



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2024-10-25 10:14:35
 Aprobado: 75 H PLANOS
 Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
 Destino: SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
 Tipo: COPIA DE PLANOS ENTREGADA
 Origen: REGISTRO DE INMUEBLES

1-2024-39074

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER OTORGAR EL NIT

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.

07062004
CODIGO
PM05-FO86
VERSION 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS		Identificación NIT 860021948-7	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) FABIOLA FLOREZ TORRES		4. Identificación del representante legal 40.034.755	9. Registro para inscripción de inmuebles 13137364
6. Dirección CALLE 43 #17-20		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: Inarino@gerinco.com.co	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO GALAN (EDIFICIO PAZBEGUAN)		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: 14 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 54 #3-33		13 Localidad - UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 31 PUENTE ARANDA
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 1	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales 11 Discapacidad Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-5-23-4414
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 408.38		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 1419.84	20. Área a construir para esta radicación (m²) 649.09
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0271MDUH - AAA0271MDWW - AAA0271MDZE - AAA0271MECX - AAA0271MEDM - AAA0271MEFT - AAA0271MEHY - AAA0271MDXS - AAA0271MDYN - AAA0271MDAF - AAA0271MEBR -		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-2065777- 50C-2065780 - 50C-2065787 - 50C - 2065784 - 50C -2065785 - 50C-2065779 - 50C-2065782 -50C - 2218823 - 50C - 2218822 - 50C-2065781 - 50C- 2065783 - 50C-2065786 - 50C- 2065788 50C-2065778 50C-2065775	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 2.028.500.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-dic.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número 6444	Fecha 26-dic.-2024
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria	Contrato
		Fecha	Vigencia
			Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cito a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240181	FECHA 25 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: 19 NOV 2024 	
FABIOLA FLOREZ TORRES Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	Laura Lopez 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.

22

EDIFICIO PAZBEGUAN
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No.
Carrera 54 No. 3-33 Edificio PAZBEGUAN Bogotá D.C.

PARTES DEL CONTRATO		
EL PROMITENTE VENDEDOR	RAZON SOCIAL NIT DIRECCIÓN TELÉFONO E-MAIL	RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS 860.021.948-7 Calle 43 #17-20 Bogotá 3208251331 <u>fffabiflot@gmail.com</u>
EL PROMITENTE COMPRADOR	NOMBRE (S) IDENTIFICACIÓN ESTADO CIVIL DIRECCIÓN CIUDAD E-MAIL TELEFONO	

Entre los suscritos, a saber: **Reverenda Hermana Fabiola Flórez Torres**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número **40.034.755**, expedida en Tunja, quien, en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS** entidad sin ánimo de lucro de origen canónico, establecida en la Arquidiócesis de Bogotá desde el 10 de febrero de 1954 según decreto arzobispal 215 de 2011-12-26 Es una entidad de Derecho Pontificio, reconocida como tal por Decreto Prot. 6953/52 M103 del 28 de agosto de 1962. Que mediante Decreto Arzobispal 216 del 26 de diciembre de 2011 se fusionó en la Personería Eclesiástica el reconocimiento de la Personería Jurídica adelantada por el Ministerio de Justicia mediante Resolución 2046 de 04 de agosto de 1954, quien en adelante y para los efectos de este documento se denominaran **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por otra parte **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, identificada con cédula de ciudadanía número **Xxxxxxx** Expedida en **xxxxxx**, de estado civil **xxxxxxxxxxxxxxxx**, mayor de edad, y quien para efectos del contrato en delante se denominara **EL PROMITENTE COMPRADOR**, acuerdan celebrar el contrato de promesa de compraventa, el cual se regirá por las siguientes cláusulas.

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el derecho de dominio y posesión a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este se obliga a comprar por el régimen de propiedad horizontal el derecho de dominio y la posesión del siguiente bien inmueble que hace parte del **EDIFICIO PAZBEGUAN** desarrollado en la Carrera 54 N° 3-33, sector las Dalias Puente Aranda, área urbana de la ciudad de Bogotá. El inmueble objeto de la presente promesa de compraventa **APARTAMENTO No xxxx** el cual cuenta con un área construida de **xxxx M2** y área privada de **xxx M2**, Con asignación: del parqueadero común de uso exclusivo número **x**, el depósito común de uso exclusivo número **x** y asignación de la terraza común de uso exclusivo ubicada en la cubierta del edificio identificada en plano de propiedad horizontal **pH 3** de **3**. cuenta con las siguientes dependencias, **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** Tendrá los linderos y la matricula inmobiliaria **50c-xxxxx** asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Oficina Centro.

PARÁGRAFO PRIMERO. – Este inmueble hace parte de la Licencia de Construcción No **LO 17-5-0203** del 07 de Julio de 2.017 de la Curaduría Urbana Número cinco (5) del Distrito de Bogotá, mediante la cual se concede la Licencia Construcción; Resolución número No **RES 14-3-0316** del 06 marzo del 2014

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la cabida, ubicación y linderos del referido inmueble, que se promete se hará como cuerpo cierto.

EDIFICIO PAZBEGUAN
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No.
Carrera 54 No. 3-33 Edificio PAZBEGUAN Bogotá D.C.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR acepta desde ya con esta promesa servidumbres que legalmente le correspondan, para los servicios públicos, de acueducto, de alcantarillado, de energía y de gas, así como todos los bienes y servicios que se reputen como accesorios en los términos del artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el artículo 658 del mismo ordenamiento.

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta y **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta desde ya la modificación al reglamento de Propiedad Horizontal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** adelanta y tramita ante la entidad correspondiente en la cual se asignan los parqueaderos, depósitos y terraza de cubierta que figuran como áreas comunes actualmente y son asignados como áreas de uso exclusivo para los apartamentos que en esta modificación se indica. **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que cuenta actualmente con la autorización del 100% de los propietarios.

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta y acepta con la firma de este documento los cambios que se están tramitando en lo referente al reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA SEGUNDA.- RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: La enajenación del inmueble aquí descrito e identificado, comprenderá no solo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino el derecho de copropiedad que para ellos señale el mismo reglamento sobre los bienes comunes del proyecto **EDIFICIO PAZBEGUAN**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento del Edificio, el cual será modificado y elevado a escritura pública y registrado a los folios de matrículas inmobiliarias de cada uno de los inmuebles del edificio **PAZBEGUAN** y en los correspondientes folios de matrícula de las unidades que resulten del conjunto y del cual se dará copia a la administración de la copropiedad una vez sea elevado a escritura pública y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro, en los términos de ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete, está venta incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del proyecto **EDIFICIO PAZBEGUAN**, mas no de los bienes comunes de uso exclusivo que a presente y a futuro resulten de la modificación del reglamento de propiedad horizontal que se adelanta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega del inmueble como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del Edificio, por acceder estos a los primeros como son muros, fachadas, puntos fijos, escaleras, barandas, etc. y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble; en cuanto a las zonas comunes generales no esenciales del Edificio se entregarán cuando se haya completado la entrega del 51% de los coeficientes de unidades privadas de conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMITENTE COMPRADOR, y/o sus causa habientes a cualquier título, quedará desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa que perfecciona esta negociación y/o entrega real y material del inmueble, sujeto al régimen de propiedad horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001 y las demás disposiciones que la sustituyan, modifiquen, adicionen o complementen, obligado al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones indicadas en las anteriores disposiciones y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que esté sometido, sus adiciones y/o futuras reformas y, en especial, a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas o cargos en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado Administrador. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta desde ahora que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, pagará las expensas sobre las unidades no vendidas, una vez se entregue en forma definitiva el proyecto y las áreas comunes a los copropietarios. En consecuencia, antes de la entrega definitiva se elaborará un presupuesto provisional para una administración básica de aseo y seguridad y se prorrateará para el pago de las expensas por parte de los propietarios que han recibido las unidades. **EL PROMITENTE COMPRADOR** declara así mismo que acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se someterá el **EDIFICIO PAZBEGUAN**

PARÁGRAFO CUARTO: EL PROMITENTE COMPRADOR, una vez firmada la respectiva Escritura Pública de Compraventa, pagará, en la proporción que le corresponda, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración de conformidad con los términos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal y lo dispuesto en la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO QUINTO: DESARROLLOS DE OBRAS FUTURAS: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a permitir incondicionalmente el desarrollo de obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales de reserva que integran el **EDIFICIO PAZBEGUAN**, tanto las actualmente aprobadas como las que se llegaren a autorizar en legal y debida forma por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso del personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. El incumplimiento del

EDIFICIO PAZBEGUAN
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No.
Carrera 54 No. 3-33 Edificio PAZBEGUAN Bogotá D.C.

23

deber aquí estipulado le acarreará a **EL PROMITENTE COMPRADOR** el pago de la cláusula penal a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sin perjuicio del cumplimiento de la obligación principal, obligación que se mantendrá vigente y permanente hasta tanto el propietario inicial de los inmuebles enajene y entregue la última unidad inmobiliaria vendible que se construya en el predio.

CLÁUSULA TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El inmueble objeto del presente contrato corresponde a la suma de xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx PESOS M/CTE (\$XXXXXX) y será cancelada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo con el plan de pagos siguiente;

DESCRIPCIÓN	VALOR	DEPOSITADO EN	FECHA DE CONSIGNACIÓN
Separación	XXXX	XXXXXX	XXX
Separación	XXXX	XXXXXX	XXXXXX
Crédito	Xxxxx	Xxxx	

- 1) La cuota inicial será cancelada de acuerdo al plan de pagos
- 2) Transcurrido el plazo establecido para el pago de estos conceptos, sin que estos se hayan consignado **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará unilateralmente por cancelado el presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se tendrán como arras de retractación el diez por ciento (10%) del precio de la compraventa (\$xxxxx) y reciben el tratamiento establecido en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. Verificado el cumplimiento de las obligaciones por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el dinero recibido como arras se imputará al valor total del precio de venta del inmueble. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de la firma de esta promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura que dé cumplimiento a este contrato. En caso de ocurrir el desistimiento o retractación del Contrato por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el contrato quedará terminado y este autoriza irrevocablemente y desde ya a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que disponga de manera inmediata del inmueble objeto del contrato. En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** no haya entregado el diez por ciento (10%) del valor del inmueble antes de la retractación, este deberá completarlo al momento de manifestar su voluntad de desistir, so pena del ejercicio de la acción ejecutiva que podrá iniciar en su contra **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual este documento prestara mérito de título ejecutivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El atraso en el pago oportuno de una cualquiera de las cuotas que se compromete a pagar **EL PROMITENTES COMPRADOR** según consta en el parágrafo anterior, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de declarar unilateralmente resuelto el presente contrato por incumplimiento en caso de atraso de treinta (30) días en el pago de cualquiera de las cuotas previstas en el plan de pagos que hace parte integral del presente contrato, quedando en plena libertad **EL PROMITENTE VENDEDOR** de ofrecer en venta de forma inmediata el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato y de exigir y/o descontar de los dineros recibidos de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el pago de la cláusula penal prevista en la cláusula CUARTA, salvo cuando se hubiere pactado previamente la prórroga del plazo de las cuotas. De igual forma los intereses cancelados por moras en las cuotas aquí pactadas, serán de propiedad de **EL PROMITENTE VENDEDOR**; en ningún caso serán objeto de restitución, situación que conoce y acepta **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARAGRAFO TERCERO: No obstante, la forma de pago convenida para el pago del precio, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, renunciará en la escritura pública que dé cumplimiento a esta promesa a cualquier condición resolutoria derivada de la negociación o de la compraventa.

CLÁUSULA CUARTA. - CLÁUSULA PENAL: Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 1600 del Código Civil sobre arras retractatorias, las partes establecen a título de pena por el incumplimiento o el retardo de una cualquiera de las obligaciones que asumen en este contrato, una suma equivalente al 10% del precio del inmuebles prometidos en venta (\$xxxxxx), sanción que se aplicará sin necesidad de agotar trámite judicial

EDIFICIO PAZBEGUAN
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No.
Carrera 54 No. 3-33 Edificio PAZBEGUAN Bogotá D.C.

alguno para ello y sin comprometer el resarcimiento de otros daños que se pudieren causar y por ende su respectiva indemnización de perjuicios, para lo cual, no será necesario requerimiento judicial o prejudicial alguno ni constitución en mora, pues las partes renuncian a tales formalidades en recíproco beneficio. Además de lo antes previsto, esta cláusula penal le será aplicada a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, si incurriere en falsedades documentarias o en el suministro de informaciones no veraces. Acaecido el incumplimiento o la falsedad o inexactitud antes mencionados por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá deducir el monto de la pena aquí establecida, de los dineros recibidos para pagar el precio del inmueble prometido en venta, sin perjuicio de resolver el presente contrato por incumplimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Queda entendido para las partes y así lo pactan de manera expresa, que el incumplimiento a las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial, pero en todo caso deberá comunicarse en forma escrita tal decisión, dándole a conocer a la otra parte las causas y motivos de incumplimiento que originan dicha resolución, que tendrá plenos efectos legales.

PARÁGRAFO PRIMERO: La devolución de los saldos a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** luego de aplicada la cláusula penal de que trata esta cláusula, se realizará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la carta de solicitud de devolución de saldos que **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá radicar en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, documento en el cual deberán indicar los datos de la cuenta bancaria a la cual se deberá realizar el giro correspondiente.

CLÁUSULA QUINTA - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorgará la escritura pública mediante la cual se perfeccione la venta aquí prometida, el día xxxxxx a las 10:00 a.m. en la Notaría QUINTA (5) del Círculo Notarial de la ciudad de Bogotá, sin perjuicio de poderse realizar fuera del despacho notarial en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la fecha y horas señaladas en la presente cláusula, deberán haberse cumplido las condiciones enunciadas a continuación, de tal suerte que, si una sola de ellas no se hubiere cumplido, por ese solo hecho la fecha y hora establecidas serán objeto de una prórroga automática por diez (10) días hábiles: i- Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** haya realizado la totalidad de los pagos acordados correspondientes en la cláusula tercera de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si eventualmente, para antes de la fecha fijada para el otorgamiento de la escritura, estuviere listo el inmueble para escriturar, se podrán anticipar las fechas previstas para el otorgamiento de la escritura pública a que alude la presente cláusula y su entrega se surtirá al cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO TERCERO: Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

PARÁGRAFO CUARTO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá aplazar esta fecha, para la cual **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta desde ya la firma de un Otro Si modificando la fecha de la firma. Esta modificación no constituye incumplimiento de la Promesa de compraventa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA SEXTA. - ENTREGA: **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material del inmueble materia de esta promesa, una vez la entidad financiera realice el desembolso, a partir de dicha fecha **EL PROMITENTE COMPRADOR** se hará cargo de los pagos de servicios públicos, agua, energía y gas y el pago de la administración.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas legales vigentes, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega material del inmueble objeto del presente contrato mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado del mismo. El acta será suscrita por un representante de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y por **EL PROMITENTE COMPRADOR**. No obstante, **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrán otorgar poder especial a un tercero para que reciba el inmueble prometido en venta, dicho poder deberá contar con presentación personal ante Notario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse por mutuo acuerdo entre las partes y pueden señalar una fecha anterior o posterior, en todo caso, deberá existir comunicación escrita entre las partes en las cuales conste dicha situación. Esta modificación no constituye incumplimiento de la Promesa por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO TERCERO. Si en la fecha acordada **EL PROMITENTE COMPRADOR** no compareciere a recibir el inmueble objeto del presente contrato, las llaves del inmueble objeto del contrato prometido quedarán a su disposición en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales.

PARÁGRAFO CUARTO: Si se presentaren detalles menores de terminación del inmueble, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. De todos modos, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, se compromete a corregirlos en un término máximo de diez (10) días hábiles a partir de la entrega, a completa satisfacción de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARAGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a asumir desde la entrega material del inmueble, los gastos que demande la administración de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial y el porcentaje allí definido. Igualmente serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, impuestos prediales y de valorización a partir de la entrega del inmueble prometido en venta por el presente contrato.

PARÁGRAFO SEXTO: Queda entendido y así lo acuerdan las partes, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** solamente podrá efectuar la entrega del inmueble prometido en venta a **EL PROMITENTE COMPRADOR** o a la persona que este designe mediante poder conferido por escrito y reconocido ante Notario a excepción de lo dispuesto en el Parágrafo Cuarto de la presente Cláusula.

PARÁGRAFO SEPTIMO: Desde la fecha de entrega real y material del inmueble, serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todas las reparaciones por daños o deterioro que **NO** obedezcan a vicios de suelo o de la construcción, por los cuales responderán **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término legal correspondiente.

PARÁGRAFO OCTAVO. - EL PROMITENTE COMPRADOR deberá cumplir en su totalidad las recomendaciones hechas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al momento de la entrega del inmueble.

CLÁUSULA SÉPTIMA - CONSTANCIA DE RADICACIÓN PARA ENAJENACIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual hace parte el inmueble objeto de esta promesa de compraventa.

CLÁUSULA OCTAVA. - DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO: EDIFICIO PAZBEGUAN, La conformación del edificio el Galán de vivienda multifamiliar desarrollada para el estrato tres (3) concebido como una sola unidad urbanística y arquitectónica. Construcción en cuatro (4) pisos, terraza común de uso exclusivo para los apartamentos ubicados en el cuarto piso, sótano y primer piso son zonas comunes el piso segundo (2), tercero (3) y cuarto (4) son zonas habitables y está conformado por 12 apartamentos de viviendas unifamiliares de un piso cada una. La cubierta del edificio es zona común de uso exclusivo para los apartamentos del cuarto piso. Piso uno (1) tiene su entrada principal por la Carrera 54 # 3-33 y consta de entrada, recepción, baño de servicio, baño para recepción y salón comunal, hall de acceso a escaleras y al ascensor con equipo de elevador. con servicio a cada piso, tiene un acceso vehicular a un parqueo de visitante y 3 parqueos comunes de uso exclusivo para los apartamentos asignados y su acceso a salón comunal del edificio. Sótano Tiene su acceso vehicular por la Carrera 54 # 3-33 y consta de rampa de acceso vehicular y nueve sitios de parqueo de los cuales ocho son comunes de uso exclusivo para los apartamentos asignados, doce depósitos comunes de uso exclusivo para los apartamentos asignados, zonas de equipos de bombeo, y equipo hidroneumático, tanque de reserva de agua que surta el edificio y tanque de reserva de agua, parqueo de bicicletas y motocicleta. Todas las unidades privadas de que se compone el edificio están Interrelacionadas material jurídicamente por las zonas y servicios comunes, tal como se observa en los planos aprobados por la autoridad competente y está sometida a la ley 675 de 2001 de propiedad horizontal.

CLÁUSULA NOVENA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que tiene el dominio y la posesión del inmueble prometido en venta y declara que lo entregará libre de registro, demanda civil, uso, habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y, en general, libre de limitaciones, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal al que se someterá el proyecto **EDIFICIO PAZBEGUAN**. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley, saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios.

EDIFICIO PAZBEGUAN
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No.
Carrera 54 No. 3-33 Edificio PAZBEGUAN Bogotá D.C.

CLÁUSULA DÉCIMA - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos que se causen por el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán cancelados así:

- a. Los derechos Notariales de venta del inmueble, por partes iguales entre **EL PROMITENTE COMPRADOR** y **EL PROMITENTE VENDEDOR**, es de anotar que los gastos correspondientes copias por concepto de afectación de vivienda familiar o demás gravámenes por efecto del **EL PROMITENTE COMPRADOR** serán a cargo de este último.
- b. Los gastos que se generen ante la Gobernación de Cundinamarca y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur de la compraventa serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
- c. En caso de requerirse, serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos que se ocasionen por la constitución y registro de la hipoteca a favor de LA ENTIDAD que haya otorgado el crédito hipotecario tales como copias, autenticaciones, y en general todos los gastos que se puedan generar.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA - EL PROMITENTE COMPRADOR no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario.

PARÁGRAFO: SI **EL PROMITENTE COMPRADOR** decide hacer cambio de acabados o ejecutar obras dentro del inmueble prometido en venta, los costos que éstas ocasionen serán de su cargo y será el único responsable de dichas obras y **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará eximido de cualquier responsabilidad a su cargo. Además, dichas obras solo podrán iniciarse una vez se hubiere efectuado la entrega real y material del inmueble.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - MÉRITO EJECUTIVO: Este Contrato de Promesa de Compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo por todas las obligaciones de hacer o de dar que puedan derivarse del mismo sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncia expresamente la(s) parte(s) contratante(s). Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga que recurrir al cobro judicial o extrajudicial y, por consiguiente, requerir los servicios de un profesional en derecho por el incumplimiento de cualquier obligación contenida en este contrato por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, este último se obliga al pago de los honorarios profesionales correspondientes incluidos los intereses respectivos.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA – HURTOS: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del contrato **EL PROMITENTE COMPRADOR** asumirá la responsabilidad en el correcto cuidado y manejo de la unidad individual que le pertenece, de bien y personas que ingresan al conjunto y / o unidad individual. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** no asumirá responsabilidad alguna por hurto, sustracción de bien o pérdida de elementos y/o cosas que ocurra en las unidades individuales entregadas a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, bien sea por hechos ocurridos en las unidades individuales o en el conjunto residencial, así **EL PROMITENTE COMPRADOR** desempeñe el cargo de administrador provisional.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA - SOLUCIÓN DE DIFERENCIAS: Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO: Las obligaciones dinerarias claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sometidas a la cláusula precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer, no estarán sometidas a la cláusula compromisoria.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: **EL PROMITENTE COMPRADOR** autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y/o a quien represente sus derechos, expresa e irrevocablemente para que consulte, reporte, solicite, divulgue y procese en las centrales de riesgo o

25

EDIFICIO PAZBEGUAN
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No.

Carrera 54 No. 3-33 Edificio PAZBEGUAN Bogotá D.C.

cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos sobre el comportamiento crediticio de las personas, bien sea del sector financiero, empresarial o de consumo, toda la información referente a mi comportamiento como cliente de la Entidad, el estado de las obligaciones a mi cargo que se desprenden del contrato y especialmente la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar. Igualmente, autorizo a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para consultar y solicitar información sobre mi comportamiento crediticio a las centrales de riesgo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consigna de manera completa todo el comportamiento crediticio y financiero del cliente.

Declaro que con la firma del Contrato de Promesa de Compraventa, acepto la autorización impartida por la presente cláusula y manifiesto conocer que la consecuencia derivada de la autorización, será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las centrales de riesgo, circunstancia por la cual todas las entidades que manejen este tipo de información, bien sea del sector financiero o empresarial, afiliadas a dichas centrales conocerán mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones financieras.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - IMPUESTOS, PAZ Y SALVOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble por concepto de impuestos, valorizaciones, gravámenes, tasas o contribuciones, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa prometida. **EL PROMITENTE VENDEDOR** no se hace responsable por reajustes posteriores, que serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar la totalidad del impuesto predial del año gravable en que se firme la escritura de compraventa y en adelante será por cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. - SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR realizará la construcción de todas las obras de urbanismo y saneamiento, así como también las redes y acometidas necesarias para la instalación definitiva de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble objeto de venta, dotado de los servicios públicos definitivos de acueducto, energía y gas.

PARAGRAFO PRIMERO. - TELECOMUNICACIONES: USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFONICA: Es obligación de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa Empresa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - SERVIDUMBRE ELÉCTRICA: Se constituirá servidumbre de energía eléctrica a favor de CODENSA si esto si fuese necesario.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA - GARANTÍA: A partir de la entrega material del inmueble objeto de esta promesa de compraventa **EL PROMITENTE VENDEDOR** atenderán las labores de posventa, de acuerdo con el procedimiento establecido en obra, hasta por el término de un (1) año, siempre que no obedezcan al mal uso, contravención urbanística, arquitectónica, técnica (estructurales, hidrosanitarias, de gas, eléctricas y de comunicación) o cambio en la destinación del inmueble.

CLÁUSULA NOVENA. - OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR: EL PROMITENTE VENDEDOR radicará la respectiva solicitud de cédula catastral individual para cada una de las unidades que conforman el proyecto ante la entidad gubernamental correspondiente de conformidad con la normatividad vigente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - RESOLUCIÓN POR FALLECIMIENTO: El contrato se entiende celebrado en consideración de la persona de **EL PROMITENTE COMPRADOR**; en caso de fallecimiento de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el Contrato de Promesa de Compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de forma tal que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo a quién demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - CUMPLIMIENTO LEY 1581 DE 2012: Declaro que en virtud de lo establecido en la Ley 1581 de 2012 y el Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autorizo expresamente a **RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS**, identificada con el Nit **860.021.948-7**, para que capte, conozca,

EDIFICIO PAZBEGUAN
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
APARTAMENTO No.
Carrera 54 No. 3-33 Edificio PAZBEGUAN Bogotá D.C.

consulte, manipule y transfiera y/o ceda a quien corresponda, los datos personales, que he entregado de manera libre y espontánea, en virtud de la relación comercial que existe actualmente con dicha entidad. De la misma manera dejo expresa constancia que autorizo a **RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS**, para que realice y de un tratamiento de índole comercial a mis datos personales concerniente a todo lo relacionado a realizar campañas de marketing, fidelización, emails, publicidad, correos informativos; así mismo para formar parte de la base de datos de mi autorizados y ser tenido en cuenta para recibir correos respecto de futuras campañas comerciales, promociones, negocios y demás servicios prestados por mi autorizados y con cualquier finalidad legítima que en virtud del objeto social de los autorizados, estos consideren necesarias.

En igualdad de condiciones, certifico que a la **RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS**, me ha informado acerca de los derechos y deberes que como titular de mis datos tengo para: entregar y recibir información veraz, completa, exacta, actual, comprobable y comprensible de los mismos, directamente o por interpuesta persona, en razón a los datos que he entregado facultativamente a la **RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS**, para que hagan parte de sus bases de datos, así como para rectificar, actualizar, corregir u oponerme al tratamiento de mis datos personales, de manera expresa e inequívoca.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos derivados del contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, D.C. Igualmente fijan las direcciones y teléfonos que aparecen en el encabezado de la promesa y en los documentos que hacen parte de la negociación del inmueble prometido en venta para efectos de recibir cualquier notificación judicial o comunicación formal

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR tendrá como obligación informar a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o lugar de trabajo dentro de los tres (3) días siguientes al cambio, con el fin de poder enviar notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA - CESIÓN: La cesión del contrato de promesa de compraventa por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiere la aceptación previa, expresa y por escrito, tanto de la cesión como de la persona cesionaria por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - MODIFICACIONES: Cualquier modificación relacionada con los términos del contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, el cual hará parte integral del mismo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - PERFECCIONAMIENTO: Las partes manifiestan que éste contrato celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto y se perfecciona con la suscripción de este por las partes intervinientes.

Suscribo con firma electrónica la presente Promesa de Compraventa, en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma, cuya fecha de suscripción corresponderá a aquella establecida en la certificación de firma otorgada por el agente certificador.

LOS PROMITENTES VENEDORES,

Rda. Hermana Fabiola Flórez Torres,
C.C. 40.034.755 expedida en Tunja,
Representante Legal
RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS

EL PROMITENTE COMPRADOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C No. xxxxx Expedida en xxxxx

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: () -----

DE FECHA: _____ () DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) -----

OTORGADA EN LA NOTARÍA CINCO (5) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ -----

FORMULARIO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN 7644 DEL 18 DE JULIO DE 2016 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ACTO: ----- CUANTÍA

0125 - COMPRAVENTA: ----- \$ ()

0304 - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO () SIN CUANTÍA

COMPRAVENTA

VENDEDOR: ----- IDENTIFICACIÓN

CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS ----- NIT. 860.021.948-7

COMPRADOR(ES): ----- IDENTIFICACIÓN

() ----- C.C. ()

Inmueble: APARTAMENTO () () PARQUEADERO comun de USO EXCLUSIVO () y el DEPOSITO COMUN de USO EXCLUSIVO () que hacen parte del EDIFICIO GALÁN PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la CARRERA CINCUENTA Y CUATRO (54) número TRES-TREINTA Y TRES (3-33) de la ciudad de Bogotá D.C.-----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO () RURAL () -----

Bogotá D.C. - CUNDINAMARCA -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-() -----

CÉDULA CATASTRAL: () -----



hacen parte del **EDIFICIO GALÁN PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la **CARRERA CINCUENTA Y CUATRO (54)** número **TRES-TREINTA Y TRES (3-33)** de la ciudad de Bogotá D.C.-----

LINDEROS GENERALES:

Aportar reglamento para extraerlos de la Escritura Pública **1168** del **15 de julio de 2019** otorgada por la Notaria **77**

LINDEROS ESPECIALES. Apartamento 201: Tiene su acceso por la puerta principal del edificio marcado con la nomenclatura Carrera 54 No 3-33 y su acceso principal por el hall común del segundo piso. Del punto A en sentido sur al punto B en 5.57 m con muro de fachada que da al vacío del antejardín del edificio, del punto E en sentido oriente - occidente al punto B al C en 0.51 m con muro que da al balcón, del punto C en sentido sur - norte al punto D 0.12 m con columna estructural. Del punto D en línea recta al punto E en sentido oriente - occidente en 0.40 m con columna estructural. Del punto E en línea recta con punto F en sentido Norte - Sur 0.30 m con columna estructural. Del punto F en línea recta al punto G en sentido occidente - oriente en 0.30 m con columna estructural. Del punto G en línea recta al punto H en sentido Norte - Sur en 2.76 m con muro común que da al balcón. Del punto H en línea recta al punto I sentido oriente- occidente en 6.21 m con muro común que lo separa del apartamento 202. Del punto I en línea recta al punto J en sentido sur - norte en 0.88 m con muro que lo separa del hall. Del punto J en línea diagonal al punto K en sentido Noroeste en 0.91 m con muro que lo separa del hall. Del punto K en línea recta al punto L en sentido Oriente - Occidente en 0.43 m con muro común que lo separa del hall. Del Punto L en línea recta en dirección norte - sur en 0.12 m y en línea recta en dirección oriente - Occidente en 0.90 m al punto I con puerta de acceso que lo separa del hall. Del punto M en línea recta al punto N en sentido sur - Norte en 2.10 m con muro que lo separa del vacío del ascensor. Del punto N en línea recta al punto Ñ sentido oriente - Occidente en 0.82 ml con muro que lo separa del vacío del ascensor. Del punto Ñ en línea recta al punto O con sentido Sur - Norte en 1.54 m con muro común que lo divide del apartamento 205. Del punto O al punto P en línea recta con sentido Occidente - Oriente en 1.15 m con



sala comedor y balcón, cocina, zona de lavandería, tres alcobas con closet, alcoba principal con baño y un baño auxiliar. -----

Al Inmueble anteriormente descrito le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-(_____), de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona CENTRO y la Cédula Catastral en (_____), y un coeficiente de (____)%-----

PARÁGRAFO PRIMERO. - CUERPO CIERTO: No obstante, la indicación de áreas y medidas, el Inmueble se vende como Cuerpo Cierto.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO - Que dentro de la presente Compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras del Inmueble, así como los frutos tanto naturales, como civiles que el Inmueble genere.-----

PARÁGRAFO TERCERO. - Que la venta sobre el Inmueble aquí descritos y alinderados comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también el de aquellos destinados a su uso y beneficio.

SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Que el **EDIFICIO GALÁN - PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue **Constituido** mediante Escritura Pública No **1168** del **15 de julio de 2019** otorgada por la Notaria **77** del Círculo de Bogotá, **Reformado** mediante Escritura Pública **6444** del **26 de diciembre de 2023** otorgada en la Notaría quinta **5** del círculo de Bogotá, **Aclarada** mediante Escritura Pública **1024** del **9 de abril de 2024** otorgada en la Notaría quinta **5** del círculo de Bogotá D.C debidamente registradas en el folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-2065775 mayor extensión y en sus derivadas.-----

NOTA 1: La enajenación del Inmueble descrito y alinderado, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario, conforme al

Subtotal	Valor IVA Sum.	Valor IVA M.O.	Valor Bruto	RTE/ ANTICIPO	RTE/ GARANTIA	RTE/ FTE	RTE/ ICA	RTE IVA	DESCUENTO EN OBRA	VALOR A GIRAR
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 2,679,908	\$ 509,183		\$ 3,189,091		\$ 66,998					\$ 3,122,093
\$ 10,577,336	\$ 2,009,694		\$ 12,587,030		\$ 264,433					\$ 12,322,596
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 4,458,608	\$ 847,136		\$ 5,305,744		\$ 111,465					\$ 5,194,278
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 6,161,298	\$ 1,170,647		\$ 7,331,945		\$ 154,032					\$ 7,177,912
\$ 10,577,336	\$ 2,009,694		\$ 12,587,030		\$ 264,433					\$ 12,322,596
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 5,288,668	\$ 1,004,847		\$ 6,293,515		\$ 132,217					\$ 6,161,298
\$ 2,689,080	\$ 510,925		\$ 3,200,005							\$ 3,200,005
\$ 19,551,000			\$ 19,551,000		\$ 195,510		\$ 80,941			\$ 19,274,549
\$ 29,841,000			\$ 29,841,000		\$ 298,410		\$ 123,542			\$ 29,419,048
\$ 15,435,000			\$ 15,435,000		\$ 154,350		\$ 63,901			\$ 15,216,749
\$ 19,551,000			\$ 19,551,000		\$ 195,510		\$ 80,941			\$ 19,274,549
\$ 79,312,025	\$ 547,974		\$ 79,859,999		\$ 1,586,241					\$ 78,273,759
\$	\$		\$		\$					\$ 5,095,091
\$ 259,008,939	\$ 18,658,568		\$ 277,667,507		\$ 4,745,766		\$ 349,325			\$ 277,667,507

D.C. al folio de Matricula Inmobiliaria 50C-2065775. -----

CUARTO: PERMISO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES: LA SOCIEDAD VENDEDORA

QUINTO: CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN: NO es Necesario por tratarse el proyecto Edificio **EL GALAN** del cual hace parte la unidad privada objeto de la presente escritura de Compraventa, de un proyecto constructivo que **NO** supera los 2.000 m2.-----

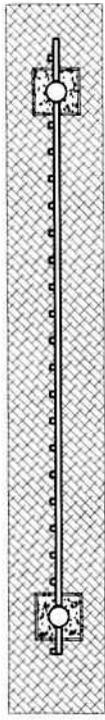
SEXTO: LICENCIAS Y APROBACIONES. a) **Inicialmente**, La curaduría **5** otorgó Licencia de Construcción de OBRA NUEVA y DEMOLICIÓN TOTAL mediante **LC-17-5-0371** con radicación 17-5-0293 de **22-feb-2017** expedida el **29-jun 2017**, con fecha de ejecutoria **7-jul-2017** la cual fue **AMPLIADA** mediante por el Acto Administrativo No. **11001-5-23-3929** expedido por la Curaduría Urbana **5** de Bogotá D.C, del **20-nov-2023**, ejecutoriado el día **23- nov-2023**, se a través del cual resolvió el otorgamiento de una Licencia de Construcción en la Modalidad de Ampliación, Modificación. b) **Posteriormente**, Mediante Acto Administrativo número **11001-5-23-4414** del **28-dic-2023**, proferido por la Curaduría Urbana **5** de la ciudad de Bogotá D.C. por la cual se Corrige el Acto Administrativo No. 11001-5-23-3929 del **20-nov-2023**, expedida por la Curadora Urbana **5** de la ciudad de Bogotá D.C., **ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**, a través del cual se **establece que las unidades de vivienda aprobadas para el proyecto son 14** y no 12.-----

SÉPTIMO: PRECIO. - Que el precio pactado por el Inmueble objeto del presente Contrato de Compraventa es la suma _____ (\$ _____) **MONEDA CORRIENTE**, con recursos propios, que **LA PARTE VENDEDORA** declara recibida en la fecha a satisfacción.-----

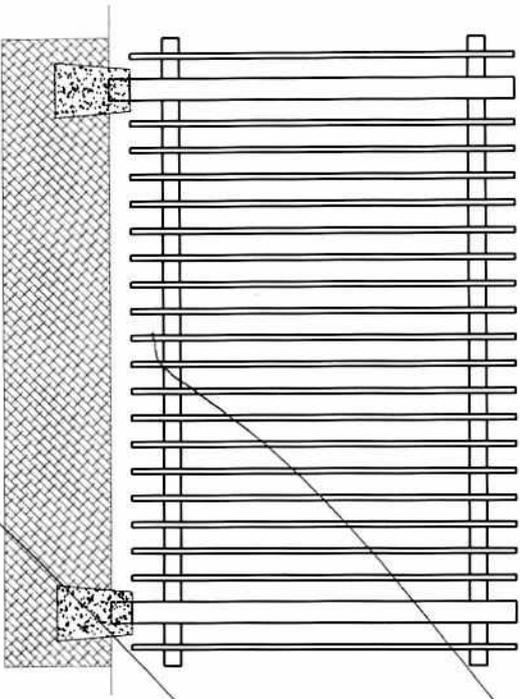
Forma de pago - HIPOTECA

1. La suma de _____ PESOS (\$) _____)

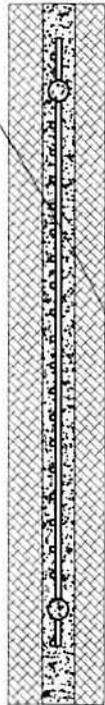
PLANTA



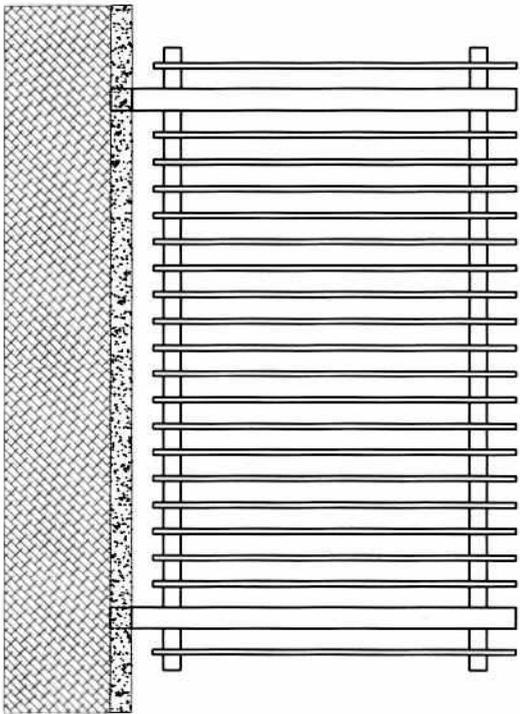
ALZADO



PLANTA



ALZADO



garantiza que es propietaria del Inmueble objeto del presente Contrato de Compraventa, y que lo posee materialmente de manera quieta, pública y pacífica, que no lo ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy lo transfiere libre de pleitos pendientes, Limitaciones y Condiciones Resolutorias del Dominio, Hipotecas, Embargos, Arrendamiento por Escritura Pública o por documento privado, Administración Anticrética, Patrimonio de Familia Inembargable, Afectación a Vivienda Familiar, Censo, Usufructo, Uso o Habitación, **a excepción del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido**. En todo caso, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de este Inmueble en los casos previstos por la Ley.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Bajo la gravedad del juramento **LA PARTE VENDEDORA** manifiesta que el Inmueble objeto de esta venta, **NO** tienen pleitos pendientes en la jurisdicción coactiva. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE VENDEDORA, declara que ha cancelado a las empresas de servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado redes telefónicas, exigidos por las Autoridades Distritales, los derechos correspondientes para las acometidas de servicios públicos, no haciéndose responsable de reajustes posteriores a la entrega real y material del Inmueble el cual ha sido dotado de los servicios públicos aquí señalados. Los cargos que decreten cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos a partir de la Entrega de los bienes Inmuebles serán asumidos y deberán ser cancelados por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, siendo estos exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes; en consecuencia, **LA PARTE VENDEDORA,** no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del Inmueble. La conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. Si para el día de la entrega del Inmueble objeto de la presente Escritura Pública, las Empresas prestadoras de los servicios públicos con que cuenta el Inmueble objeto de la presente Compraventa, no hubiesen realizado las conexiones definitivas, la entrega del (los) Inmueble (s) se realizará (n)

Area Construida
46.91m²

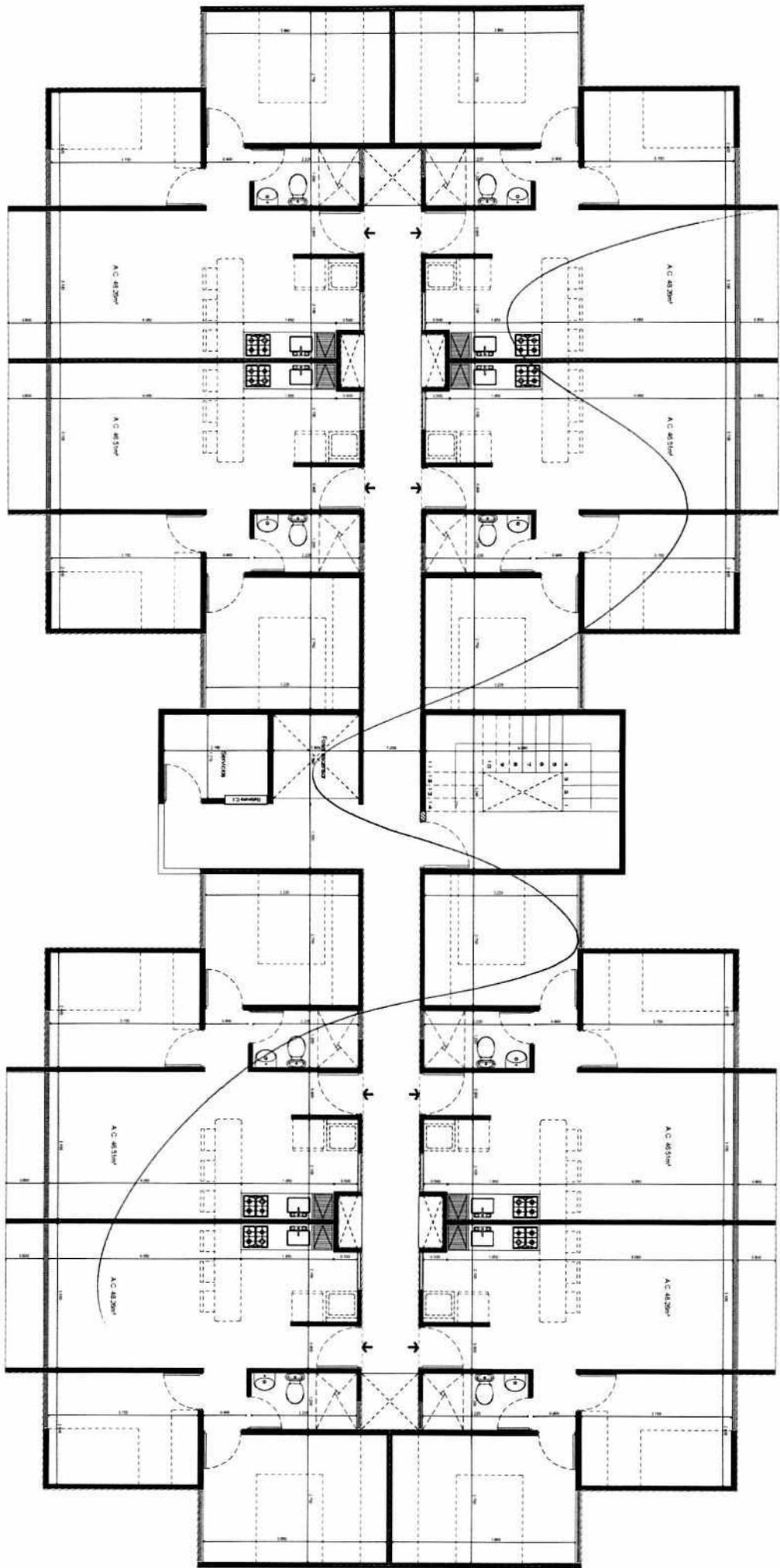


en cuanto a las zonas comunes generales exclusivamente del Edificio se entregarán cuando se haya completado el cincuenta y uno por ciento (51%) de las entregas de las unidades privadas de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. . -----

PARÁGRAFO CUARTO: Con motivo de la celebración de la presente Compraventa aquí realizada y una vez efectuada la entrega material según lo establecido en esta cláusula, **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** quedará(n) automáticamente subrogados en los derechos que se puedan derivar de las garantías de buen funcionamiento y/o de calidad de los distintos elementos mecánicos, hidráulicos, sanitarios, eléctricos, etc., instalados en el Inmueble. En consecuencia, las reclamaciones por fallas en la calidad o en el funcionamiento de cualquiera de dichos elementos deberán ser elevadas directamente por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** ante el fabricante respectivo, según el caso. **LA VENDEDORA** se obliga, por su parte, a suministrarle a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** toda la información que éstos requieran para tal efecto. . --

PARÁGRAFO QUINTO: LA PROMITENTE VENDEDORA, declara que de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, la garantía legal del Inmueble comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para acabados de un (1) año.

PARÁGRAFO SEXTO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) el Régimen de Propiedad Horizontal estatuido por la Ley 675 de 2001, quedando por tanto obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes, obligaciones, prohibiciones estipuladas y/o que se estipulen en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO EL GALAN PROPIEDAD HORIZONTAL**, sus adiciones y/o futuras reformas, y en especial a contribuir al pago anticipado y oportuno de las expensas comunes, seguros y demás cuotas a su cargo en él establecidas y/o que se establezcan por quien sea designado como Administrador del **EDIFICIO EL GALAN PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----



EL GALAN y hacer modificaciones de unidades no transferidas, facultad para la cual no requiere autorización de la Asamblea General de Copropietarios, ni del Consejo de Administración del edificio. -----

Presente; (_____), _____, mayor de edad, domiciliado(a) en _____, identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, de estado civil _____, quien obra en nombre propio, manifestó(aron): -----

a).- Que ACEPTA(n) esta Escritura Pública y el Contrato de Compraventa en ella contenido a su favor, por hallarlo conforme a lo pactado. -----

b).- Que recibirá(n) real y materialmente el Inmueble que por este Instrumento adquiere(n), con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos accesorios de acuerdo a la cláusula séptima del presente Contrato. -----

c).- Que conoce(n) y ACEPTA(N) el reglamento de propiedad horizontal a que se encuentra sometido el Inmueble objeto de esta venta. -----

d).- Que para efectos de las Leyes 1708/2014, 365/97 y 1849/2017, el Inmueble que adquiere(n) lo hace(n) con recursos provenientes de actividades lícitas. -----

e). Conforme a las normas jurídicas vigentes sobre lavado de activos y o financiación del terrorismo y otras operaciones criminales, las partes intervinientes en el presente instrumento manifiestan que los recursos provenientes del presente negocio jurídico son de origen de actividades lícitas. Ley 1121 de 2006, resolución UIAF 033 y 044 de 2007. -----

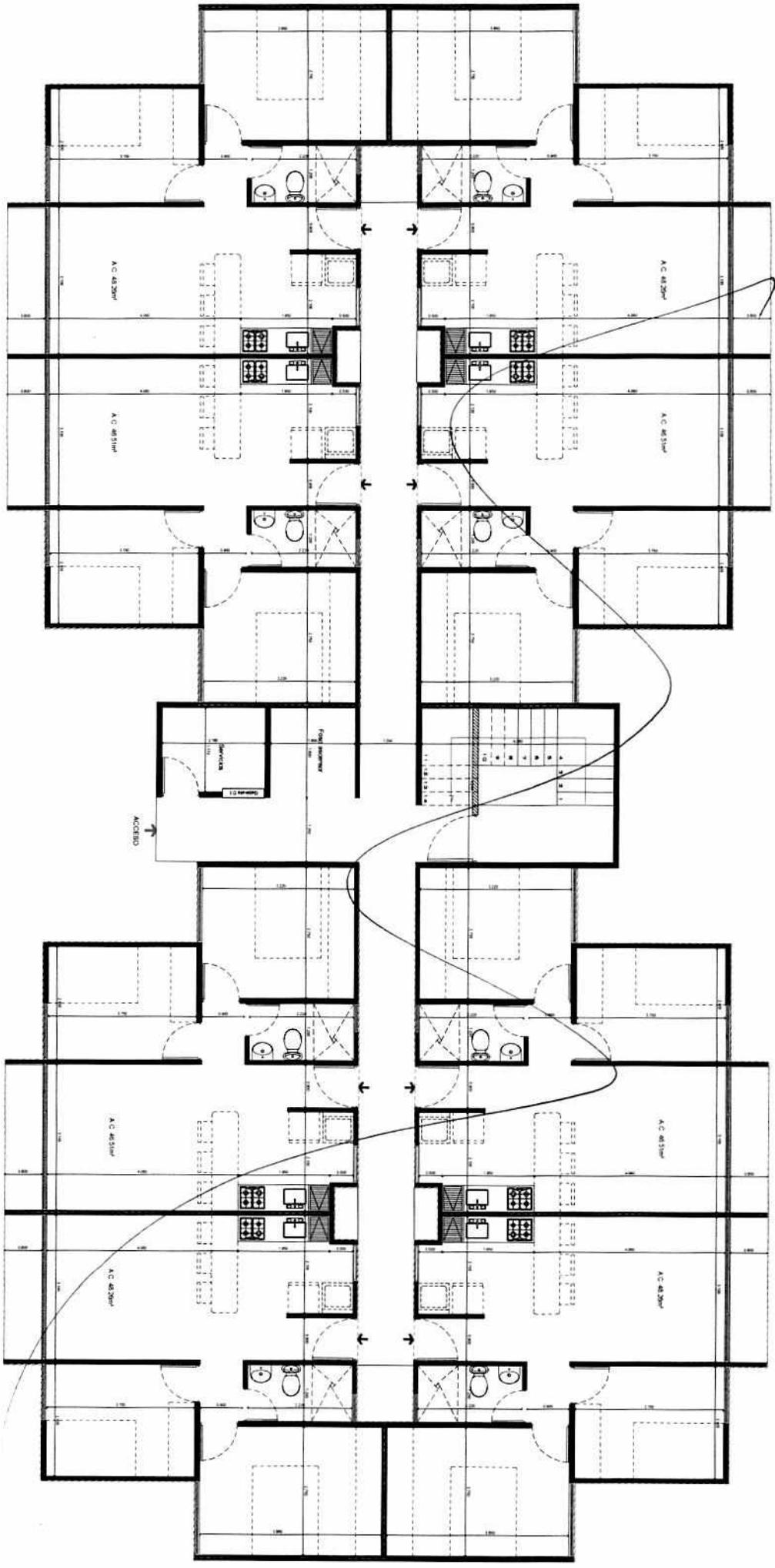
SEGUNDO ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DE

_____ - NIT _____ - _____

Compareció(eron); -----

_____, mayor de edad, domiciliado(a) en _____,



FABIOLA FLOREZ TORRES

C.C. 40.034.755 de Tunja (Boyacá)

Representante Legal AXXUS NEGOCIOS INMOBILIARIOS S.A.S., con NIT 860.021.948-7 quien obra en nombre y representación del EDIFICIO GALAN.

CELULAR: 3208251331

DIR: Calle 43 # 17-20

ESTADO CIVIL: Soltero(a) sin unión marital de hecho

ACTIVIDAD ECONOMICA: Religiosa

EMAIL. am1890col@gmail.com

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, (_____) (____) DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024), ante mí _____ **NOTARIO QUINTO (5)** _____ **DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**, mediante Resolución _____ de _____; expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro), se otorgó la Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:-----

PRIMER ACTO COMPRAVENTA

Compareció con minuta: **FABIOLA FLÓREZ TORRES**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **40.034.755** Tunja, quien obra en nombre y representación de la **CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS**, legalmente constituida con **NIT 860.021.948-7** en su calidad de Representante Legal tal como consta en el certificado de existencia y representación legal, expedido por el Canciller de la Arquidiócesis de Bogotá D.C., que se protocoliza en el presente instrumento quien para el presente efecto se denomina **LA PARTE VENDEDORA** y

manifestó: -----

PRIMERO: OBJETO: Que transfiere a título de Compraventa, en favor de (_____), mayor de edad, domiciliado(a) en (_____), identificado(a) con cédula de ciudadanía (_____), de estado civil (_____), quien obra en **NOMBRE PROPIO** en adelante **EL(los)(las) COMPRADOR(A)(AS)(ES)**, el derecho de dominio y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien Inmueble:-----

APARTAMENTO (_____) (____) **PARQUEADERO** comun de **USO EXCLUSIVO** (____) y el **DEPOSITO COMUN** de **USO EXCLUSIVO** (____) que

muro común que lo divide el vacío norte. Del punto P en línea recta al punto Q con sentido Norte - Sur en 0.30 m con muro común del ducto, Del punto Q en línea recta al punto R con sentido Occidente - Oriente en 0.68 con ventana común. Del punto R en línea recta al punto S en sentido Sur - Norte en 3.39 m con muro común que da al vacío. Del punto S en línea recta al punto T en sentido Occidente - Oriente en 0.28 m con columna común de la estructura. Del punto T en línea recta al punto U en sentido Sur - Norte en 0.18 m con columna común de la estructura. Del punto U en línea recta al punto V con sentido Occidente - Oriente en 2.25 m con muro común que lo separa del lote 7. Del punto V en línea recta al punto W con sentido Norte - Sur en 0.30 m 0.18 m con columna común de la estructura. Del punto W en línea recta al punto X en sentido Occidente - Oriente con 0.45 m con columna común de la estructura. Del punto X en línea recta al punto Y en sentido Sur - Norte en 0.18 m con columna común de la estructura. Del punto Y en línea recta en sentido Occidente - Oriente al punto Z en 0.72m con muro común que lo divide del lote 7. Del punto Z en línea recta al punto A` en sentido Norte - Sur en 0.80 m con muro común que da al ducto. Del punto A' en línea recta al punto B' en sentido Occidente - Oriente en 0.32 m con muro común que da al ducto. Del punto B' en línea recta al punto C' en sentido Sur - Norte en 0.80 m con muro común que da al ducto. Del punto C' en línea recta al punto D' en sentido Occidente - Oriente en 2.06 con muro común que lo divide del lote 7. Del punto D' en línea recta al punto E' en sentido Norte - Sur en 0.18 m con columna común de la estructura. Del punto E' en línea recta al F` en 0.40 m con columna común de la estructura. Del punto F' en línea recta al G' en sentido Sur - Norte en 0.18 m con columna común de la estructura. Del punto G' en línea recta al punto A` en sentido Occidente - Oriente en 0.51 m en muro común que lo divide del lote 7 y cierra. Por el nadir Con placa de concreto que lo separa del primer piso zona común por el zenit con placa de concreto que lo separa del apartamento 301. **El apartamento 201 tiene un área construida de 66.70 M2 Área Privada 64.99 M2 y con un coeficiente del 8.69%. CON ASIGNACIÓN: del Parqueadero común de uso exclusivo No 8 y el depósito común de uso exclusivo No 3. Y el uso exclusivo del Balcón 201 con un área de 1.71 M2, DEPENDENCIAS El apartamento doscientos uno (201) está localizado en el piso segundo y tiene su acceso por el área común del hall. Su área está distribuida en una sola planta y consta de entrada,**

régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para el Inmueble objeto de esta venta, en el reglamento de propiedad horizontal. --

TERCERO: TRADICIÓN: LA PARTE VENDEDORA CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS. identificada con el NIT. 860.021.948-7, es la actual propietaria del **LOTE** en mayor extensión sobre el cual se edificó y construyó el edificio **EL GALAN**, identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-2065775 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona CENTRO, el cual fue adquirido de la siguiente manera: -----

Inicialmente, adquieren el Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50C-189358 por **compraventa** realizada a Zequera Ruiz José mediante Escritura Pública setecientos cuarenta y cuatro (**744**) del cinco (**5**) de **Abril** de mil novecientos ochenta y tres (**1983**) de la notaría trece (**13**) de Bogotá, **Seguidamente**, adquieren el Inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria 50C-73020 por **compraventa** realizada a Cajicá Valenzuela Héctor Jesús, Cajicá Valenzuela Jorge Enrique, Valenzuela de Cajicá Custodia, Cajicá Valenzuela Mario, Cajicá Valenzuela lux Myriam, Cajicá Valenzuela Vilma Stella, mediante la Escritura Pública novecientos treinta (**930**) del primero (**1**) de **enero** de mil novecientos noventa y cuatro (**1994**) de la notaría catorce (**14**) de Bogotá, **Posteriormente**, se **engloban** los lotes de terreno identificados con las Matrículas Inmobiliarias 50C-189358 y 50C-73020 mediante Escritura Pública mil ciento sesenta y ocho (**1168**) del quince (**15**) de **julio** de dos mil diecinueve (**2019**) de la notaría setenta y siete (**77**) de Bogotá, dando lugar al folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-2065775, **Finalmente**, se **constituye** Reglamento de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública mil ciento sesenta y ocho (**1168**) del quince (**15**) de **julio** de dos mil diecinueve (**2019**) de la notaría setenta y siete (**77**) de Bogotá, **Reformado** mediante Escritura Pública seis mil cuatrocientos cuarenta y cuatro (**6.444**) del veintiséis (**26**) de **diciembre** de dos mil veintitrés (**2023**) otorgada en la Notaría quinta (**5**) del círculo de Bogotá D.C., **Aclarada** Mediante Escritura Pública mil veinticuatro (**1024**) nueve (**09**) de **abril** de dos mil veinticuatro (**2024**) otorgada en la Notaría quinta (**5**) del círculo de Bogotá

MONEDA CORRIENTE, con recursos propios, que **EL VENDEDOR** declara recibida en la fecha a satisfacción. -----

2. El saldo del precio, o sea la suma de _____ **PESOS** (\$ _____) **MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** mediante desembolso del dinero proveniente del crédito hipotecario de vivienda aprobado por el **BANCO** _____, identificado con el **NIT** _____ - _____, -----

- 1.) La orden o instrucción de desembolso por parte de **EL (LOS) COMPRADOR (ES)**, -----
- 2.) Acta de entrega firmada por **EL (LOS) COMPRADOR(ES)**, -----
- 3.) La primera Copia de la presente Escritura Pública que presta mérito ejecutivo, debidamente registrada. -----
- 4.) El Certificado de Tradición y Libertad y Formulario de Calificación del inmueble objeto de la presente Compraventa e hipoteca, en el cual se acredite que el bien adquirido se encuentra totalmente libre de todo gravamen, pleito pendiente o condición, así como el registro de la presente Escritura Pública y por tanto la constitución de hipoteca en la cual conste como acreedor hipotecario el **BANCO** _____, identificado con el **NIT** _____ - _____, -----

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, la Forma de Pago pactada las partes **RENUNCIAN** al ejercicio de la **ACCIÓN RESOLUTORIA** derivada de la misma, otorgando este Instrumento en forma firme e Irresoluble. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Las partes manifiestan que conocen el contenido y las consecuencias del Artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, que modificó el Artículo 90 del **Estatuto Tributario.1**. Que el precio de la venta incluida en la Escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente.**2.** No existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la Escritura.-----

OCTAVO: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA**

con los servicios instalados de forma provisional, obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a obtener la conexión definitiva.-----

NOVENO: ENTREGA. – Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ya hizo entrega real y material del Inmueble vendido a **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, mediante ACTA firmada por las partes en la que se indicarán los detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el Inmueble, garantizándole que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuesto predial el cual será pagado proporcional entre las partes, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. No obstante, La Fecha de Entrega pactada, **LA PARTE COMPRADORA RENUNCIA** a la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** derivada de la entrega. ----

PARÁGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de entrega, correrán por cuenta de **EL COMPRADOR** cualquier suma que se reajuste o se cause en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o particular, los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, gravámenes de carácter Nacional y/o Distrital así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, que se hagan exigibles sobre el Inmueble objeto de éste contrato y los gastos por todo concepto correspondientes al Inmueble como cuotas de administración y mantenimiento del Inmueble, así como los valores que liquiden las empresas de servicios públicos por concepto de reajustes en los derechos de matrículas de los respectivos servicios. La entrega del Inmueble como unidad privada incluye la de los bienes comunes del edificio, por acceder éstos a los primeros y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente a las unidades privadas.

PARÁGRAFO TERCERO: Las áreas comunes esenciales tanto del interior como del exterior del **EDIFICIO EL GALAN PROPIEDAD HORIZONTAL**, se entenderán y aceptan recibidos desde la firma de la presente Escritura Pública de Compraventa,

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) autoriza(n) y acepta(n) las modificaciones, aclaraciones y/o reformas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, licencia o planos, que se requieran a juicio de **LA VENDEDORA**, entendiéndose que ésta cuenta con Poder, Amplio y Suficiente para realizar dichas modificaciones, aclaraciones y/o reformas, hasta la venta de la última unidad privada que conforma el **EDIFICIO EL GALAN PROPIEDAD HORIZONTAL**.

----- **PARÁGRAFO**
OCTAVO: MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN. A partir de la fecha de entrega del Inmueble objeto de esta Compraventa será de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)** las reparaciones por daños, mal uso, descuido o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, éstos últimos por los cuales responderá **LA VENDEDORA**.-----

DÉCIMO: GASTOS. - COSTOS DE LEGALIZACION. a) El costo de la retención en la fuente, si se causa, es de cargo exclusivo de **LA VENDEDORA**. b) Los gastos notariales que ocasionen el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta que perfeccione este contrato serán cancelados por partes iguales entre **LA VENDEDORA**, y **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. c) Los gastos de anotación, Registro y derechos registrales de la presente Compraventa serán de cargo exclusivo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. d) **Todos los gastos anotación, Registro y derechos registrales que se ocasionen por Constitución de Gravamen Hipotecario a favor de la ENTIDAD BANCARIA será de cuenta única y exclusiva de EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**. e) Los gastos anotación, Registro y derechos registrales que se generen por concepto Afectación a Vivienda Familiar o Constitución de Patrimonio de Familia Inembargable serán cancelados en su totalidad por **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**.-----

DÉCIMO PRIMERO: REFORMAS: La **CONGREGACIÓN DE RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS.**, y/o sus cesionarios a cualquier título, se reserva la facultad de modificar, reformar, corregir, complementar o corregir el Reglamento de Propiedad Horizontal, hasta vender la última unidad privada que conforma el edificio

identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____, expedida en _____, de estado civil _____, quien obra en nombre propio, _____

HASTA AQUÍ LA MINUTA

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: () _____

DE FECHA: DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) _____

OTORGADA EN LA NOTARÍA CINCO (5) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ _____



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

60

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN:

martes, 15 de octubre de 2024

SOLICITANTE:

RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:

EDIFICIO GALAN (EDIFICIO PAZBEGUAN)

DIRECCIÓN:

KR 54 No 3-33

APARTAMENTOS:

14

CASAS:

0

LOTES:

0

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

408 m²

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

1.486.483 \$/m²

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

1.439 m²

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

2.323.211 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 607.050	421.770 \$/m ²	18,2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 2.028.500	1.409.375 \$/m ²	60,7%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 404.700	281.180 \$/m ²	12,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 161.880	112.472 \$/m ²	4,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 141.645	98.413 \$/m ²	4,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 3.343.775	2.323.211 \$/m ²	100%

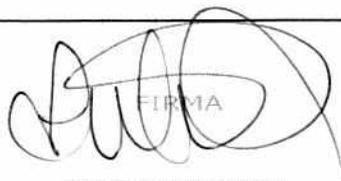
IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 4.046.998	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 703.223	17,4%
----------------------------	--------------	------------------------	------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 607.050	18,2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 2.736.725	81,8%
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:	\$ 3.343.775	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---

	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: EDIFICIO GALAN (EDIFICIO PAZBEGUAN)
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 14
 DIRECCIÓN: CARRERA 54 #3-33
 CONSTRUCTORA: AGUSTINAS MISIONERAS RELIGIOSAS
 FECHA (dd-mm-aa): 17/10/2024

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
 Seleccione 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 cumplen 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:
CONCRETO REFORZADO DE 3.000 PSI CON HIERRO DE 60.000 PSI

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado: _____

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:
CONVENCIONAL EN COLUMNAS Y PLACAS ALIGERADAS EN CONCRETO REFORZADO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:
FACHADA PRINCIPAL EN TOLETE

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:
BLOQUE NUMERO 4 MUROS INTERIORES Y FACHADA POSTERIOR

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 INTERIORES PAÑETADOS EN MORTERO

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):

Espesor del vidrio: _____ 3 MM Y 4 MM

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

MUROS EN LADRILLO A LA VISTA Y PAÑOS EN PAÑETE

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CERAMICA NACIONAL

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO REFORZADO IMPERMEABILIZADO

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:
100%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO REFORZADO ENCHAPADO EN CERAMICA NACIONAL

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

EN LAMINA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

EN CONCRETO REFORZADO

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

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. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

MADECOR

CERAMICA

CERAMICA

VIDRIO TEMPLADO

Detalle del consumo Litros por Descarga: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

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:

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador 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:

VENTANERIA

VENTANERIA

VENTANERIA

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.

Jatirola J. J. J. J.

Firma representante legal o persona natural

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.	No. de Radicación:	5	PAGINA: 2
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	11001-5-23-1639		

Proyecto Arquitectónico (5) / Planos Alteramiento (5) / Proyecto División (1) / Certificación de Ingeniero (1)

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delineación Urbana	14-enev-2023	23320005090	749093000	19476000	649,89

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

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, (Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6):
 - 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
 - 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlas cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no regulen licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de fidecomiso ambiental.
 - 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 - 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (RSR) 10.
 - 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotécnico responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.
 - 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará o 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 cubrió la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 4º de la Ley 1774 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia; Ley 1801 de 2014 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 10. Emitir, ante el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y según de público conocimiento. En los casos de gestiones ordinarias en las que el fidecomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistente.
 - 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad REBE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDGERI deben consultar ante dicha entidad los medios o formas para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Las contravenciones del impuesto de delineación urbana deberán presentarse y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables o la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 332 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAAP- Decreto 500 de 2008) y las normas que lo modifiquen o complementen).
 - El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones tributarias y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y esta contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complementen).
- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 133 de la Ley 1801 de 2014:
- 1. Construir con desconformiento a lo prescrito en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - 2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - 3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - 4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados o bienes colindantes o cercanos.
 - 5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 6 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

EXPEDIENTE No. 11001-5-23-1639

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-23-4414 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se corrige el Acto Administrativo No. 11001-5-23-3929 del 20 de noviembre de 2023, expedida por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ADRIANA LOPEZ MONCAYO para el predio ubicado en la KR 54 3 33 Actual / KR 54 3 33 AP 201 Actual / KR 54 3 33 AP 301 Actual / KR 54 3 33 AP 401 Actual / KR 54 3 33 AP 202 Actual / KR 54 3 33 AP 302 Actual / KR 54 3 33 AP 402 Actual / KR 54 3 33 AP 203 Actual / KR 54 3 33 AP 303 Actual / KR 54 3 33 AP 204 Actual / KR 54 3 33 AP 304 Actual / KR 54 3 33 AP 205 Actual / KR 54 3 33 AP 305 Actual en la localidad de Puente Aranda de la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 (P) DE BOGOTÁ D.C.
Arq. MARGARITA CASANOVA RUIZ**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 1197 de 2016, e Decreto Distrital 345 de 2021

y el Decreto Distrital 502 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que el 20 de noviembre de 2023, la Curadora Urbana No. 5 Adriana López Moncayo, expidió Licencia de Construcción para Ampliación, Modificación y Visto Bueno de Propiedad horizontal No. 11001-5-23-3929, para los predios ubicados en la KR 54 3 33 Actual / KR 54 3 33 AP 201 Actual / KR 54 3 33 AP 301 Actual / KR 54 3 33 AP 401 Actual / KR 54 3 33 AP 202 Actual / KR 54 3 33 AP 302 Actual / KR 54 3 33 AP 402 Actual / KR 54 3 33 AP 203 Actual / KR 54 3 33 AP 303 Actual / KR 54 3 33 AP 204 Actual / KR 54 3 33 AP 304 Actual / KR 54 3 33 AP 205 Actual / KR 54 3 33 AP 305 Actual en la Localidad de Puente Aranda de la Ciudad de Bogotá D.C, Acto Administrativo que quedó ejecutoriado el 23 de noviembre de 2023.

Que el día 21 de diciembre de 2023, mediante radicación No. 23-5-2386, la arquitecta MIRIAM JOHANNAVIDAL SENA identificada con cédula de ciudadanía No. 1019010124, en calidad de apoderada del mencionado Acto Administrativo solicitó su corrección, toda vez que en la mencionada Licencia tanto en la parte resolutive como en los usos 3.3., figuran 12 unidades de vivienda, siendo correcto 14.

Los estacionamientos son comunes de uso exclusivo y no privados.

Corregir el área del lote que es de 408.04 m2 y no de 408.38m2, como figura en el cuadro de áreas punto 4.



EXPEDIENTE No. 11001-5-23-1639

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-23-4414 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se corrige el Acto Administrativo No. 11001-5-23-3929 del 20 de noviembre de 2023, expedida por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ADRIANA LOPEZ MONCAYO para el predio ubicado en la KR 54 3 33 Actual / KR 54 3 33 AP 201 Actual / KR 54 3 33 AP 301 Actual / KR 54 3 33 AP 401 Actual / KR 54 3 33 AP 202 Actual / KR 54 3 33 AP 302 Actual / KR 54 3 33 AP 402 Actual / KR 54 3 33 AP 203 Actual / KR 54 3 33 AP 303 Actual / KR 54 3 33 AP 204 Actual / KR 54 3 33 AP 304 Actual / KR 54 3 33 AP 205 Actual / KR 54 3 33 AP 305 Actual en la localidad de Puente Aranda de la ciudad de Bogotá D.C."

Aprobar el plano arquitectónico No.1 y el plano de alindamiento de propiedad horizontal No.1, correspondientes al cuadro de áreas y área libre debidamente corregido.

Que, una vez revisados los planos anexos por la interesada, se verifica que es exactamente igual al aprobado mediante Acto Administrativo 11001-5-23-3929 de fecha 20 de noviembre de 2023 y lo único que se ajusta es el cuadro de áreas y área libre debidamente corregido.

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

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

Que, una vez verificada la solicitud, se pudo constatar que la solicitud de corrección presentada es procedente y no cambia el sentido material de la decisión.

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

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: CORREGIR en la parte resolutive y en el punto 3 "características básicas del proyecto, 3.3 usos" de la Licencia de Construcción 11001-5-23-3929 del 20 de noviembre de 2023, el número de unidades de vivienda que corresponde a 14.

EXPEDIENTE No. 11001-5-23-1639

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-23-4414 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se corrige el Acto Administrativo No. 11001-5-23-3929 del 20 de noviembre de 2023, expedida por la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ADRIANA LOPEZ MONCAYO para el predio ubicado en la KR 54 3 33 Actual / KR 54 3 33 AP 201 Actual / KR 54 3 33 AP 301 Actual / KR 54 3 33 AP 401 Actual / KR 54 3 33 AP 202 Actual / KR 54 3 33 AP 302 Actual / KR 54 3 33 AP 402 Actual / KR 54 3 33 AP 203 Actual / KR 54 3 33 AP 303 Actual / KR 54 3 33 AP 204 Actual / KR 54 3 33 AP 304 Actual / KR 54 3 33 AP 205 Actual / KR 54 3 33 AP 305 Actual en la localidad de Puente Aranda de la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO SEGUNDO: CORREGIR en la parte resolutive de la Licencia de Construcción 11001-5-23-3929 del 20 de noviembre de 2023, los estacionamientos que son comunes de uso exclusivo.

ARTICULO TERCERO: CORREGIR en el punto 4 "cuadro de áreas" de la Licencia de Construcción 11001-5-23-3929 del 20 de noviembre de 2023, el área del lote, que corresponde a 408.04m².

ARTICULO CUARTO: REEMPLAZAR el plano arquitectónico No.1 y el plano de alindamiento de propiedad horizontal No.1, correspondientes al cuadro de áreas y área libre debidamente corregido.

ARTICULO QUINTO: MANTENER los demás aspectos contenidos en la Licencia de Construcción No. 11001-5-23-3929 del 20 de noviembre de 2023, se mantienen.



ARQ. MARGARITA CASANOVA RUIZ
Curadora Urbana No. 5 (P)

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.



Proyectó: Luisa Fernanda Perez - Abogada

29 DIC 2023

CONSTANCIA DE EJECUTORIA

EN CONCORDANCIA CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 87 DE LA LEY 1437 DE 2011 (CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO), EL ACTO ADMINISTRATIVO No 11001-5-23-3929 ADQUIRIÓ FIRMEZA EL DÍA NOV-23-2023.



JOHN JAIRO RENDÓN GÓMEZ
NOTIFICADOR CU5.

EXPEDIENTE: 11001-5-23-1639

DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL
VIDAL SENA MIRIAM JOHANNA

Radicación 11001-5-23-1639

Trámite(es): Licencia de Construcción: Ampliación, Modificación, Visto Bueno de la Propiedad horizontal

Titular(es): RELIGIOSAS AGUSTINAS MISIONERAS / ALEXA LILIANA RIVERA RODRIGUEZ

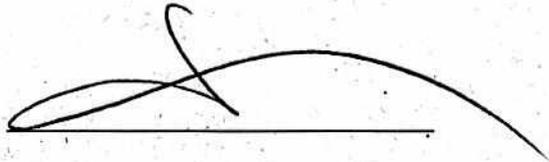
Acto Administrativo: 11001-5-23-3929

Direcciones: KR 54 3 33 Actual / KR 54 3 33 AP 201 Actual / KR 54 3 33 AP 301 Actual / KR 54 3 33 AP 401 Actual / KR 54 3 33 AP 202 Actual / KR 54 3 33 AP 302 Actual / KR 54 3 33 AP 402 Actual / KR 54 3 33 AP 203 Actual / KR 54 3 33 AP 303 Actual / KR 54 3 33 AP 204 Actual / KR 54 3 33 AP 304 Actual / KR 54 3 33 AP 205 Actual / KR 54 3 33 AP 305 Actual

En la ciudad de Bogotá D.C. y en la fecha de hoy miércoles, 22 de noviembre de 2023, se notifica personalmente del Acto Administrativo 11001-5-23-3929 expedido el lunes, 20 de noviembre de 2023 correspondiente al inmueble ubicado en la KR 54 3 33 Actual / KR 54 3 33 AP 201 Actual / KR 54 3 33 AP 301 Actual / KR 54 3 33 AP 401 Actual / KR 54 3 33 AP 202 Actual / KR 54 3 33 AP 302 Actual / KR 54 3 33 AP 402 Actual / KR 54 3 33 AP 203 Actual / KR 54 3 33 AP 303 Actual / KR 54 3 33 AP 204 Actual / KR 54 3 33 AP 304 Actual / KR 54 3 33 AP 205 Actual / KR 54 3 33 AP 305 Actual a VIDAL SENA MIRIAM JOHANNA, identificado con CC. 1.019.010.124 en su calidad de Apoderado, como consta en el expediente.

Se le indica al notificado que contra dicho acto proceden los recursos de reposición ante el mismo funcionario que lo expidió y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos de la Secretaría Distrital de Planeación; estos recursos deben interponerse por escrito en ésta diligencia o dentro de los diez días hábiles siguientes a ella.

Igualmente se le hace entrega de copia íntegra, auténtica y gratuita del acto referido.


John Jalro Rendon Gomez
Notificador
Curaduría Urbana 5

EL NOTIFICADO
CC

La persona Notificada renuncia a Términos de ejecutoria: Sí___ No___

A

CURADURIA URBANA N° 5 - Bogota, D.C.
ING. MARIANO PINILLA POVEDA - Curador Urbano

Licencia de Construcción N°

No DE RA

17-5-

FECHA DE I

22-f

FECHA EXPEDICION:

29 JUN 2017

FECHA EJECUTORIA:

07 JUL 2017

DIRECCIONES: KR 54 3 A 3 (ACTUAL), KR 54 3 33 (ACTUAL)

7. INFORMACION SOBRE IMPUESTOS

No. Impuesto	Fecha	Valor	Tipo
32010110896312	27-jun-17	\$20.998.000	Delineación

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 39, Numeral 1, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Artículo 39, Numeral 3, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución del hoy Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, adicione, modifique o sustituya. (Artículo 39, Numeral 4, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y para edificaciones de los grupos de uso II y III (Resolución Distrital 1115 de 2012 y 715 de 2013 que establecen los lineamientos Técnico - Ambientales para las edificaciones y tratamiento de los residuos de construcción y demolición).

Quando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras en los términos que establece el decreto 1077 de 2015.

Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, para una licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área, Artículo 6, del Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015) y para edificaciones de los grupos de uso II y III (Artículo A.2, I.4 del NSR10) y en caso de alterar el sistema estructural y en reforzamientos (Capítulos A.10, I.4 del NSR10).

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que se utilizan en la construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a 3000 metros cuadrados de área (Artículo 39 Numeral 7, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la Ley 1712 de 2014, adicione, modifique o sustituya (Artículo 39 Numeral 8, Decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015).

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras físicas para personas con movilidad reducida (decreto 1077 de 2015), Ley 361 de 1997 y Decreto 1538 de 2005 y Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013.

Dar cumplimiento a las disposiciones vigentes contenidas en el Reglamento Colombiano de construcción sismorresistentes NSR10 (decreto 1077 de 2015). Especialmente en el diseño y construcción de elementos no estructurales como medios de evacuación, vidrios y protección contra incendios en edificaciones Títulos A, J, K del NSR10, literales A, B y C y Decreto Distrital 523 de 2010 por el cual se adopta la Microzonificación Sísmica de Bogotá).

El replanteo será de entera responsabilidad del constructor y de la supervisión técnica; éste está obligado a respetar los predios públicos y los predios vecinos, y en ningún caso podrá construir sobre estos. (Título I del NSR10, literal 1.2.4.6.a).

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Amenaza y Riesgo por la FOPAE Fondo de Prevención y Atención de Emergencias, deben consultar ante dicha entidad, las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la ejecución de las obras. (Resolución Distrital 227 de 2006).

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, 24 y 25 del Código de Policía de Bogotá, en materia de salud pública, los cerros y los bosques, los ríos y los

GURADURIA URBANA N° 5 - Bogotá, D.C.
ING. MARIANO PINILLA POVEDA - Gurador Urbano

Licencia de Construcción N°

No de RADICACIÓN
17-5-0293

FECHA DE RADICACIÓN

22-feb-17

CATEGORÍA 1

FECHA EXPEDICIÓN

07 JUL 2017

FECHA EJECUTORIA

07 JUL 2017

DIRECCIONES: KR 54 3 A 3 (ACTUAL) - KR 54 3 33 (ACTUAL)

EL GURADOR URBANO N° 5 DE BOGOTÁ, D.C. MARIANO PINILLA POVEDA EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES LEGALES QUE LE CONFIERE LA LEY 1097, SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS, LA LEY 810 DE 2003 Y EN CONSIDERACIÓN DEL ALCANCE Y CARACTERÍSTICAS DE LA SOLICITUD RADICADA REQUIERE:

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA(S) MODALIDAD(ES) DE OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, EN EL PREDIO URBANO LOCALIZADO: DIRECCIÓN(ES) KR 54 3 A 3 (ACTUAL) - KR 54 3 33 (ACTUAL) - CON MATRICULAIN INMOBILIARIA(S) # 080000073020, 080000180388, CON CHI AAAD03BJXP, AAAD03BJXPZ LITB: 8, 9 MANZANA: A URBANIZACIÓN: LAS DALIAS, LOCALIDAD PUENTE ARANDA, TITULAR(ES): RELIGIOSAS AGU MISSIONERAS NIT 700: 880051840 / REP. LEGAL: GUERRA GALDOS MARIA LOURDES OS. 126187EN CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL, CONSTI RESPONSABLE: ESCOBAR FERNANDEZ JOSE (BOULA: 17086881 MATRÍCULA: 8192 DE OND), CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Decreto 274 de 2010 a UPZ No. 43 San Rafael b. SN 5 c. Usos: 1 d. Edific: A
a. A. Actividad: Residencial f. Zona: Residencial con Actividad Económica en la Vivienda g. Tratamiento: Consolidación h. Mod. Urb.: Clasificación modif
i. Remoción en Masa: NO APLICA b. Inundación: NO APLICA

1.3 ZONIBUSO
1.4 MICRO ZONIFICACIÓN

1.3 ZONIBUSO
1.4 ALUVIAL 200

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS	2.2 ESTR. EST. 3	2.3 NIS. CONSTI. LOTEO 01010
DESCRIPCIÓN USO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR	2.4 ESTR. EST. 3	2.5 NIS. CONSTI. LOTEO 01010
ESCALA TIPO: UN	2.6 UNOS ESPECÍFICO: Vivienda Multifamiliar	
ESCALA TIPO: NO APLICA		

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	3.2 ÁREAS CONSTRUIDAS	3.3 ESTADION:		3.5 SECTOR DEMANDA	3.4 ESTR. EST. 3	3.5 NIS. CONSTI. LOTEO 01010	3.6 UNOS ESPECÍFICO: Vivienda Multifamiliar
		0. Nueva	Reconstr.				
EDIFICIO DALAN	Vivienda Unifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Vivienda Bifamiliar	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Vivienda Multifamiliar	1.419.84	0.00	0.00	1.419.84	0.00	0.00
3.2 ÁREAS PROYECTO ARQUITECTONICO (MO)	Comercio	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOTE	Oficinas - Servicios	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BOTANO	Institucional - Dotacional	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMIBOTANO	Industrial	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	TOTAL INTERVENIDO:	1.419.84	0.00	0.00	1.419.84	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	GESTIÓN ANTERIOR				00.00		
3.3 TOTAL CONSTRUIDO:	TOTAL CONSTRUIDO				1.419.84		
LIBRE PRIMER PISO							

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
4.2 TIPOLOGÍA		4.3 TIPOLOGÍA		4.3 TIPOLOGÍA	
4.2 TIPOLOGÍA		4.3 TIPOLOGÍA		4.3 TIPOLOGÍA	
a. No Pisos Habitables	3	a. LATERAL	N/A	a. ANTEJARDIN	3.5 Mis POR KR 54
b. ALTURA EN MTS. 11.00 y 0 y 0	0	b. LATERAL 2(°)	N/A	b. CERRAMIENTOS	N/A
c. BOTANOS	1	c. POSTERIOR	3.00		
d. SEMIBOTANO	NO	d. POSTERIOR 2(°)	0.00		
e. No Edificios	1	e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A y N/A		
f. ETAPAS CONSTRUCCION	1	f. EMPATES Y PATIO	N/A x N/A		
g. 1er PISO EQUIP. YA ESTACION	SI	g. OTROS	0.00		
h. AREA BAJA CUBIERTA INCLINADA	NO				
i. INDICE DE OCUPACION	0.9				
j. INDICE DE CONSTRUCCION	2.00				

4.4 EQUIPAMIENTO	TIPO CIMENTACIÓN: PLACA ALIGERADA DE CIMENTACIÓN	GRADO DE DESMPEÑO ELEMENTOS NO ESTRUCT. BAJO MÉTODO DE DISERO: DE LA RESISTENCIA ULTIMA
ZONAR RECREATIVAS: 81.96 79.9	TIPO ESTRUCTURA: FORTIGOS DE CONCRETO REFORZADO	ANÁLISIS SÍSMICO: ANÁLISIS DINÁMICO ELÁSTICO-NBR10
SERVICIOS COMUNALES: 100.98 97.18		
ESTACION ADICIONALES: N/A N/A		

El titular de la licencia deberá construir los andenes correspondientes al proyecto en estricto cumplimiento del Decreto 61 y 803 de 2007 - cartilla de andenes, solicitando previamente licencia de ocupación e intervención del espacio público ante la S.D.P.

La edificación deberá tener en cuenta el código electrónico colombiano NTC 2050 y el reglamento técnico de redes eléctricas RETIE - Resolución 18 04890E de abril 29 de 2009 artículo 13 - distancias de seguridad - y controlar el riesgo por redes eléctricas aéreas especialmente en lo relacionado con la distancia mínima que debe tener la fachada respecto de estas redes aéreas de conformidad con la UPZ el predio objeto de solicitud, se encuentra en sector generador de plusvalía por uso y no es exigible la constancia de pago

