----

Artículo 28. Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley reglamento de propiedad horizontal. -----

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro de, servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual para las zonas comunes. -----

Artículo 29. Naturaleza y características. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del Edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" P.H y su domicilio será en la ciudad de Bogotá D.C. y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. -----

21

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. -----

Artículo 30. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos Y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. -----

Artículo 31. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto o anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. -----

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en este reglamento de propiedad horizontal. -----

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. -----

Artículo 32. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, y al administrador del edificio. -----

----- CAPITULO X -----

De la asamblea general -----

Artículo 33. Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en este reglamento de propiedad horizontal. -----

Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio. -----

Artículo 34. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. -----
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingreso, gastos que deberán someter a su consideración el Administrador. -----
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia periodos de un año.

4. Aprobar el presupuesto anual del Edificio y las cuotas para atender las expensa, ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. -----
 5. Elegir y remover, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para período de un año. -----
 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. -----
 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
 8. Decidir la reconstrucción del Edificio o Edificio, de conformidad con lo previsto en la presente ley. -----
 9. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. -----
 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. -----
 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley. -----
 12. Las demás funciones fijadas en esta ley 675 en los decretos reglamentarios de la misma, y en este reglamento de propiedad horizontal. -----
- Parágrafo, La asamblea general podrá delegar en el Consejo de Administración cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo. -----

Artículo 35. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en el primer lunes el mes de abril de cada año a las 8:00 p.m. en la dirección y/o lugar que se indique en la convocatoria y, en silencio de este dentro de los tres (3) meses Siguietes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. -----

Parágrafo 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. -----

Parágrafo 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

Artículo 36. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en cualquiera de las viviendas del Edificio a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria.

cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en el presente reglamento, para efectos de mayorías calificadas. -----

Artículo 37. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo

Artículo 38. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. -----

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro El nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de esta y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. -----

Artículo 39. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de esta y la fecha y hora en que se hace. -----

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

Artículo 40. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los dos artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. -----

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

Artículo 41. Quórum y mayorías. Va asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los

coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. -----

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Edificio. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. -----

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas. -----

Artículo 42. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio o Edificio: -----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. -----
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. -----
5. Reforma a los estatutos y reglamento. -----
6. Desafectación de un bien común no esencial. -----
7. Reconstrucción del Edificio o Edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
9. Adquisición de inmuebles para el Edificio. -----
10. Liquidación y disolución. -----

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. -----

Artículo 43. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de esta, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. -----

En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. -----

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta podrá acudir en reclamación ante el alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la

copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

Artículo 44. Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley y este reglamento para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. -----
La acción ejecutiva a que se refiere este artículo no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley. -----

Artículo 45. Impugnación de decisiones. El administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. -----
La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

Parágrafo. Exceptúese de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el presente reglamento. -----

CAPITULO XI

Del administrador del Edificio

Artículo 46. Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Edificio corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios del Edificio, para un periodo de dos años. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. -----

El administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. -----

Parágrafo 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente de la asamblea general. ---

Artículo 47. Funciones del administrador. La administración inmediata del Edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: -----

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. --
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de a de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender correspondencia relativa al Edificio. -----
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la asamblea general. -----
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuenta, anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. -----
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio. -----
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de estos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. -----
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. -----
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. -----
11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en Sil contra por la asamblea general por incumplimiento de obligaciones. -----
12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general, una vez se encuentren ejecutoriadas. -----
13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -----
14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. -----

Artículo 48. Administración provisional. Mientras el órgano competente no elija al administrador del Edificio, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. -----

No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya 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, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. -Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del Edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo. -----

Parágrafo. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio o conjunto. -----

CAPÍTULO XII -----

Del Revisor Fiscal del Edificio -----

Artículo 49. Obligatoriedad. Los conjuntos de uso comercial o mixto estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de propietarios. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio o conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración, cuando exista. -----

El Edificio podrá contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la asamblea general propietarios quien podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Edificio. -----

Artículo 50. Funciones. Al Revisor Fiscal como encargado del de la persona jurídica, le corresponde ejercer control las de las distintas operaciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675. -----

TÍTULO II -----

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES -----

CAPITULO I -----

De la solución de conflictos -----

Artículo 51. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Edificio, o entre ellos y el administrador, o con la asamblea de copropietarios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: -----

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida del Edificio, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en este reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. -----

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. -----

Parágrafo 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. -----

Parágrafo 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. -----

Parágrafo 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Código General de Proceso, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

CAPITULO II -----

De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias -----

Artículo 52. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o Edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. -----
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, Fumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. -----
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. -----

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

Artículo 53. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en este reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido Proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

Parágrafo. La asamblea de copropietarios indicará las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del artículo precedente, del presente reglamento. -----

Artículo 54. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 16 del presente reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios. -----

Artículo 55. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. -----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

----- **MEMORIA DESCRIPTIVA** -----

----- **EDIFICIO "MULTIFAMILIAR SANTA RITA"** -----

LOCALIZACIÓN GENERAL: El inmueble se distingue en la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Bogotá D.C., con la siguiente dirección: calle treinta y siete sur (37 SUR) número cuarenta y uno — veintidós (41-22), -----

El lote de terreno en el cual se construyó el edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" manzana Urbanística 5 del Lote Urbanístico 25, correspondiente a la Urbanización SANTA RITA I SECTOR (Localidad Puente Aranda), y cuya descripción de titulación de dominio se hace en este reglamento de propiedad horizontal, es el que singulariza y determina por los siguientes factores del área y linderos según la escritura correspondiente y al plano de localización de la urbanización; cuyo original se encuentra en los archivos del departamento administrativo de planeación distrital. El inmueble está construido sobre un lote de terreno con un área de ciento setenta y siete metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (177.66 M2), comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados del título de adquisición: POR EL NORTE: en nueve metros con cuarenta y un centímetros (9.41 Mts) con parte del lote número veintidós (22) de la misma manzana. POR EL ORIENTE: En diecinueve metros con cincuenta y dos centímetros (19.52 Mts) con el lote número veinticuatro (24) de la misma manzana. POR EL SUR: en nueve metros (9.00 Mts) con la calle treinta y siete sur (37 sur). POR EL OCCIDENTE: En diecinueve metros con diez centímetros (19.10 Mts) con el lote número veintiséis (26) de la misma manzana. -----

DETERMINACIÓN DEL EDIFICIO: "MULTIFAMILIAR SANTA RITA". PH está conformado por cinco (5) pisos. el primero no habitable, con uso de vivienda multifamiliar de interés social (VIS) (8 unidades), con Tres (3) cupos de estacionamientos privados y un (1) cupo para bicicletas. ----- Para su construcción se obtuvo la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-099 del 06 de ENERO de 2023, mediante la cual la Curaduría Urbana No.1 de Bogotá D.C. aprueba para constituir la Propiedad Horizontal y los planos aprobados por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., en donde está señalada la localización, linderos, nomenclatura o numeración de los apartamentos y área de cada una de las unidades independientes que son objeto de propiedad exclusiva o

particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común, bajo la radicación número 41001-1-22-1041 de MAYO 12 de 2022.

----- ESPECIFICACIONES GENERALES -----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: El edificio "MULTIFAMILIAR SANTA 'RITA' P.H está construido con materiales de primera calidad piedra, grava, arena, cemento, pisos en baldosa de cemento y cerámica, hierro de varios calibres, aparatos sanitarios de porcelana, tuberías de P. V. C., alambre conductor de electricidad revestido en aislante, puertas metálicas y madera, ventanas metálicas con vidrio.

La edificación cuenta con una cimentación de vigas de amarre soportadas en una base de concreto ciclópeo y una capa de recebo compactado. Su Estructura es definida como un sistema porticado de muros y columnas. La cubierta es una placa concreto. Los Acabados de la construcción son en obla blanca. La obra cuenta con sus respectivas Instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas. La Fachada Principal es en ladrillo a la vista. Los muros que separan las unidades inmobiliarias se consideran muros medianeros conforme los define el artículo 911 del Código Civil, y no podrán tener ninguna modificación.

La edificación está dotada de servicios públicos independientes de acueducto, luz eléctrica y alcantarillado y cuenta con las instalaciones necesarias para conexión a las redes de distribución de tales servicios, es decir con las "acometidas", de manera que los adquirientes de las diferentes unidades estarán habilitados para solicitar a las respectivas empresas proveedoras.

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: La edificación está construida de acuerdo con los planos arquitectónicos, al estudio de suelos, a los cálculos estructurales, con mano de obra calificada e instalaciones debidamente revisadas que permiten garantizar su absoluta condición de seguridad y estabilidad. Las zonas comunes por las cuales se ventilan todos los apartamentos, así como los ductos de ventilación y el complejo sanitario, permiten una absoluta condición de salubridad. La edificación cuenta con adecuada ventilación y luz, en general, con óptimas condiciones de higiene, es decir que sus condiciones de salubridad y seguridad están acordes con su destinación, que es habitacional, en un todo de acuerdo las normas técnicas de orden legal, aprobado todo por la Curaduría Urbana No. 1 que concedió la licencia de Construcción No. 11001-1-23-099. Los planos de localización, alinderamiento y arquitectónicos, así como su cuadro de áreas fueron aprobados oficialmente, según consta en la Licencia de Construcción referenciada, por lo cual, cumple con los requerimientos de salubridad y seguridad exigidos.

----- PROYECTO DE DIVISION -----

----- EDIFICIO "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" -----

NOMBRE: El edificio de que trata el presente reglamento se denominará en 10 sucesivo "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" P.H. Este nombre identificará al edificio su fachada principal.

LOCALIZACIÓN GENERAL: El inmueble se distingue en la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Bogotá D.C., con la siguiente dirección: calle treinta y siete sur (37 SUR) número cuarenta uno — veintidós (41-22).

----- UNIDADES PRIVADAS -----

APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201) CON PARQUEADERO COMÚN DE USO EXCLUSIVO (1): el apartamento doscientos uno (201), ocupa parte del segundo (2do) piso del edificio, tiene

acceso por la calle treinta y siete sur (CL 37 S) número cuarenta y uno veintidós (41 22), tiene un **ÁREA CONSTRUIDA** de treinta y siete metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (37.90 M2); un **ÁREA PRIVADA** de treinta y siete metros cuadrados con noventa decímetros cuadrados (37.90 M2), una altura libre de dos metros treinta centímetros (2.30 Mts) **COEFICIENTE** de copropiedad sobre los bienes comunes de la edificación: 12%. Comprendido dentro de los siguientes linderos: **HORIZONTALES:** Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2), en línea quebrada con las siguientes medidas consecutivas, cuarenta y cinco centímetros (0.45Mts), veinte centímetros (0.20Mts), cuarenta centímetros (0.40Mts), veintiún centímetros (0.21 Mts), cinco metros y tres centímetros (5.03Mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45Mts), quince centímetros (0.15Mts), cuarenta y cinco centímetros (0.45Mts), un metro y diez centímetros (1.10Mts), veinte centímetros (0.20Mts), cuarenta centímetros (0.40Mts), veintiún centímetros (0.21 Mts), tres metros y trece centímetros (3.13Mts), muro colindante con el lote veintiséis (26) de la misma manzana y con ducto de ventilación; del punto dos (2) al punto tres (3), en línea quebrada con las siguientes medidas consecutivas. veinte centímetros (0.20Mts), veintisiete centímetros (0.27Mts), tres metros y dos centímetros (3.02Mts), muro fachada con vacío sobre el aislamiento posterior: del punto tres(3) al punto cuatro (4), en línea quebrada con las siguientes medidas consecutivas, tres metros y cincuenta y tres centímetros (3.53Mts), veinte centímetros (0.20Mts) cuarenta centímetros (0.40Mts) veinte centímetros (0.20Mts), cuatro metros y veintitrés centímetros (4.23Mts), muro colindante con el apartamento doscientos dos (202) y con área común; del punto cuatro(4) al punto Cinco (5), en línea recta con las siguientes medidas, un metro y cuarenta y un centímetros (1.41Mts), muro colindante con área común; del punto cinco (5) al punto Seis (6), en línea recta con las siguientes medidas, dos metros y ochenta y siete centímetros (2.87Mts), muro colindante con el apartamento doscientos dos (202): del punto seis (6) al punto uno (1), cerrando la poligonal, en línea recta con las siguientes medidas, cuatro metros y cuarenta centímetros (4.40Mts), muro fachada con vacío sobre antejardín colindante con calle treinta y siete sur (CL 37 S). **VERTICALES: POR EL NADIR:** con la placa común de entrepiso que lo separa del primer (1er) piso del edificio. **POR EL CENIT:** con la placa común de entrepiso que lo separa del tercer (3er) piso del edificio, Consta de las siguientes **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, una (1) alcoba, baño, cocina, ropas. -----

BIENES COMUNES ESENCIALES: Para el edificio "MULTIFAMILIAR SANTA RITA" se determinan como bienes comunes esenciales los siguientes: -----

1. El terreno donde se levanta la construcción del edificio. -----
2. Los cimientos, zapatas, columnas, vigas de amarre, muros y elementos estructurales del edificio. -----
3. La placa que dividen los distintos pisos que conforman el edificio. -----
4. La fachada exterior del edificio -----
5. Los desagües generales de aguas lluvias y negras -----
6. Los muros medianeros que separan las unidades privadas que conforman el edificio -7. LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES, como: los vacíos de iluminación y ventilación. -----

Atentamente, -----
(firmado) LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA -----

C.C. 51.573.795 de Bogotá -----
PROPIETARIA -----

----- **LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:** -----

- 1) Ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, estado civil, el número de su documento de identificación, dirección del inmueble, matrícula inmobiliaria, linderos y aprueba este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. -----
- 2) Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y, en consecuencia, asume la responsabilidad de lo manifestado en caso de utilizarse esta escritura con fines ilegales. -----
- 3) Conoce la Ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no por la veracidad de las declaraciones del otorgante ni por la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del otorgante y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos de la manera prevista por el decreto 960 de 1970. -----
- 4) El notario no hace estudio sobre titulaciones anteriores ni revisión sobre la situación jurídica del bien materia del presente acto, sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde al propio interesado. -----

CONSTANCIA.- El suscrito Notario deja expresa constancia que, respecto del documento que sirvió de fundamento para la presente escritura, es decir, el Acto Administrativo No. 11001-1-23-0099, emanada de la Curaduría Urbana número 1 de Bogotá, con fecha de radicación 12 de mayo de 2022; fecha de expedición 06 de enero de 2023 y fecha de ejecutoria 17 de enero de 2023, se realizó la verificación correspondiente, ingresando al Sistema Integrado de Servicios y Gestión — SISG y constatando que dicho documento que se tuvo a la vista, es el mismo que expidió el Curador Urbano y que se cargó en el repositorio, dando así cumplimiento a lo preceptuado por el Artículo Cuarto de la Resolución 8103 de 12 de julio de 2018, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro.- Para este efecto, se protocoliza la impresión de la confirmación expedida por esta última Entidad. -----

CONSENTIMIENTOS, COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES. El (La) (Los) (Las) interviniente(s) en el presente acto acepto(amos) que, en caso de ser necesario me(nos) envíe(n) comunicaciones y notificaciones al correo electrónico y notificaciones electrónicas, a el(los) siguiente(s) correo(s): -

Nombre: **LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA** -----
Correo Electrónico: **paulavela09@hotmail.com** -----
Nombre: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** -----
Correo Electrónico: **XXXXXXXXXX@XXXXXXX.XXX** -----

----- **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN** -----

Leído en legal forma el contenido de este instrumento por los comparecientes y advertidos sobre la formalidad de inscribir sus copias ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente en el término de dos (2) meses, pues, de lo contrario, deberá cancelar intereses de mora por el impuesto de registro regulado por la Ley 223 de 1995, lo firma en prueba de su

consentimiento, junto con el suscrito Notario, quien así lo autoriza. -----

NOTA UNO. - Advertido(a)(s) del contenido del artículo 60 del Decreto-Ley 960 de 1970, el(los) otorgante(s) insistió(eron) en firmar este instrumento tal como está redactado y, entonces, así se autoriza por el notario. -----

NOTA DOS. - El(la)(Los) otorgante(s) autoriza(n) hacer el tratamiento de sus datos personales, o los de terceros que han sido suministrados e incorporados a la presente escritura pública, conforme lo dispone la normatividad sobre habeas data datos personales- (Constitución Política de Colombia, artículo 15; Leyes 1266 de ,2008 y 1581 de 2012; Decretos 1727 de 2009, 2952 de 2010, 1377 de 2013 y 886 de 2014). Declara(n), además, que la información es veraz, cierta, actualizada y cuenta con la autorización para ser entregada y transmitida a terceros. Esta información se solicita para ser utilizada única y exclusivamente dentro de los límites y propósitos propios de la función notarial. -----

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números: XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX -----

TOTAL DE HOJAS: veintiocho (28) -----

DERECHOS NOTARIALES \$ XXXXXXX -----

SUPERINTENDENCIA: \$ XXXXXXX -----

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$XXXXXXXXXXXX -----

DECRETO 0188 Y RESOLUCION 00773 DEL 26 DE ENERO DE 2024 DE LA SUPERINTENDENCIA DE
NOTARIADO Y REGISTRO. -----

LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

PROFESION U OFICIO

ESTADO CIVIL:

E-MAIL

CIUDAD

ACTIVIDAD ECONOMICA

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ____ NO ____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

PROFESION U OFICIO

ESTADO CIVIL:

E-MAIL

CIUDAD

ACTIVIDAD ECONOMICA

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ____ NO ____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

PROFESION U OFICIO

ESTADO CIVIL:

E-MAIL

CIUDAD

ACTIVIDAD ECONOMICA

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ____ NO ____

28

LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

PROFESION U OFICIO

ESTADO CIVIL:

E-MAIL

CIUDAD

ACTIVIDAD ECONOMICA

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ____ NO ____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

PROFESION U OFICIO

ESTADO CIVIL:

E-MAIL

CIUDAD

ACTIVIDAD ECONOMICA

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ____ NO ____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

E-MAIL

CIUDAD

38

LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

PROFESION U OFICIO

ESTADO CIVIL:

E-MAIL

CIUDAD

ACTIVIDAD ECONOMICA

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ____ NO ____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

PROFESION U OFICIO

ESTADO CIVIL:

E-MAIL

CIUDAD

ACTIVIDAD ECONOMICA

PERSONA EXPUESTA POLITICAMENTE DECRETO 1674 DE 2016 SI ____ NO ____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

TEL O CEL

DIRECCIÓN:

E-MAIL

CIUDAD



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:

lunes, 14 de octubre de 2024

SOLICITANTE:

LUZ ALBA ALBARRACIN GARCIA

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:

MULTIFAMILIAR SANTA RITA

DIRECCIÓN:

CALLE 37 SUR 41 22

APARTAMENTOS:

8

CASAS:

1

LOTES:

1

1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):

178 m²

2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):

2.701.199 \$/m²

3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):

529 m²

4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):

2.039.693 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 479.895	906.420 \$/m ²	44,4%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 600.000	1.133.273 \$/m ²	55,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.079.895	2.039.693 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.404.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 324.105	23,1%
----------------------------	--------------	------------------------	------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 479.895	44,4%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 600.000	55,6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.079.895	100%

FILA VALIDACIÓN

FIRMA

Luz Alba Albarracín G.
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

FIRMA

Luz Alba Albarracín G.
FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

FECHA:
11-10-2024

CÓDIGO
PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:

MULTIFAMILIAR SANTA RITA

ESTRATO:

TRES (3)

No. de unidades de vivienda:

OCHO (8)

DIRECCIÓN:

CALLE 37 SUR 41 - 22

CONSTRUCTORA:

FECHA (dd-mm-aa):

16-oct-24

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:

☐ SI ☒ NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

☐ SI ☒ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal

500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

☐ SI ☒ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

☒ SI ☐ NO

Selección de que tipos:

° Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☐

° Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

☐

° Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

☐

° Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

☐

° Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: < 100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

☐

° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

☒

° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

☒

° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.

☐

° Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PLACA CONTRAPISO - ZAPATAS AISLADAS - COLUMNAS - 1) CONCRETO COLUMNAS DE $f'c=28$ Mpa DE RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS - 2) CONCRETO VIGAS DE CIMENTACION, ZAPATAS DE $21f'c=28$ MPa DE RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS - 3) CONCRETO DE VIGAS Y PLACAS AEREAS DE $f'c=28$ MPa DE RESISTENCIA A LA COMPRESION A LOS 28 DIAS - 4) ACERO PARA #3 Y MAYORES $Fy=420$ Mpa - 5) ACERO PARA #2 Y MENORES $Fy=420$ Mpa

2.8. PILOTES

☐ SI

☒ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
PORTICOS EN CONCRETO DMO - METODO DE DISEÑO: RESISTENCIA ULTIMA

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA**☐ SI☒ NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE ESTANDAR # 5 - LARGO 32 CM ANCHO 12 CM ALTO 22 CM Un/m2 13 PESO Kg 5,8 TIPO PH: unidad de mamposteria de perforacion horizontal (de uso interno y no estructural)

Bloques para muro no portantes, que no soportan carga, catalogados como productos no estructurales, empleados para realizar division de ambientes interiores y muros de cerramiento.

2.10.3. OTRAS DIVISIONES☐ SI☒ NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR BLANCO HIELO

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI☐ NO

P.V.C.

☐ SI☐ NO

OTRA

☐ SI Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Ventanas corredizas y con batientes - perfil aluminio color natural -

Espesor del vidrio:

vidrio incoloro 4mm -cumple la norma NSR-10 en sus titulos B, F, K, referentes a estabilidad estructural de la perfileria, fuerzas de viento, ETC.

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO CARAVISTA GRIS ACABADO LISO - ACABDO EN FRISO Y GRANIPLAST COLOR (CENIZAS Y/O SIMILAR)

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CERAMICA VULCANO BEIGE - HOMECENTER - 60*60 CM - AREA DE CIRCULACION PETONAL PISO 1

ACABADO PISO EN CONCRETO ESTAMPADO - AREA ESTACIONAMIENTOS Y TERRAZA

PISO EN CERAMICA TRENTINO 60*60 CM - CERAMICA ITALIA- BAÑO PMR

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

☐ SI☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CERAMICA VULCANO BEIGE - CERAMICA ITALIA - 30*30 CM - AREAS DE CIRCULACION PETONAL (ESCALERAS SENDERO PEATONAL)

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE ESTANDAR # 5 - LARGO 32 CM ANCHO 12 CM ALTO 22 CM Un/m2 13 PESO Kg 5,8

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

3 TANQUES - 3.200 LITROS - 16 PERSONAS APROX

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☒ SI ☐ NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☒ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

	SI	NO	Características:
3.1. ASCENSOR	☐	☒	
3.2. VIDEO CAMARAS	☐	☒	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐	☒	
3.4. PARQUE INFANTIL	☐	☒	
3.5. SALÓN COMUNAL	☐	☒	
3.6. GIMNASIO	☐	☒	
3.7. SAUNA	☐	☒	
3.8. TURCOS	☐	☒	
3.9. PISCINA	☐	☒	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☐	☒	
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐	☒	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐	☒	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐	☒	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. 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 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*k? ☒ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☒ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

	SI	NO	Características y materiales a utilizar:
4.4.1. CLOSET	☐	☒	

	SI	NO	Características y materiales a utilizar:
4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	☒	☐	PUERTA ENTAMBORADA BATIENTE EN LAMINA MADEFLEX COLOR NIEBLA

	Características y materiales a utilizar:
4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL	PUERTA METALICA COLD ROLLED, ACABADO ANTICORROSIVO Y ESMALTE BLANCO, MARCO METALICO CALIBRE 20

	Materiales a utilizar :
4.5. ACABADOS PISOS	
4.5.1. ZONAS SOCIALES	CONCRETO ESTAMPADO Y/O TABLON DE GRES SAHARA - ALFA - 30*30 CM
4.5.2. HALL'S	CERAMICA VULCANO BEIGE - HOMECENTER - 60*60 CM
4.5.3. HABITACIONES	PISO EN CERAMICA TRENTINO 60*60 CM CERAMICA ITALIA
4.5.4. COCINAS	PISO EN CERAMICA TRENTINO 60*60 CM CERAMICA ITALIA
4.5.5. PATIOS	N/A

	Materiales a utilizar:
4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES	MUROS PAÑETADOS Y GRANIPLAST A LA VISTA

	Materiales a utilizar:
4.7. ACABADOS MUROS	
4.7.1. ZONAS SOCIALES	MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR BLANCO HIELO
4.7.2. HABITACIONES	MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR BLANCO HIELO
4.7.3. COCINAS	MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS COLOR BLANCO HIELO
4.7.4. PATIOS	N/A

	SI	NO	Características:
4.8. COCINAS			
4.8.1. HORNO	☐	☒	
4.8.2. ESTUFA	☒	☐	MESON EN ACERO INOXIDABLE CON POCETA Y ESTUFA INCLUIDA (4 FOGONES)
4.8.3. MUEBLE	☐	☒	
4.8.4. MESÓN	☐	☐	MESON EN ACERO INOXIDABLE CON POCETA Y ESTUFA INCLUIDA (4 FOGONES)
4.8.5. CALENTADOR	☐	☒	
4.8.6. LAVADERO	☒	☐	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE		☒ SI ☐ NO	

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☒ NO
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☐ SI	☒ NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO

Características:

PISO EN CERAMICA TRENTINO 60*60 CM - CERAMICA ITALIA

CERAMICA FACHAleta DAKOTA BEIGE 30*45 CM

Detalle del consumo Litros por Descarga: SANITARIO BLANCO DESCARGA 4,8 L / PROMEDIODetalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: GRIFERIA SENCILLA 5,7 L/MINUTODetalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: GRIFERIA SENCILLA 5,7 L/MINUTODetalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: DUCHA AHORRADORA SENCILLA 9,5L /MIN**4.10. ILUMINACION**

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO

Características:

PANEL LED SOBRE CIRCULAR 1350 LUMENES 18W LUZ FRIA Y/O SIMILAR

PANEL LED SOBRE CIRCULAR 1350 LUMENES 18W LUZ FRIA Y/O SIMILAR

PANEL LED SOBRE CIRCULAR 1350 LUMENES 18W LUZ FRIA Y/O SIMILAR

PANEL LED SOBRE CIRCULAR 1350 LUMENES 18W LUZ FRIA Y/O SIMILAR

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NOTemporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NOTemporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO**4.11. ILUMINACION NATURAL**

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

☒ SI ☐ NO

4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO

Características:

PANEL LED SOBRE CIRCULAR 1350 LUMENES 18W LUZ FRIA Y/O SIMILAR

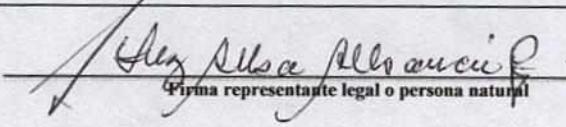
PANEL LED SOBRE CIRCULAR 1350 LUMENES 18W LUZ FRIA Y/O SIMILAR

PANEL LED SOBRE CIRCULAR 1350 LUMENES 18W LUZ FRIA Y/O SIMILAR

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

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 DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


 Firma representativa legal o persona natural



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Acto Administrativo No.

11001-1-23-0099

11001-1-22-1041

1

FECHA DE RADICACIÓN

12-may-2022

CATEGORÍA: III

FECHA DE EXPEDICIÓN: 06 ENE 2023

FECHA DE EJECUTORIA: 17 ENE 2023

La Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 870 de 2017.

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 37 S 41 22 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0039HCWW Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50584983, Número de Manzana Catastral 027 y lote(s) de manzana catastral 003, Manzana Urbanística 5 del Lote Urbanístico 25, correspondiente a la Urbanización SANTA RITA I SECTOR (Localidad Puente Aranda), para una edificación en cinco (5) pisos, el primero no habitable, con uso de vivienda multifamiliar de interés social (VIS) (8 unidades), con tres (3) cupos de estacionamientos privados y un cupo para bicicletas. Titular(es): ALBARRACIN GARCIA LUZ ALBA con CC 51573795. Constructor responsable: ANDRES ACOSTA BERNAL con CC 79645219 Mat: 25700-65341. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 41 (Muza). Decr. 0074 DE 2006	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: 1	d. EDIFIC.: A
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RES CON ZONAS DELIMITADAS DE COMERCIO Y SERVICIOS	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: No	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN	ALUVIAL-200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA	C
DESCRIPCIÓN USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4 ESTRATO	3
Vivienda Multifamiliar - VIS	Sí	No Aplica	8	3	0	1		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			3	0	1		

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		MULTIFAMILIAR SANTA RITA APARTAMENTOS (VIS)					ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN			1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	177.66	VIVIENDA	529.44	0.00	0.00	529.44	0.00	0.00	0.00	529.44
SOTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMI SOTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	99.30	INSTIT / LOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	430.14	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CC CONSTRUIDO	529.44	TOTAL INTERVENIDO	529.44	0.00	0.00	529.44	0.00	0.00	0.00	529.44
LIBRE PRIMER PISO	78.36	GESTION ANTERIOR				0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			277.71
		TOTAL CONSTRUIDO				529.44	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			16.00M

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. No PISOS HABITABLES	a. TIPOLOGÍA:	a. ANTEJARDIN
b. ALTURA MAX EN METROS	b. AISLAMIENTO	3.50MTS POR CL 37 SUR
c. SÓTANOS	LATERAL	NO APLICA
d. SEMISOTANO	LATERAL	
e. No EDIFICIOS	POSTERIOR	b. CERRAMIENTO
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	POSTERIOR	Altura: 1,60M mts - Longitud: 16,00M mts
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	ENTRE EDIFICACIONE	
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	PATIOS	c. VOLADIZO
i. INDICE DE OCUPACIÓN		0.60MTS POR CL 37 SUR
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN		NO APLICA
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN		d. RETROCESOS
ZONAS RECREATIVAS		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS
SERVICIOS COMUNALES		CONTRA ZONAS VERDES O
ESTACIONAM. ADICIONALES		ESPACIOS PÚBLICOS
		0

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (2) / Planos Alindamiento (1) / Planos Estructurales (3) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL
ÁREAS Y LINDEROS DE ACUERDO A LO CONTENIDO EN TÍTULOS DE PROPIEDAD Y PLANO DE LA URBANIZACIÓN
LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
SE APRUEBA: LOS PLANOS DE ALINDAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 875 DE 2001.
LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2000 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 96708 DE AGOSTO 30 DE 2013 ARTÍCULO 2. DISTANCIAS DE SEGURIDAD Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEJADAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR CODENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AERIAS.
EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto cumplimiento de los decretos 603 de 2007 y 308 de 2018 - CARTILLA DE ANDENES.
SE APRUEBA 19.14 ML DE CERRAMIENTO EN PATIO DEL PRIMER PISO CON ALTURA DE 2.50M Y 40.91 ML EN CUBIERTA CON ALTURA DE 1.80M. CON TRANSPARENCIA EN HACIA VACÍOS Y ESPACIO PÚBLICO Y MACIZO CONTRA VECINOS, PARA UN TOTAL DE 60.05ML. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2018, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10. SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE REDOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE REDOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 ASESORIA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL PROYECTO FUE REVISADO EXTERNAMENTE POR LA INGENIERA YANETH RAMIREZ ARIZA CON MATRÍCULA No 25202-129009 CND, QUIEN ASUME RESPONSABILIDADES CON MEMORIAL ENTREGADO, FIRMA DE PLANOS Y MEMORIAS DE CÁLCULO Y SU FIRMA EN EL FORMULARIO.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGUN LA UPZ No. 41-MUZA, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vo. B. Jurídica	Vo. B. Ingeniería	Vo. B. Arquitectura	Vo. B. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Jenny Paola Alarcón	[Firma]	[Firma]	[Firma]	[Firma]
DOUGLAS CALLE MEDINA	JANNETH MORALES M.	JANNETH MORALES M.	JANNETH MORALES M.	
INGENIERO	ARQUITECTA	ARQUITECTA	ARQUITECTA	
JENNY PAOLA ALARCÓN	08202-73034 ATE	P. 250112001 - 52409002	P. 250112001 - 52409002	
A30GADA				
T.P. 820 CSJ				

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA	11001-1-22-1041	2
	Acto Administrativo No.	11001-1-22-0099	FECHA DE RADICACIÓN
	FECHA DE EXPEDICIÓN: 06 ENE 2023	FECHA DE EJECUTORIA: 17 ENE 2023	12-may.-2022
		CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR	Solicitud Sanearmiento Documento Titular
Delineación Urbana	00022320006124	02-ene.-23	529,44	\$0	No. Radicado 2023ER00018501 Fecha Documento 02-ene.-23

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

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 unificado del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
5. Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
7. 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.
8. 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 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones no haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el 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.
10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
11. 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.
12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
13. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.
14. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
15. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
16. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
17. El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015.
18. Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
19. Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
20. Esta licencia no autoriza tala de árboles; para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
21. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 556 de 2017).
22. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
23. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
24. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
25. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
26. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
27. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
28. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
29. Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5406 de 2016 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
30. Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifican, sustituyen o adicionan, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
31. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.