



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86
VERSIÓN 16

Fecha: 2024-11-05 16:44:07
Número: 48-118 PLANOS
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: SUBSECREARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Tipo: COMUNICACIÓN EN INTERNET
Origen: A. TORRES Y TORRES

SECRETARÍA DE HABITAT
AL RESPONDER OTORGAR EL NIT
1-2024-40176

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE	
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S	2. Identificación Número NIT 901334860-1
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) ALEXANDER TORRES RAMIREZ	4. Identificación del representante legal 1001326409
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2021119	6. Dirección Calle 140 # 11-45 OF. 303
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: torresyconstructores@gmail.com	8. Teléfono 3203029850

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA	
9. Nombre del proyecto de vivienda FORT MYERS	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 27 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 144 # 15 - 23	13 Localidad - UPZ Usaquén - UPZ 13 LOS CEDROS
13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A	
14. Estrato 4	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA) 190 SI APLICA) 33
15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones) ()	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-5-24-1198
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 428,61	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 1862,86
20. Área a construir para esta radicación (m²) 1862,86	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %
23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0113EUAW	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N202611
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 60% \$ 2.666'610.000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 28-feb.-2025
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número Fecha Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? SI	Escritura número Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS	
1. 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. 2. 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. 3. 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. 4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante. 5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables. 6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.	
Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240190
	FECHA 05 NOV 2024
ALEXANDER TORRES RAMIREZ Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	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: 27 NOV 2024 Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos
Observaciones: El proyecto estará sometido a Propiedad Horizontal, esta se encuentra radicada en la Curaduría 5 bajo el expediente 11001-52-40-9963, una vez aprobada se procede a protocolizar en Notaría (se anexa copia de radicado), de igual manera se remitirá a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda.	

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 amba 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.

NÚMERO DE ESCRITURA

FECHA DE OTORGAMIENTO: -----

Compraventa de A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S. a ✓

MATRICULA INMOBILIARIA	50C- ____ (APT ____) - 50C- ____ (PQ ____) -	CÓDIGO CATASTRAL	UQ U D143 T26 23 (Mayor Extensión)
UBICACIÓN DEL PREDIO	DEPARTAMENTO CUNDINAMARCA	MUNICIPIO BOGOTÁ ✓	VEREDA -----
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCIÓN. CL 144 #15- 23 APARTAMENTO __,	
RURAL		PARQUEADERO __ CON EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO ____ EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL ----	

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125 -----	COMPRAVENTA -----	\$ 216628400

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
SOCIEDAD VENDEDORA -----	
A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S	Nit No. 901.334.860-1 -----
COMPRADORA -----	
	C.C. No. -----

No.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, de la República de Colombia, a los _____, en la Notaría Cincuenta y Dos (52), cuyo Titular es el Doctor

Comparecieron con minuta cuyo tenor es: "**ALEXANDER TORRES RAMÍREZ**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 79.793.099 expedida en Bogotá y dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, obrando en su calidad de Gerente y por ende representante legal de la

sociedad denominada **A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.**, identificada con **NIT 9013348601**, con domicilio principal en Bogotá, constituida mediante documento Privado del 25 de octubre de 2019 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2019, con el No. 02518691 del Libro IX, registrada con matrícula mercantil número 03184070, según acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización y en adelante se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, y por otra parte _____, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, de estado civil divorciada, quien obra en nombre propio y en adelante se llamara **LA COMPRADORA**, y dijeron: Que han convenido en celebrar un contrato de compraventa, contenido en las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: **APARTAMENTO ____**, **PARQUEADERO ____** **CON EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO ____** que hacen parte del **EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL**, distinguido en la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá en la **dirección Catastral CL 144 #15- 23**, cuyos linderos son tomados del reglamento de propiedad horizontal así: -----

LINDEROS GENERALES: -----
EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL - Se desarrolla en el predio denominado Lote número dos (2) de la manzana B uno (B-1) hoy manzana cincuenta y dos (52) con un área de cuatrocientos veintiocho metros cuadrados con sesenta y un decímetros cuadrados (428.61 M2), ubicado en la

Urbanización AUTOPISTA NORTE, en Bogotá D.C., que se distingue dentro de la nomenclatura urbana HOY CALLE 144 No. 15-23 (Antes Diagonal 144 No.29-23) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C., identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-202611, con las cédula catastral matriz número UQU D143 T26 23 y con el Código de Identificación Predial matriz AAA0113EUAW, y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales, tomados de su respectivo título de adquisición: -----

POR EL NORTE, catorce metros (14.00 mts) con la Diagonal ciento cuarenta y cuatro (144).

POR EL ORIENTE, en treinta punto ochenta y cinco metros (30.85 mts), con el número tres (3) de la misma manzana.

POR EL SUR, en catorce metros (14,00 mts) con parte del lote número cinco (5) de la misma manzana. -

POR EL OCCIDENTE: En treinta punto treinta y ocho metros (30.38 mts) con el lote número uno (1) de la misma manzana.

APARTAMENTO _____ (___) - EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL (CL 144 #15- 23): -----

Area total construida: _____
(____.____ m2), área total privada construida: _____
(____.____ m2), área muros, ductos y elementos estructurales comunales: _____(____.____ m2).

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: partiendo del punto "A" al punto "B" ubicado en el costado occidental de la cocina, en línea quebrada y distancias sucesivas de 0.28 mts, 6.20 mts, 0.28 mts, 0.50 mts, 0.28 mts, y 0.38 mts, con predio colindante en costado occidental, de propiedad particular de la misma manzana y urbanización. -----

Del punto "B" al punto "C" en línea quebrada y distancias sucesivas de 2.34 mts, 0.88 mts y 2.34 mts con el aislamiento

posterior de la edificación y el balcón del inmueble en referencia. -----

Del punto "C" al punto "D" en línea recta y distancia de 5.34 mts, con muro común que lo divide del apartamento 304. -----

Del punto "D" al punto "A", en línea quebrada y distancias sucesivas de 1.34 mts, 1.15 mts, 3.06 mts y 0.38 mts con hall de apartamentos y escaleras del tercer piso. -----

Linderos balcón: partiendo del punto "A" al punto "B" ubicado en el costado sur oriental del balcón, en línea recta y distancia de 1.94 mts con sala-comedor del inmueble. Del punto "B" al punto "C" en línea recta y distancia de 0.83 mts con alcoba del inmueble. Del punto "C" al punto "D" en línea recta y distancia de 2.22 mts, con el aislamiento posterior de la edificación. Del punto "D" al punto "A", en línea quebrada y distancias sucesivas de 0.45 mts, 0.28 mts, y 0.38 mts con muro y columna común que lo divide del apartamento 404. -----

CENIT: Placa de entre piso al medio con el cuarto nivel del edificio. -----

NADIR: placa de entre piso al medio con el tercer nivel del edificio. -----

ALTURA: dos metros y treinta y cinco centímetros (2.35 m).

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-**_____, Cédula catastral No. **UQ U D143 T26 23 (Mayor Extensión)** y un coeficiente de copropiedad del __, __%.

PARQUEADERO PRIVADO NÚMERO _____(_____) -
EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL (CL 144 #15- 23): -----

La unidad de parqueo que ocupa parte del sótano cuenta con un área total libre de _____ metros cuadrados (____M2). Altura libre: dos punto treinta y cinco metros (____mts); sus linderos comunes son: partiendo del punto "A" al punto "B" en línea quebrada y distancias sucesivas de 4.30 mts,

[Handwritten signature]

y 0.20 mts con escalera de sótano, del punto "B" al punto "C" en línea quebrada y distancias sucesivas de 0.20 mts, y 2.00 mts con muro lindero occidental de la edificación, del punto "C" al punto "D", en línea recta de 4.50 mts con parqueadero privado 4, del punto "D" al punto "A" en línea recta de 2.20mts con circulación vehicular. Linderos verticales: **CENIT:** Con placa común que lo separa del primer piso. **NADIR:** con placa común de sótano.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número , Cédula catastral No. **UQ U D143 T26 23 (Mayor Extensión)**, y un coeficiente de copropiedad del __, __%. -----

A ESTE INMUEBLE SE LE ASIGNA EL USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO NÚMERO CATORCE (14) -----

PARÁGRAFO: No obstante la anterior cabida y linderos la venta se hace sobre cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre el área, cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

SEGUNDA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL está sometido al régimen de propiedad separada u horizontal conforme a la ley 675 de 2001, reglamento que se elevó a escritura pública número _____ (____) de fecha _____ (____) de _____ de dos mil veinticuro (2024) de la Notaría Cincuenta y dos (52) de Bogotá, debidamente registrada. -----

TERCERA.- ADQUISICIÓN: Que los inmuebles objeto de la presente compraventa fue adquirido por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** así: -----

a) Inicialmente adquirió el derecho de dominio sobre el lote de terreno de mayor extensión distinguido con el Lote número dos (2) de la manzana B uno (B-1) hoy manzana cincuenta y dos (52), ubicado en la **Urbanización AUTOPISTA NORTE, en Bogotá D.C., que se distingue dentro de la nomenclatura**

urbana HOY CALLE 144 No. 15-23 (Antes Diagonal 144 No.29-23) de la nueva nomenclatura urbana de Bogotá, por compra hecha, según consta en la escritura pública número mil seiscientos y diez y 8 (**2618**) del diez y nueve (**19**) de **septiembre** de dos mil veintidós (**2022**) otorgada en la Notaría cincuenta y dos (**52**) del Círculo de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-202611 (AP (___) y 50N (GJ ___)** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte. -----

b. La construcción del edificio, la adelantó por su cuenta y riesgo la sociedad **A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.** con recursos propios y con recursos de los vinculados al proyecto en su condición de Prometientes Compradores, en ejecución de planos arquitectónicos y conforme a la **Licencia de Construcción** número **LC -11001-5-23-1297** expedida por la Curaduría Urbana #5 de Bogotá el día TREINTA (30) de MARZO de dos mil veintitrés (2.023), con fecha de ejecutoria doce (12) de abril de dos mil veintitrés (2.023), conforme a la Radicación 1101-5-22-12184 del treinta (30) de agosto de dos mil veintidós (2.022) y modificada por acto administrativo 11001-5-24-1198 del 27 de mayo de 2024 de la curaduría urbana No. 5 -----

CUARTA.- PRECIO: Que el precio total de esta compraventa es la suma de _____ (**\$ 000.000.000 M/cte**), recibidos por **LA SOCIEDAD VENDEDORA** a entera satisfacción de **LA COMPRADORA**, debidamente consignados a la cuenta de ahorros # 052-000003-46 de BANCOLOMBIA a nombre de la constructora "A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S." Identificada con NIT: 901334860-1. . -----

Los **COMPARECIENTES** declaran bajo la gravedad del juramento: **1.** Que el precio de compraventa que se consigna en la presente escritura corresponde al precio 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 presente escritura. -----

PARÁGRAFO. Las partes declaran conocer el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por la Ley 2010 de 2019 y conocer las consecuencias de actuar en contrario a lo allí estipulado. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. No obstante la forma de pago aquí prevista las partes manifiestan que renuncian a la condición resolutoria proveniente de la forma de pago aquí pactada y en consecuencia el presente título se otorga firme e irrevocable.

QUINTA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: Garantiza **LA SOCIEDAD VENDEDORA** que los inmuebles que vende es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y se halla libre de gravámenes tales como hipotecas, censos, anticresis, usufructos, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, a excepción de las limitaciones provenientes del reglamento de propiedad horizontal a que está sujeto los inmuebles, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en la forma prevista en la Ley. -----

SEXTA.- Que en la fecha **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha hecho entrega real y material a **EL COMPRADOR** de los inmuebles, junto con todas sus mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le corresponde sin reservarse nada y en el estado en que actualmente se encuentra. Además entrega los inmuebles a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización y cuotas de administración causados hasta la fecha de entrega del mismo. -----

PARÁGRAFO. En cuanto a los servicios públicos **LA SOCIEDAD VENDEDORA** entregará instalados los servicios de acueducto y energía eléctrica, con sus correspondientes contadores y medidores debidamente matriculados y causados a la entrega material del inmueble. Las instalaciones internas para la conexión del servicio de gas domiciliario debidamente probadas

y construidas cumpliendo las normas pertinentes; la matrícula y el contador para el servicio de gas domiciliario serán a cargo de **EL COMPRADOR**; La red y conexión para el teléfono, internet y televisión por cable, al igual que la solicitud de conexión ante la empresa prestadora del servicio y el pago de los derechos y pruebas que éstas exigen, quedan a cargo de **EL COMPRADOR**, así es de aceptación por las partes. -----

SÉPTIMA.- GASTOS: Los gastos que ocasione este contrato, como son los notariales serán cancelados por partes iguales entre los comparecientes, el impuesto de registro y el registro de la escritura serán cancelados por **LA COMPRADORA**, la retención en la fuente por concepto de venta será cancelada por **LA SOCIEDAD VENDEDORA**. -----

OCTAVA.- PERMISO PARA ENAJENACIÓN: Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** solicitó el permiso de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., para desarrollar y anunciar la actividad de enajenación de los inmuebles que integran el **EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL**, obteniendo la radicación número -----

NOVENA - SANEAMIENTO: El **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento de la venta en todos los casos de ley, y advierte, que este inmueble está libre de todo vicio o defecto oculto que pueda hacerlo impropio para su destinación, y que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios, siempre y cuando se llame dentro de los doce (12) meses a partir de la fecha en que se otorgue la escritura o se haga entrega material de los inmuebles (NOTA: se tiene en cuenta como fecha inicial lo que primero ocurra).

Igualmente, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos y contribuciones, hasta la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa respectiva.

Parágrafo: En cualquier caso se tiene por entendido que el inmueble cuenta con una garantía legal por estabilidad de la obra por el término de diez (10) años, y para los acabados de un (1) año en los términos de la Ley 1480 de 2011.

documento que se **protocoliza**. -----

PRESENTE: ----- de las demás condiciones civiles antes anotadas, y manifestó: -----

a) Que acepta la venta que se le hace. -----

b) Que en la fecha ha recibido real y materialmente los inmuebles materia de la presente compraventa a su entera satisfacción. -----

c) Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles objeto del presente contrato y se obliga a cumplirlo. -----

NOTA RELACIONADA A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: -----

"Conforme al parágrafo primero del artículo sexto de la ley 258 del 17 de Enero de 1.996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, el notario indago a LA SOCIEDAD VENDEDORA, acerca de si tiene vigente sociedad conyugal, matrimonio o unión, marital de hecho; a lo cual respondió: No procede la indagación por tratarse de persona jurídica. -----

"Conforme al parágrafo segundo del artículo sexto de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, el notario indago a LA COMPRADORA de los inmuebles destinado a vivienda, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. A lo cual respondió: Soy de estado civil soltera sin unión marital de hecho, además manifiesto que no tengo ningún bien inmueble afectado a vivienda familiar y declara que **NO** somete los inmuebles que

adquiere a la afectación a vivienda familiar, por adquirirlos siendo su estado civil soltera sin unión marital de hecho" -----

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. LOS COMPARECIENTES hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza. Además el Notario les advierte a LOS COMPARECIENTES, que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARECIENTES.

MANIFESTACIÓN DE LOS OTORGANTES-----

1. Conocí previamente a la(s) personas que han comparecido conmigo al otorgamiento de la escritura referida antes y realice por mis propios medios, cuenta y riesgo, la comprobación de la existencia real del (de los) bienes objeto de negociación, su situación jurídica y la propiedad de quien (es) comparece(n) como tal (es) en el acto jurídico referido. -----

2. Se me ha ofrecido toda la colaboración e información para aclarar las dudas que he manifestado sobre el acto jurídico señalado. Así mismo, de la línea gratuita de atención al usuario de la superintendencia de Notariado y registro. -----

3. Autorice de manera expresa a la Notaria para que por medios biométricos se establezca fehacientemente mi identidad, de manera que cualquier riesgo de mis huellas y de mi imagen ha sido expresamente consentido. -----

4-Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1.995, la Circular Básica

Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas, tanto por EL (LOS) VENDEDOR (ES) como LA COMPRADORA expresamente declaran lo siguiente sobre el(los) objeto(s) del presente instrumento público: **a)** Que los bienes y/o recursos que entregan no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione ni admitirá que terceros efectúen pagos con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. **b)** Que los bienes y/o recursos no serán destinados para actividad ilícita alguna. -----

TERMINO PARA INSCRIBIR ESTA ESCRITURA EN REGISTRO.

El Notario le advirtió a los otorgantes, que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, su incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Lo anterior indica, que presentándola dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento o firma, no tiene intereses moratorios y a partir del tercer (3er) mes genera intereses moratorios. -----

TERMINO PARA REGISTRAR HIPOTECAS Y PATRIMONIO DE

FAMILIA: El Notario informa que de acuerdo con la Ley, para registrar una HIPOTECA y un PATRIMONIO DE FAMILIA, en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos, hay un término de noventa (90) días hábiles y de no hacerlo, deberá otorgar una nueva escritura pública. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN Leído el presente

instrumento por los comparecientes y advertidos sobre la formalidad de su registro dentro del término legal, le imparten su aprobación y en prueba de ello, lo firman junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza. -----

DECLARACIÓN DEL VENDEDOR SOBRE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: LA SOCIEDAD VENDEDORA DECLARA QUE LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTA ESCRITURA, SE ENCUENTRA AL DÍA EN EL PAGO DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

ESTADO DE CUENTA. Se protocoliza estado de cuenta de fecha

relacionado con el pago del impuesto predial unificado en mayor extensión del que surgen los inmuebles objeto de la presente escritura, de conformidad con lo regulado por el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y el artículo 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011. -----

COMPROBANTES FISCALES: Los comparecientes presentaron los siguientes comprobantes para su protocolización: -----

1) VALORIZACIÓN -----
1.1.

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al Contribuyente -----

PIN DE SEGURIDAD: -----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL -----

Dirección del Predio: -----

Matrícula Inmobiliaria:50C- -----

Cédula Catastral: -----

CHIP: AAA -----

Fecha de expedición:-2024 -----

Fecha de Vencimiento:-2024 -----

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE

VALORIZACIÓN -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "NULIDAD DE EFECTOS.

El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente" -----

Consecutivo No: -----

1.2.

**Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización-Subdirección
Técnica de Operaciones-Oficina de Atención al
Contribuyente** -----

PIN DE SEGURIDAD: -----

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE
NOTARIAL** -----

Dirección del Predio: -----

Matrícula Inmobiliaria:50C- -----

Cédula Catastral: -----

CHIP: AAA -----

Fecha de expedición:-2024 -----

Fecha de Vencimiento:-2024 -----

**VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL
PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE
VALORIZACIÓN** -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "NULIDAD DE EFECTOS.

El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente" -----

Consecutivo No: -----

2) DECLARACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL -----

No: -----

STICKER: -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: -----

AVALÚO CATASTRAL: \$ -----

TOTAL A PAGAR: \$ -----

FECHA DE PAGO: -----

BANCO: -----

No: -----

STICKER: -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: -----

AVALÚO CATASTRAL: \$ -----

TOTAL A PAGAR: \$ -----

FECHA DE PAGO: -----

BANCO: -----

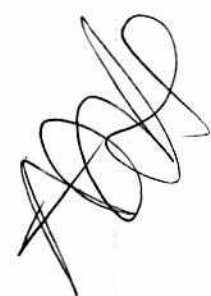
3) PAZ Y SALVO EXPENSAS COMUNES-----

CONSTANCIA DE SOLIDARIDAD DEL COMPRADOR.

De acuerdo con el inciso 5 del artículo 29 de la ley 675 del 3 de agosto del 2001, **LA SOCIEDAD VENDEDORA Y COMPRADOR** dejan constancia que no presentan el Paz y Salvo de las contribuciones a las expensas comunes de la copropiedad, dado que se trata de una obra nueva, estas no existen aún. **LA COMPRADORA** manifiesta que es solidariamente responsable por las deudas que existan con la Copropiedad de los inmuebles objeto de esta escritura. -----

La presente se extiende en las hojas notariales números PO

Esta hoja hace parte de la Escritura Pública No.



ALEXANDER TORRES RAMÍREZ
C.C. No.

HUELLA
ÍNDICE DERECHO

DIRECCIÓN.

TEL.

ACTIVIDAD COMERCIAL

OBRANDO EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE **A. TORRES Y
TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.-NIT 9013348601**

HUELLA
ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

ESTADO CIVIL

DIRECCIÓN.

DE

TEL.

E-MAIL.

AUTORIZO RECIBIR INFORMACIÓN ELECTRÓNICA SI () NO ()
ACTIVIDAD COMERCIAL

NOTARIO CINCUENTA Y DOS

Derechos Notariales \$

Gastos Escrituración \$

IVA \$

RTE FTE \$

S.N.R. \$

C.E.N. \$

Resolución 755 Ene 26/2022

A.M./

NOTARÍA52/VENTAS/CONHIPOTECA/AP 301

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

ALEXANDER TORRES RAMIREZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.793.099, actuando en nombre y representación legal de **A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de asamblea de accionistas del 25 de octubre de 2019, inscrita el 25 de octubre de 2019 bajo el número 02518691 del libro IX, identificada con NIT. No. 901.334.860-1, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; quien para efectos de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA** de una parte; y de otra parte _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, vecina y residente de la ciudad de _____ de estado civil _____, que se encuentra igualmente descrita(s) e identificada(s) en el numeral segundo (2º) del **CUADRO RESUMEN** que hace parte integral del presente contrato de promesa- quien(es) en este acto obra como **EL PROMITENTE COMPRADOR**, han celebrado el contrato de Promesa de Compraventa de bienes inmuebles, previos los siguientes ANTECEDENTES: I) La sociedad A.TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S. diseño, legalizó e inicio el desarrollo del proyecto sobre planos "**EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL**", ubicado en la **DIAGONAL 144 # 26-31 de Bogotá y dirección Catastral CL 144 #15- 23** de la ciudad de Bogotá sobre lote de mayor extensión propiedad de la sociedad e identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-202611.

LA COMPRAVENTA se registrará por las normas aplicables a la materia y especialmente por las siguientes cláusulas:

I. CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO. LA PROMITENTE VENDEDORA promete vender a **EL PROMITENTE COMPRADOR** y este se obliga a comprar a aquélla, el derecho de dominio, posesión y mejoras que la primera tendrá y ejercerá sobre el(los) inmueble(s) determinado(s) en el numeral tercero (3o) del **CUADRO RESUMEN** que formará parte del **EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL**, proyecto de vivienda nueva, ubicado en la **DIAGONAL 144 # 26-31 de Bogotá y dirección Catastral CL 144 #15- 23** de Bogotá D.C., cuyos linderos generales en mayor extensión están descritos tal y como aparecen descritos en la ESCRITURA PÚBLICA 2431 del 26-10-1982 de la NOTARIA 13 de BOGOTÁ

A este inmueble de mayor extensión le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-202611 de la Oficina de Registro de Bogotá, y código catastral AAA0113EUAW

MATRICULA INMOBILIARIA: El folio de matrícula inmobiliaria para el inmueble prometido en venta será el que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte una vez el **EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL** se someta al régimen de propiedad horizontal mediante la constitución de su respectivo reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO. — LA PROMITENTE COMPRADORA declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, el inmueble en venta y las

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

características del mismo y por el conocimiento adquirido en esa forma declara su satisfacción al respecto. No obstante, la cabida y linderos descritos en el presente contrato, la unidad privada se promete vender como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes o futuras, anexidades, usos y costumbres que legal y materialmente le correspondan y así lo acepta LA PROMETIENTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO SEGUNDO- ACABADOS DEL APARTAMENTO: MUROS: acabados en mampostería, con acabado en estuco proyectado y pintados al interior; Fachadas en ladrillo prensado y concreto. PISOS: laminado en sala comedor y alcoba. Enchape de piso en cerámica en baño, cocina, y balcón. CIELO RASO: acabado en sistema drywall también terminado en pintura. ILUMINACION: Lámparas LED empotradas en cielo raso. VENTANERIA: En vidrio de 5mm y aluminio en alcoba y cocina y puerta ventana en vidrio templado y aluminio en el acceso al balcón. PUERTAS INTERIORES: En madecor, MDF o similar recubierto con melamínico, en alcoba y baño. BALCÓN: Baranda metálica BAÑO: Enchape de muros en área de la ducha, el resto es en estuco y pintura. Aparatos sanitarios línea económica con lavamanos con mueble bajo. Grifería y accesorios. División acceso a ducha en vidrio templado. CLOSET: En aglomerado melamínico MDF o similar ubicado en la alcoba. COCINA: Muebles inferiores y gabinetes superiores en aglomerado melamínico, MDF o similar, con mesón en granito, lavaplatos en acero inoxidable, grifería, estufa a gas de 4 puestos, campana extractora, horno empotrado, citófono. ZONA DE ROPAS: Lavadero puntos para una lavadora, calentador de paso de agua a gas. OTROS: Ductos para teléfono, Internet y Televisión por cable, además se construye la red interna de gas domiciliario que consta de los puntos de gas para estufa, horno y calentador de agua. NOTA: La matrícula del gas no está incluida en la venta, es a cargo del COMPRADOR). PUERTA PRINCIPAL: En madecor, MDF o similar recubierto con melamínico con chapa de seguridad. El proyecto Unidad Residencial "EDIFICIO FORT MAYERS" – PROPIEDAD HORIZONTAL, se venderá y ejecutará en 1 etapa así: Conformada por 1 torre de 5 pisos más terraza y sótano, con un (1) ascensor **ZONAS COMUNES:** Piso cerámica en hall exterior de cada piso, escaleras, recepción y salón social. Muros internos en estuco y pintura. Puertas en madecor, MDF o similar con melamínico en puerta de baño salón social, mueble recepción y casillero. Cocineta con lavaplatos y mueble inferior en salón social. Puerta de ingreso al edificio en vidrio templado. Ventanería en vidrio de 5mm y aluminio. Puerta salón social en vidrio templado. Cielo raso recepción y salón social en drywall con luces LED empotradas. Barandas metálicas en escaleras. Plataforma eléctrica para acceso vehicular al sótano. Piso en concreto pulido en parqueadero primer nivel, sótano y depósitos. Puertas metálicas en depósitos. En terraza BBQ pasos en concreto y gravilla, tarima, bancos y mesas en material compuesto, cubierta en acrílico y aluminio (solo en zona de parrilla), parrilla BBQ con conexión a pipeta a gas en zona BBQ, jardineras. Tanques de agua de reserva y ascensor. La ambientación de los apartamentos y de los espacios exteriores contenidos en el BROCHURE INFORMATIVO DEL PROYECTO BONITA son virtuales y se hacen con el fin ilustrar a los clientes en relación a como se verán los espacios, la publicidad está sujeta a cambios, los cuales pueden ser generados

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL

APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

por las condiciones especiales de venta. Aplican condiciones y restricciones. (NOTA: los muebles no están incluidos, solo incluye PUERTAS DE ALCOBA Y BAÑO, MUEBLE BAJO DE LAVAMANOS, MUEBLE SUPERIOR E INFERIOR DE COCINA Y CLOSET EN ALCOBA), Por lo cual las imágenes son una representación artística del proyecto, las cuales pueden presentar diferencias en el diseño, acabados y elementos mostrados, formas, dimensiones y texturas, tal como se encuentra descrito en el brochure, el diseño urbano y la construcción están sujeta a cambios y condiciones especiales de venta.

CLÁUSULA SEGUNDA. - LOTE DE TERRENO. El lote de terreno en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-202611** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, sobre el que se construirá el **EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL**. Lote que fue adquirido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** por medio de escritura pública No 2618 del 19 de septiembre de 2022 en la notaría 52 de Bogotá.

PARÁGRAFO PRIMERO. El desarrollo y construcción, está a cargo **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMITENTE VENDEDORA está autorizada por la Alcaldía de Bogotá D.C. para anunciar y enajenar **EI EDIFICIO FORT MYERS - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

PARÁGRAFO TERCERO DESENGLOBE: El PROMETIENTE VENDEDOR se compromete hacer el desenglobe del inmueble de mayor extensión en el inmueble prometido en venta ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital

CLÁUSULA TERCERA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL, estará sometido al régimen de propiedad horizontal. Los documentos que contengan el reglamento de propiedad horizontal inicial, y sus posteriores adiciones o reformas, harán parte integrante de esta promesa y de la compraventa prometida. Por consiguiente, **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta íntegramente los términos del Reglamento de Propiedad Horizontal inicial, sus adiciones o reformas y queda desde ya obligado al cumplimiento de los deberes y obligaciones que en ellos y en la Ley seiscientos Setenta y cinco (675) de Dos Mil Uno (2001) se imponen a los propietarios y/o ocupantes, y en especial, a contribuir a las expensas comunes en la proporción que se señale en el reglamento y a acatar lo que disponga sobre usos o destinos de las unidades privadas y comunales. Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituirá mediante escritura pública ante la Notaría XXX el día XXX .

PARÁGRAFO PRIMERO. Es entendido que las referencias que se hagan en el reglamento de Propiedad Horizontal y en la Ley seiscientos Setenta y cinco (675) de Dos Mil Uno (2001)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

al propietario se entienden hechas a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, mientras la compraventa se perfecciona.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer ampliamente el diseño y especificaciones del inmueble objeto de esta negociación, expresando entera satisfacción al respecto. Así mismo manifiesta que acepta desde ahora que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá incorporar modificaciones al planteamiento arquitectónico y de propiedad horizontal del edificio, al número, características, diseño, especificaciones y acabados de las unidades privadas, bienes comunes que integran el proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, siempre que dichas modificaciones se ajusten a las normas urbanísticas y no alteren, en su perjuicio, el diseño del inmueble. Aceptan y conocen en igual sentido que **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá tramitar las modificaciones a las licencias de construcción. De la misma forma, el **PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a entregar las zonas comunes y privadas que se determinarán claramente en el reglamento de propiedad horizontal. En la transferencia se incluirán todos los derechos de los inmuebles en las áreas y bienes de uso común y privado que legalmente le correspondan de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal a que se refiere la ley 675 del año 2001 y sus decretos reglamentarios.

PARÁGRAFO TERCERO. EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce y acepta que mientras **LA PROMITENTE VENDEDORA** esté adelantando el proceso constructivo del proyecto, se pueden presentar ajustes, adecuaciones, reformas y/o modificaciones de construcción y por lo tanto faculta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para reformar, ajustar el proyecto, modificar áreas, linderos, para efectuar englobes, desenglobes, disminuir o aumentar las áreas privadas y las áreas comunes, y para desafectar áreas comunes, para cambiar el uso de las zonas privadas y comunes, así como para modificar los coeficientes de copropiedad, las especificaciones de construcción y acabados y para integrar nuevas áreas privadas. Por lo anterior faculta a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para solicitar, tramitar y obtener las licencias de esas adecuaciones, reformas y modificaciones ante la curaduría urbana, así mismo para otorgar la escritura pública que contenga las reformas, modificaciones, adecuaciones o ajustes reformando o adicionando el reglamento de propiedad horizontal, las veces que sea necesario sin necesidad de aprobación de la asamblea de copropietarios y/o de los órganos de administración o dirección.

PARÁGRAFO CUARTO. EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Edificio descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se efectuará de conformidad como lo señala la Ley 675 de 2001, es decir, de forma simultánea con la entrega de cada unidad privada y que se hará constar en el acta de entrega.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

CLÁUSULA CUARTA. - LIBERTAD Y SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA, garantiza a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que el lote donde se construirá el EDIFICIO FORT MYERS - PROPIEDAD HORIZONTAL, no ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente el inmueble que por este documento se promete en venta y que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta. Además, que lo entrega libre de gravámenes, afectaciones y limitaciones al dominio, salvo las derivadas del Régimen de propiedad horizontal al que será sometido **EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como las servidumbres que naturalmente le correspondan.

Igualmente, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos y contribuciones, hasta la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa respectiva.

En caso de constituirse hipoteca de mayor extensión para el desarrollo del proyecto, esta será cancelada para los inmuebles objeto del presente contrato, a costa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el mismo instrumento público que protocolice la compraventa aquí prometida.

LA PROMITENTE VENDEDORA declara que en la actualidad el predio de mayor extensión se encuentra sometido a una hipoteca en favor de los señores LIGIA ESTELA PUERTAS RODRIGUEZ y GUSTAVO RODRIGUEZ MURCIA, identificados con las cédulas de ciudadanía números 20.789.528 y 335.799, respectivamente. Consecuentemente la **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a cancelar dicha hipoteca para los inmuebles objeto del presente contrato, a costa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, en el mismo instrumento público que protocolice la compraventa aquí prometida o de forma previa a la escritura que de cumplimiento a la presente promesa.

CLÁUSULA QUINTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble prometido en venta y la forma de pago serán los establecidos en el numeral cuarto (4o.) del **CUADRO RESUMEN**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Estos recursos deberán ser pagados mediante consignación a órdenes de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, consignados a la cuenta de ahorros # 052-000003-46 de BANCOLOMBIA a nombre de la constructora "A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S." Identificada con NIT: 901334860-1, al momento de la separación de la unidad privada y en los plazos que se indican en la presente cláusula o en el cuadro resumen. Además, remitirá copia de la misma a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la Sala de Ventas del proyecto, o al correo electrónico ventasatconstructora@gmail.com o al número whatsapp 314 590 40 06.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de presentarse mora en el pago de precio del inmueble **EL PROMITENTE COMPRADOR** estará obligado a cancelar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por esta promesa, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba a **EL PROMITENTE VENDEDOR** desde la fecha en que debió cumplirse la obligación, hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del código civil y 884 del código de comercio, para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR**, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

En caso de incurrir en mora en el pago de alguna de las cuotas por un período superior a 8 días calendario, contados a partir del día hábil siguiente de la fecha de pago pactada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará por incumplida la obligación principal del contrato y ejercerá de inmediato el derecho de retracto o el cobro de la cláusula penal, según corresponda, y procederá al reembolso de la suma diferencial sin intereses y previo descuento del 4x1000, si existiere, en la cuenta bancaria de una entidad financiera colombiana que deberá indicar **EL PROMITENTE COMPRADOR** para el efecto, desembolso que deberá ser tramitado en 30 días calendario.

PARÁGRAFO TERCERO. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que realice las correspondientes consultas de datos ante las Centrales de Información Financiera.

PARÁGRAFO CUARTO. Desde la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha del desembolso efectivo del producto (crédito, leasing, etc) que la entidad del sector financiero conceda a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, estos reconocerán al **EL PROMITENTE VENDEDOR**, sobre la suma de dinero que va a ser financiada un interés igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera. **EL PROMITENTE COMPRADOR** el prometiente comprador tendrá un plazo máximo de un mes para realizar el pago de los intereses generados una vez este haya sido notificado, de no ser así se causarán intereses sobre la suma debida a la máxima tasa legal permitida.

PARÁGRAFO QUINTO. No obstante la forma de pago prevista en la presente cláusula, LA **COMPRADORA** podrá hacer abonos extraordinarios, cuando así lo considere pertinente, sin perjuicio de las fechas y sumas establecidas para los pagos estipulados en la presente cláusula

CLÁUSULA SEXTA. - SOLICITUD Y TRÁMITE DEL CRÉDITO O PRODUCTO FINANCIERO.
EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a adelantar y tramitar ante LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) el(los) préstamo(s) a que se hace referencia en el **CUADRO RESUMEN**, reuniendo

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos; **EL PROMITENTE COMPRADOR** deberá suministrar a LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S), la documentación en el plazo razonable con el fin de cumplir el plazo límite para la entrega de las cartas de aprobación del crédito; si en el curso de este trámite LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) exigiere(n) otro(s) documento(s), deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije tal(es) entidad(es). Así mismo, **EL PROMITENTE COMPRADOR** se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S), necesarias para el otorgamiento del(los) crédito(s) o derivados de éste(os), y a efectuar los pagos que resulten necesarios.

EL PROMITENTE COMPRADOR deberá(n) presentar a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva(s) carta(s) de aprobación del(los) crédito(s) en un plazo máximo de noventa (90) días calendario antes de fecha de la firma de la escritura pública. A partir del vencimiento de este plazo **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida.

En los eventos anteriores, si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias en favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA** que se regulan más adelante.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE COMPRADOR expresa e irrevocablemente autorizan desde ahora a LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) para que el crédito que le(s) sea otorgado, sea desembolsado a **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si por cualquier circunstancia, LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) no desembolsa el crédito, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se constituirán en deudor(es) de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia de la escritura pública que contenga el contrato prometido, prestará merito ejecutivo en contra de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

En caso de que **EL PROMITENTE COMPRADOR** opte(n) por utilizar una financiación o crédito inferior a la suma consagrada en el numeral cuarto (4o.) del CUADRO RESUMEN ante LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S), o desee(n) no utilizarla, deberá(n) pagar esta diferencia o la totalidad con sus propios recursos, para lo cual se compromete(n) a otorgar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación o aviso de utilización de financiación inferior o de su no utilización, un otrosí a la presente promesa de compraventa, según el caso, donde deberán constar las nuevas condiciones en las que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará(n) dicha diferencia o totalidad. En todo caso, la diferencia deberá ser pagada a más tardar treinta (30) calendario días antes al otorgamiento de la escritura de compraventa del inmueble prometido.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

PARÁGRAFO TERCERO. LA PROMITENTE VENDEDORA del proyecto inmobiliario, o un representante suyo, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **EL PROMITENTE COMPRADOR** en el trámite de los documentos con destino a LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S), lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de éste.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que reunidos por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S), ésta negare el préstamo solicitado por cualquier causa y no se llegase a completar el precio de venta del inmueble, este contrato se resolverá de pleno derecho, y en tal evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** restituirá los dineros recibidos a cuenta del negocio, previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras o el valor de la cláusula penal, según corresponda. La devolución de los dineros se efectuará a la cuenta que para el efecto indique en el CUADRO RESUMEN **EL PROMITENTE COMPRADOR**, dentro de los TREINTA (30) días hábiles siguientes a la comunicación de desistimiento unilateral que **LA PROMITENTE VENDEDORA** envíe a las direcciones registradas por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO QUINTO. LA PROMITENTE COMPRADORA acepta reconocer un interés a la tasa máxima legal autorizada mensual o por fracción de mes, sobre el saldo de la deuda a subrogar en el evento de no cumplir con los términos estipulados en este documento para el trámite del crédito, obligación que se hará exigible a partir del vencimiento del plazo.

CLÁUSULA SÉPTIMA. - ESCRITURA DE COMPRAVENTA. Las condiciones en las cuales se otorgará la escritura pública que dará cumplimiento a este contrato de promesa de compraventa, serán las determinadas en el numeral quinto (5o.) del CUADRO RESUMEN. La citada escritura contendrá la transferencia del derecho de dominio y la posesión a título de compraventa de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) a la que refiere el numeral tercero (3o.) del CUADRO RESUMEN, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. La fecha de la firma de la escritura pública que da cumplimiento al presente contrato podrá aplazarse por parte de LA PROMETIENTE VENDEDORA en concordancia a lo dispuesto en la cláusula octava del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. La Escritura Pública solo se otorgará si **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentra al día en el pago de sus obligaciones contractuales, excluyendo el caso en que **EL PROMITENTE COMPRADOR** hubiere gestionado un crédito ante una entidad financiera legalmente reconocida, caso en el cual deberá acreditarlo con la respectiva carta de aprobación del mismo y remitirla a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, con una antelación no inferior a noventa días (90) días a la firma de la Escritura Pública enviada a la dirección registrada en el presente contrato, y suscriba los títulos valores que garanticen la suma a desembolsarse a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** por la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

entidad financiera, de acuerdo con lo estipulado en la CLÁUSULA SEXTA del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: : En los casos en que la compra del inmueble sea financiada por entidad crediticia y el PROMITENTE VENDEDOR deba esperar desembolso o subrogación, para la cancelación de parte del precio de venta que corresponda cancelar al comprador, LA PROMITENTE COMPRADORA firmará al momento de otorgar la escritura que solemnice la compraventa, TITULO VALOR que soporte la obligación de pago del saldo restante, además deberá cancelar al PROMITENTE VENDEDOR el valor correspondiente al interés mensual legal autorizado por el gobierno, sobre los montos adeudados y hasta el momento en que el PROMITENTE VENDEDOR reciba el desembolso correspondiente al crédito tramitado por el PROMITENTE COMPRADOR. (Este título valor se devolverá a los compradores una vez se reciba el desembolso por parte del banco que otorga el crédito).

PARÁGRAFO TERCERO: PRUEBA INSUSTITUIBLE.- Para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura pública en la fecha indicada ya sea la acordada inicialmente en este contrato de promesa de compraventa, o por aplazamiento o adelanto de la fecha de entrega del inmueble, se requerirá como prueba insustituible la certificación del Notario de que el día y la hora señalada para esos efectos la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allano a hacerlo, previo el lleno de los requisitos que la Ley exija para el cabal otorgamiento de la escritura pública.

PARAGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, esta podrá hacerse a su propio nombre, o a nombre de quien ella designe, siempre y cuando obre por escrito, lo que es aceptado por el PROMITENTE VENDEDOR, quedando de esta manera el PROMITENTE VENDEDOR exonerado de toda responsabilidad por este hecho.

CLÁUSULA OCTAVA. - ENTREGA. LA PROMITENTE VENDEDORA entregará a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la unidad privada objeto de esta promesa, bajo las condiciones indicadas en el numeral sexto (6º) del **CUADRO RESUMEN**, salvo eventos o hechos de fuerza mayor o caso fortuito. La fecha de entrega podrá igualmente desplazarse en caso de escasez probada de los materiales de construcción, demora en la instalación de los servicios públicos, por falta o suspensión de los desembolsos del crédito por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, huelga de contratistas o proveedores, invierno excesivo, demoras en la cadena de suministros de la construcción, paros de orden nacional que alteren el desarrollo de la obra, por no llegar al punto de equilibrio en ventas o cualquier otro imprevisto sin que medie culpa de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En el evento de producirse alguno de estos hechos que suspendan la marcha normal de los trabajos y que como consecuencia se retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el plazo de la entrega se prorrogará por un término igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente hasta por noventa (90) días con derecho a una segunda prórroga, igual al termino en el que se

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL

APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

suspendieron las actividades o hasta por cuarenta y cinco (45) días, si las circunstancias se mantuvieran u ocurriese nuevamente uno de los eventos descritos.

PARÁGRAFO PRIMERO. En lo posible EL **PROMITENTE COMPRADOR** será notificado del aplazamiento, un mes antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública que solemniza el presente contrario, informando la nueva fecha de la firma la escritura de compraventa y la nueva entrega. De lo contrario, Superados los hechos o situaciones que dieron origen al aplazamiento en la entrega de los inmuebles se informará por cualquier medio eficaz a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, a las direcciones de notificaciones suministradas por éste, la nueva fecha de entrega y también la nueva fecha de firma de la correspondiente escritura de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La entrega real y material del inmueble, se efectuará siempre y cuando: **a)** se hubiere firmado la escritura pública de compraventa. **b)** siempre y cuando se hubiere desembolsado el valor del crédito hipotecario o cualquier otro producto financiero y, **c)** **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

PARÁGRAFO TERCERO. EL PROMITENTE COMPRADOR no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada o informada, o presentándose se abstiene de recibirlo sin causa justificada o por detalles de simple acabado, éstos se tendrán por entregados para todos lo efectos legales a satisfacción procediendo **LA PROMITENTE VENDEDORA** a levantar un acta unilateral de entrega, que se suscribirá en presencia de dos testigos, en este caso las llaves de la unidad privada quedarán a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, que aquél manifiesta conocer.

Si El **PROMITENTE VENDEDOR** informa por escrito a **LA PROMITENTE COMPRADORA** que el inmueble se encuentra listo para ser entregado y esta no comparece dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la comunicación, **LA PROMITENTE COMPRADORA** empezará a pagar al **PROMITENTE VENDEDOR** intereses a la tasa máxima legal autorizada mensual sobre el saldo de la deuda, y además será deudor ante la persona Jurídica del conjunto residencial por las cuotas de administración que se causen.

PARÁGRAFO CUARTO. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, dotado de servicios públicos domiciliarios (agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica) de conformidad con el artículo 10 de la Ley 66 de 1968 y se obliga también **LA PROMITENTE VENDEDORA** a adelantar las gestiones ante las empresas prestadoras, que estén encaminadas con su instalación junto con sus respectivos contadores, acometidas y disponibilidad técnica. Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En este caso, será de cargo de **LA**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

PROMETIENTE VENDEDORA a sus expensas, pagar los consumos respectivos y obtener la conexión definitiva, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** exonera(n) de toda responsabilidad a aquella ante las situaciones descritas.

PARÁGRAFO QUINTO. LA PROMITENTE VENDEDORA pagará a las respectivas Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado, el valor de las liquidaciones en relación con la instalación, medidores y suministro de tales servicios. Los eventuales reajustes o complementos que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto, en relación con la instalación y suministro de tales servicios a partir de la entrega material del inmueble al igual que el valor del derecho de conexión y/o puesta en marcha del medidor a la respectiva empresa de Energía Eléctrica, serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, por cuanto tales reajustes y dicho derecho de conexión no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa.

LA PROMITENTE VENDEDORA entregará el inmueble prometido en venta dotado de Las instalaciones internas para la conexión del servicio de gas domiciliario debidamente probadas y construidas cumpliendo las normas pertinentes; la matrícula y el contador para el servicio de gas domiciliario serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**; La red y conexión para el teléfono, internet y televisión por cable, al igual que la solicitud de conexión ante la empresa prestadora del servicio y el pago de los derechos y pruebas que éstas exigen, quedan a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO SEXTO. La entrega de la unidad privada objeto del presente contrato, se realizará a paz y salvo con Bogotá D.C. hasta la fecha de la entrega, por concepto de impuestos, valorizaciones, tasas, contribuciones y demás cargas y gravámenes. Por consiguiente, los que se causen, decreten, liquiden o reajusten con posterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa que perfeccione este contrato, así como los servicios y las expensas comunes de administración del Edificio que se causen a partir de la misma fecha, serán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Si **LA PROMITENTE VENDEDORA** se viere obligada a efectuar pagos por cualquiera de los mencionados conceptos con posterioridad a la fecha señalada para el otorgamiento de la escritura pública, y los pagos corresponden a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, este deberá hacer el reintegro dentro de los cinco (5) días siguientes al envío del cobro por correo certificado a la dirección registrada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** o a la entrega personal del mismo, a opción de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. En caso de mora en el reintegro de las sumas canceladas por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, o de cobro por la vía judicial, **EL PROMITENTE COMPRADOR**, pagará, además sobre las sumas adeudadas a partir del día en que ha debido efectuar el reintegro, intereses a la máxima tasa legal certificada por la Superintendencia Financiera o la entidad que haga sus veces, en cuyo evento constituirá título ejecutivo la copia auténtica de esta promesa y del respectivo comprobante de pago.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

PARÁGRAFO OCTAVO. El inmueble aquí prometido en venta será entregado a **EL PROMITENTE COMPRADOR** con las especificaciones y características que figuran en los planos aprobados por la autoridad competente.

PARÁGRAFO NOVENO. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará la construcción del inmueble prometido en venta, en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso o permiso de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, modificar los materiales, acabados y demás elementos utilizados en la construcción, para sustituirlos y reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o mejor calidad y similar apariencia, cuando no le fuere posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO DÉCIMO. EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta conocer y aceptar que los inmuebles que conforman el Proyecto no cuentan con potencial de ampliación o modificación. Por lo tanto, **LA PROMITENTE VENDEDORA** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de estos inmuebles y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso que la constructora o cualquiera de los copropietarios del Edificio tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Edificio, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la vivienda o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras, la constructora o cualquier propietario podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s) y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: ADMINISTRACIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL: El PROMITENTE VENDEDOR informa a LA PROMITENTE COMPRADORA que de conformidad con la ley 675 de 2001 en su artículo 52, le corresponde al Propietario inicial o constructor, administrar la propiedad horizontal hasta tanto enajene el 51% de los coeficientes de la copropiedad. Por lo tanto, EL ADMINISTRADOR PROVISIONAL designado en el reglamento de propiedad horizontal, presentara la cuota inicial de administración que debe pagar cada propietario desde la fecha de la entrega definida en la presente promesa de compraventa para la entrega de los inmuebles. Esta cuota tendrá como finalidad cubrir parte de los costos que genera la administración del condominio que se encuentra en proceso de entrega y ocupación de los inmuebles (DURANTE ESTA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

TRANSICION DE ENTREGA Y OCUPACION PAULATINA, el constructor a su discreción cubrirá los montos de dinero faltantes para garantizar el normal funcionamiento de la unidad residencial y así acoger a los habitantes iniciales de la unidad residencial). Cuando se enajene el 51% de los coeficientes se convocará a una Asamblea para hacer la entrega de la copropiedad. En consecuencia, LA PROMITENTE COMPRADORA manifiesta que conoce esta disposición y que se compromete a cancelar oportunamente la cuota de administración que se determine, so pena de iniciarse en su contra proceso ejecutivo tendiente a hacer efectivo el pago de las cuotas de administración. Si el conjunto ya ha sido entregado por parte de la constructora a los copropietarios, LA PROMITENTE COMPRADORA deberá cancelar el valor de la administración determinado en la asamblea de copropietarios, desde la fecha en que se haga la entrega por parte del PROMITENTE VENDEDOR a la nueva administración que se nombre por parte de los adquirentes.

PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: El constructor se reserva el derecho a efectuar obras, cerramientos, establecer servidumbres, hacer apartamento modelo, efectuar ventas, colocar avisos, pendones, etc., en el proyecto Unidad residencial EDIFICIO **Bonita Spring**.

CLÁUSULA NOVENA. - SANEAMIENTO. LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga al saneamiento de la venta en todos los casos de ley, y advierte, que este inmueble está libre de todo vicio o defecto oculto que pueda hacerlo impropio para su destinación, y que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios, siempre y cuando se llame dentro de los doce (12) meses a partir de la fecha en que se otorgue la escritura o se haga entrega material de los inmuebles (NOTA: se tiene en cuenta como fecha inicial lo que primero ocurra).

Igualmente, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a entregar el inmueble a paz y salvo por concepto de toda clase de impuestos y contribuciones, hasta la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa respectiva.

Parágrafo: En cualquier caso se tiene por entendido que el inmueble cuenta con una garantía legal por estabilidad de la obra por el término de diez (10) años, y para los acabados de un (1) año en los términos de la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMA SEGUNDA- ARRAS DE RETRACTACIÓN: Las partes convienen la suma correspondiente al 10% del valor total de venta de las correspondientes unidades inmobiliarias contempladas en la presente promesa de compraventa como ARRAS DE RETRACTACIÓN, y en consecuencia:

- 1) Cada parte tiene el derecho de retracto
- 2) Se cobrarán así: Si el incumplido es el PROMITENTE VENDEDOR, deberá entregarlas al PROMITENTE COMPRADOR en un plazo no mayor a treinta (30) días, y si el que incumple es LA PROMITENTE COMPRADORA, entonces el PROMITENTE VENDEDOR puede deducirlas del valor que haya recibido como parte de pago.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

- 3) El plazo de retractación la establecen las partes en dos (2) meses a partir de la firma de esta promesa de compraventa.
- 4) Si se firma escritura de compraventa del inmueble o se hace entrega del mismo, sin importar el plazo, no hay retractación.
- 5) Acogerse al retracto implica una condición resolutoria inmediata del contrato de promesa de compraventa, en consecuencia y de aplicarse el retracto, quedará el PROMITENTE VENDEDOR en libertad de negociar el inmueble con otra persona.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de fallecimiento de LA PROMITENTE COMPRADORA, los herederos deberán informar dentro de los 30 días siguientes a la muerte de este, si están en condiciones de continuar o no, con el negocio o contrato. En el evento de que estén interesados en continuar, se requiere que dentro del término que la constructora tiene para entregar el inmueble se acredite la calidad de heredero de la persona a favor de quien se hará la escritura. Si no es posible acreditar esta condición durante este tiempo o dentro del mes siguiente a la fecha en que el inmueble se encuentra listo para ser entregado, el PROMITENTE VENDEDOR podrá desistir del negocio sin reconocer interés alguno. En este caso informará así a la familia y consignará el dinero entregado a favor de la persona a quien se designe como su heredero y se le haya asignado este derecho, dentro del proceso sucesoral. Si los sucesores manifiestan no tener interés en continuar con el negocio, se les devolverá las sumas de dinero recibidas como parte de pago, sin reconocer interés alguno y sin deducir arras. Esta se consignará a favor de la persona a quien se designe como su heredero y se le haya asignado este derecho, dentro del proceso sucesoral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR quedará eximido de pagar la cláusula atinente a las arras en cualquiera de los siguientes casos: A) Cuando no se logre llegar al punto de equilibrio que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. El PROMITENTE VENDEDOR ha establecido que el punto de equilibrio se alcanzará cuando las ventas hayan superado el 70% del proyecto Unidad residencial "EDIFICIO FORT MAYERS - PROPIEDAD HORIZONTAL. B) Cuando EL BANCO ante el cual se presentó la solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto denominado Unidad Residencial "EDIFICIO **FORT MAYERS**" - PROPIEDAD HORIZONTAL lo niegue. C) Por cualquier causa de fuerza mayor, caso fortuito o de extrema gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. En estos eventos EL PROMITENTE VENDEDOR avisara por escrito la causal por la cual no desarrollara el proyecto inmobiliario a su PROMITENTE COMPRADORA y de esta manera a los 30 días contados a partir de la fecha de aviso, se devolverán los dineros a cada PROMITENTE COMPRADOR más el reconocimiento del 4% efectivo anual sobre los montos consignados, este interés se liquidará sobre mes o fracción de mes por el dinero que este en posesión del PROMITENTE VENDEDOR.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

DÉCIMA TERCERA - CLÁUSULA PENAL: Las partes convienen la suma correspondiente al quince por ciento (15%) del valor total de venta de las correspondientes unidades inmobiliarias contempladas en la presente promesa de compraventa como cláusula penal. Se entiende y así lo corroboran las partes, que en caso de aplicar el derecho de retracto no hay incumplimiento del contrato.

PARÁGRAFO: se entiende que no habra incumplimiento y por tanto no aplicara la clausula penal en los siguientes eventso: A) Cuando no se logre llegar al punto de equilibrio que permita financieramente garantizar el éxito económico del proyecto. El PROMITENTE VENDEDOR ha establecido que el punto de equilibrio se alcanzará cuando las ventas hayan superado el 70% del proyecto Unidad residencial "EDIFICIO FORT MAYERS - PROPIEDAD HORIZONTAL. B) Cuando EL BANCO ante el cual se presentó la solicitud del crédito necesario para financiar la construcción del proyecto denominado Unidad Residencial "EDIFICIO **FORT MAYERS**" - PROPIEDAD HORIZONTAL lo niegue. C) Por cualquier causa de fuerza mayor, caso fortuito o de extrema gravedad que impida la iniciación o continuación del mencionado proyecto. En estos eventos EL PROMITENTE VENDEDOR avisara por escrito la causal por la cual no desarrollara el proyecto inmobiliario a su PROMITENTE COMPRADORA y de esta manera a los 30 días habiles contados a partir de la fecha de aviso, se devolverán los dineros a cada PROMITENTE COMPRADOR más el reconocimiento del 4% efectivo anual sobre los montos consignados, este interés se liquidará sobre mes o fracción de mes por el dinero que este en posesión del PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - GASTOS. Los derechos notariales derivados del otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al contrato que por este documento se promete celebrar, por concepto de la venta en ella contenida, serán asumidos por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y por **EL PROMITENTE COMPRADOR** en iguales proporciones. Los correspondientes a el impuesto de Anotación y Registro (Beneficencia) y los Derechos de Registro para la inscripción de la compraventa prometida, serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** al igual que los gastos y derechos notariales, impuesto de registro y derechos de registro generados en virtud de la constitución del patrimonio de familia o constitución de la hipoteca o posterior cancelación de la misma que por dicha escritura se constituya (si a ello hubiere lugar). Los gastos notariales, el Impuesto de Anotación y Registro y los Derechos de registro que ocasione la cancelación de hipoteca en mayor extensión (si a ello hubiere lugar), serán en su totalidad de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se obliga a cancelar en forma inmediata los valores que, por concepto de avalúos, estudio de títulos, timbres de pagarés, etc., le cobre la Entidad Financiera o en general cualquier tercero para perfeccionar el crédito solicitado y/o producto financiero.

PARAGRAFO SEGUNDO: PRORRATA DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL. LA PROMITENTE COMPRADORA, reembolsará al PROMITENTE VENDEDOR el valor del

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

impuesto predial que este haya cancelado anticipadamente y que corresponda al tiempo que falta por transcurrir desde el día siguiente a la firma de la escritura o desde la fecha de la entrega del bien inmueble prometido en venta. En cualquiera de estos casos, el que primero ocurra en el tiempo, hasta la vigencia del Paz y Salvo emanado por la entidad gubernamental correspondiente. Este pago deberá hacerse en el momento de la firma de la escritura

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. CESION. El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Por tanto, la cesión del presente contrato de promesa de compraventa por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** requiere la aceptación previa, expresa y escrita, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, siempre y cuando se dé cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a) Que el cesionario (s) no figure (n) reportado (s) por mora en obligaciones de dinero ante la CENTRAL DE RIESGO DE ENTIDADES FINANCIERA – CIFIN-. Para efectos de dar trámite a la consulta de CIFIN, el (los) cesionario (s) deberá (n) suministrar previamente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la respectiva autorización escrita.
- b) Que el (los) cesionario (s) reúna (n) los requisitos de solvencia moral y económica que le permitan asumir obligaciones crediticias presentando para ello documentos sobre origen y niveles de sus ingresos.
- c) Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** informe por escrito a **LA PROMITENTE VENDEDORA** su decisión de ceder el presente contrato, presentando al (los) cesionario (s).
- d) Que la cesión conste por escrito como adición al presente contrato, suscrito por todas las partes; y
- e) Que el PROMITENTE (s) Comprador (a) (es) realice (n) el pago de la suma equivalente al tres por ciento (3%) del valor total del inmueble objeto del presente contrato, en razón de los gastos administrativos que se originan por la cesión total o parcial del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. Se exceptúa del pago del valor descrito en la presente cláusula aquellas cesiones que realice (n) **EL PROMITENTE COMPRADOR** a su cónyuge, padres, hijos y/o hermanos.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad de ceder sus derechos exclusivamente a un tercero, para lo cual bastará la comunicación de tal hecho a **EL PROMITENTE COMPRADOR** por correo certificado a la dirección registrada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá. Igualmente fijan las direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación, las señaladas en el numeral séptimo (7) del CUADRO RESUMEN que hace parte de la presente promesa.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - DESTINACIÓN Y USO. El inmueble objeto del contrato prometido, serán destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Esta destinación no podrá ser variada por **EL PROMITENTE COMPRADOR** o sus causahabientes a cualquier título.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. – CAUSALES DE TERMINACIÓN. El presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial en los siguientes casos:

1. En general, si una de las partes que intervienen en esta negociación incumplieren con cualquiera de las obligaciones que contrae mediante esta promesa, cuando no ha sido subsanado dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que la parte cumplida o que se hubiere allanado a cumplir requiera el cumplimiento.
2. Cuando sobrevenga causas de fuerza mayor o caso fortuito que impidan el cumplimiento de las obligaciones de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.
3. Por el ejercicio de los derechos de retracto.
4. Por muerte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
5. Por incapacidad física o mental que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.
6. Por mutuo acuerdo.
7. Cuando se constate por cualquier medio que **EL PROMITENTE COMPRADOR** su cónyuge o compañero permanente, se encuentran en la lista que la Oficina de Control de Bienes Extranjeros (OFAC) de Estados Unidos de Norteamérica y actualizada en Colombia por la embajada de dicho estado, o en cualquier otra lista que identifique a personas que presuntamente estén vinculadas con el lavado de activos o financiación del terrorismo.
8. Por haberse denunciado legalmente la desaparición de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de muerte o incapacidad del **EL PROMITENTE COMPRADOR**, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para que si los considera consigne a la cuenta bancaria suministrada por el Prometiente Comprador el valor de los montos aportados sin reconocimiento de arras o interés alguno.

PARÁGRAFO TERCERO. - En caso de muerte del **PROMETIENTE COMPRADOR**, **EL PROMETIENTE VENDEDOR** podrá optar a su discreción por la aplicación del parágrafo inmediatamente anterior o por lo siguiente: Los herederos deberán informar dentro de los 30 días siguientes a la muerte de este, si están en condiciones de continuar o no, con el negocio o contrato. En el evento de que estén interesados en continuar, se requiere que dentro del término que la constructora tiene para entregar el inmueble se acredite la calidad de heredero de la persona a favor de quien se hará la escritura. Si no es posible acreditar esta condición durante este tiempo o dentro del mes siguiente a la fecha en que el inmueble se encuentra

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

listo para ser entregado, el PROMITENTE VENDEDOR podrá desistir del negocio sin reconocer interés alguno. En este caso informará así a la familia y consignará el dinero entregado a favor de la persona a quien se designe como su heredero y se le haya asignado este derecho, dentro del proceso sucesoral. Si los sucesores manifiestan no tener interés en continuar con el negocio, se les devolverá las sumas de dinero recibidas como parte de pago, sin reconocer interés alguno y sin deducir arras. Esta se consignará a favor de la persona a quien se designe como su heredero y se le haya asignado este derecho, dentro del proceso sucesoral.

PARÁGRAFO CUARTO. En caso de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR en cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato de promesa de venta, éste faculta a EL PROMETIENTE VENDEDOR para que disponga del inmueble prometido en venta, una vez el segundo efectúe la devolución de los dineros que correspondan, después de descontar las sumas de dinero que por concepto de arras y penalidades que corresponda según sea el caso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - UNIDAD CONTRACTUAL. Las partes acuerdan y manifiestan que el presente contrato, sus anexos (planos, especificaciones técnicas, términos y condiciones, entre otros) y el cuadro resumen regulan en su integridad el objeto y condiciones de la presente promesa de compraventa realizada sobre la unidad privada objeto de esta.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. – MODIFICACIONES. Cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un Otrosí, que deberá agregarse al presente documento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. – SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Los contratantes acuerdan que cualquier diferencia que surja con ocasión del cumplimiento o interpretación del presente contrato de promesa de compraventa, será resuelta a través de Audiencia de Conciliación en Derecho ante cualquier centro de conciliación de la ciudad de Bogotá, debidamente autorizado por el Ministerio del Interior o el Ministerio de Justicia. **EL PROMITENTE COMPRADOR**, declaran que proponen, conocen y aceptan incluir en el presente contrato de promesa de compraventa, la presente cláusula de manera expresa, con lo cual acepta que dicha inclusión no obedece a una imposición unilateral de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y que, para efectos legales, se entiende que las partes se avinieron libremente a su incorporación y que por lo tanto no corresponde su contenido a una cláusula de adhesión, por lo cual resulta válida y legítima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. ORIGEN DE LOS FONDOS- LA PROMITENTE COMPRADORA bajo la gravedad del juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Externa No. 046 del 29 de Octubre de 2002 de la Superintendencia Financiera y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos, declara en relación a los fondos entregados al PROMITENTE VENDEDOR para el pago del precio del presente contrato de promesa de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS— PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

compraventa y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas anteriormente mencionadas, que los recursos que entrega provienen del ejercicio normal de sus actividades profesionales, financieras y que no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. – MÉRITO EJECUTIVO. Las partes acuerdan expresamente que todas las obligaciones contraídas en el presente documento están elevadas y revestidas de mérito ejecutivo con obligación de hacer, no hacer o pagar según sea el caso, sin necesidad de requerimiento ni constitución en mora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – ESTIPULACIONES VERBALES. Las partes manifiestan que no reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin valor ni efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: El PROMITENTE COMPRADOR declara que ha realizado el trámite de radicación de documentos ante la Secretaria Distrital de Hábitat, la cual se otorgó el No. ____ de fecha ____ y de igual forma que el proyecto cuenta con licencia de construcción No 11001-5-23-1297 que de igual forma fue modificada por el acto administrativo No. 11001-5-24-1198.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA: TRADICIÓN: La sociedad "A.TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S.", adquirió por compra el inmueble en mayor extensión sobre el cual se desarrolla la Unidad Residencial "EDIFICIO FORT MAYERS" - PROPIEDAD HORIZONTAL a los señores LIGIA ESTELA PUERTAS RODRIGUEZ y GUSTAVO RODRIGUEZ MURCIA, identificados con las cédulas de ciudadanía números 20.789.528 y 335.799, respectivamente, según consta en la escritura pública número 2618 del 19 de septiembre de 2022, de la NOTARIA 52 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, inmueble identificado con el código catastral No. UQ U D143 T26 23y matrícula inmobiliaria No. 50N-202611 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Parágrafo DESENGLOBE: El PROMETIENTE VENDEDOR se compromete hacer el desenglobe del inmueble de mayor extensión en el inmueble prometido en venta ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

CLAUSULA VIGÉSIMO OCTAVA – CONDICIONES RESOLUTORIAS EXPRESAS: En los siguientes eventos: 1) Cuando LA PROMITENTE COMPRADORA no pague el precio o una de las cuotas en las fechas convenidas, 2) Cuando LA PROMITENTE COMPRADORA manifieste su interés de desistir del negocio y ya no puedan acogerse al retracto. 3) Cuando LA PROMITENTE COMPRADORA no presente dentro de los términos señalados en las CLÁUSULAS SEXTA Y QUINTA de este contrato la documentación necesaria para el trámite del crédito, 4) Cuando LA PROMITENTE COMPRADORA no pague el costo del avalúo del inmueble o del estudio jurídico de los títulos dentro de los cinco días siguientes al requerimiento vía e-mail o correo físico por parte del constructor o por parte del perito técnico y/o por parte del abogado que estudia jurídicamente los títulos (PROFESIONALES DESIGNADOS POR EL BANCO QUE LE OTORGARA EL CREDITO AL PROMITENTE COMPRADOR), 5) Cuando LA PROMITENTE COMPRADORA no se presente dentro de los cinco días siguientes al requerimiento vía e-mail o

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD HORIZONTAL
APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____ DEPOSITO No. ____

correo físico por parte del PROMITENTE VENDEDOR para la firma de la escritura pública de venta que solemnizan el presente contrato de compraventa, En caso que LA PROMITENTE COMPRADORA incurra en una cualquiera de las acciones descritas, se entenderá que desiste en forma expresa e inmediata de continuar con el contrato y por lo tanto autoriza al PROMITENTE VENDEDOR para que entienda este contrato de promesa de compraventa como RESUELTO; caso en el cual EL PROMITENTE VENDEDOR podrá negociar libremente con cualquier tercero los inmuebles aquí prometidos, condición que acepta LA PROMITENTE COMPRADORA, quien expresamente renuncia a cualquier reclamación por esta causa y a los requerimientos de constitución en mora. En este caso se hará efectiva la CLÁUSULA PENAL pactada en el presente contrato.

CLAUSULA VIGÉSIMO NOVENA - AUTORIZACIÓN DE CONSULTA DE REPORTE Y

DATOS PERSONALES: En calidad de PROMITENTE COMPRADORA declaro que la información que he suministrado es verídica y doy mi consentimiento expreso e irrevocable a la sociedad A.TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S. o a quien sea en el futuro beneficiario de los derechos que confiere este contrato para: a) Consultar, en cualquier tiempo, en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer mi desempeño como deudor, mi capacidad de pago o para valorar el riesgo futuro de concederme un crédito. b) Reportar a Data crédito o a cualquier central de información de riesgo, datos, tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones crediticias, o de mis deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que estas presenten una información veraz, pertinente, completa actualizada y exacta de mi desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa. c) Conservar, tanto en la sociedad A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S. en Data crédito o en cualquier otra central de información de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el período necesario señalado en sus reglamentos la información indicada en los literales b) y d) de esta cláusula. d) Suministrar a Data crédito o cualquier otra central de información de riesgo datos relativos a mis solicitudes de crédito, así como otros atinentes a mis relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que yo haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos

CUADRO RESUMEN DEL
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO FORT MYERS- PROPIEDAD
HORIZONTAL

APARTAMENTO No. ____ PARQUEADERO No. ____

1- LA PROMETIENTE VENDEDORA: A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S., sociedad cuya identificación fue plenamente señalada en el contrato de promesa de compraventa.

2- EL PROMETIENTE COMPRADOR:



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: viernes, 1 de noviembre de 2024
SOLICITANTE: A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	FORT MYERS		
DIRECCIÓN:	CLL 140 # 11 - 45 OF.303		
APARTAMENTOS:	27	CASAS:	0
		LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	429 m ²		
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	3.546.347 \$/m ²		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	1.863 m ²		
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3.961.650 \$/m ²		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 1.520.000	815.950 \$/m ²	20,6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 4.510.000	2.421.009 \$/m ²	61,1%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 820.000	440.183 \$/m ²	11,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 265.000	142.254 \$/m ²	3,6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 265.000	142.254 \$/m ²	3,6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 7.380.000	3.961.650 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 8.200.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 820.000	10,0%
----------------------------	--------------	------------------------	------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 1.520.000	20,6%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 4.920.000	66,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 940.000	12,7%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 7.380.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: FORT MYERS
ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 27
DIRECCIÓN: CL 144 # 15 - 23
CONSTRUCTORA: A TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA SAS
FECHA (dd-mm-aa): 01.11.24

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

En caso de responder "si" 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 período 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 categorizada 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:

Sistema de cimentacion placa 70% y pilotes 30%, pilotes tipo tremie tornillo, aceros 5/8" y acero placa va en diferentes diametros concreto utilizado 3000psi y 4000psi.

2.8. PILOTES

☒ SI

☐ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotaje tipo tremie tornillo diametro .30 acero 5/8".

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Hormigon armado, losas y columnas, concretos para columnas 4000psi y para placas 3000psi estructura aporticada.

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

Tipo de ladrillo y localización:

Estructural tono cacao en fachada costado norte.

2.10.2. BLOQUE☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Mamposteria bloque # 4 estandar y bloque # 4 PV.

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:

No aplica.

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):

Marco en aluminio y vidrio variable según dimensión de cada ventanal.

Espesor del vidrio:

Variable según dimensión de vidrio (templado o laminado); varia desde los 4mm hasta los 8mm.

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

En ladrillo a la vista con apliques de pintura sobre pañete.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Cerámica

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Placa en concreto con un sistema de impermeabilización por impregnación de placa, membrana elastomerica multicapa monolitica y fundida in sitio.

Cubierta Verde

☐ SI☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto armado, 3000psi, enchape ceramica.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Estructura en acero # 4, concreto utilizado 4000psi, se instala cinta PVC para juntas de expansion y recubrimiento impermeable a base de cemento hidráulico.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

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

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

☐ SI☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

- 3.1. ASCENSOR
- 3.2. VIDEO CAMARAS
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS
- 3.4. PARQUE INFANTIL
- 3.5. SALÓN COMUNAL
- 3.6. GIMNASIO
- 3.7. SAUNA
- 3.8. TURCOS
- 3.9. PISCINA
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS
- 3.11. PARQUEO VISITANTES
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

- ☒ SI ☐ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☒ SI ☐ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☒ SI ☐ NO
- ☒ SI ☐ NO
- ☐ SI ☒ NO
- ☐ SI ☒ NO

Características:

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☒ SI ☐ NO

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☒ SI ☐ NO

Características y materiales a utilizar:
Madercor de piso a techo.

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

☒ SI ☐ NO

Características y materiales a utilizar:

En madercor maciza.

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Marco estructural 10*4 calibre 16 y relleno tubo 2*1 calibre 18, con pivote y chumacera.

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES
- 4.5.2. HALL'S
- 4.5.3. HABITACIONES
- 4.5.4. COCINAS
- 4.5.5. PATIOS

Cerámica

Cerámica

Laminado

Cerámica

Cerámica

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

En ladrillo a la vista con apliques de pintura sobre pañete.

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES
- 4.7.2. HABITACIONES
- 4.7.3. COCINAS
- 4.7.4. PATIOS

Pañete, estuco y pintura.

Pañete, estuco y pintura.

Pañete, estuco y pintura.

Pañete, estuco y pintura.

4.8. COCINAS

Características:

- 4.8.1. HORNO ☐ SI ☒ NO
- 4.8.2. ESTUFA ☒ SI ☐ NO
- 4.8.3. MUEBLE ☒ SI ☐ NO
- 4.8.4. MESÓN ☒ SI ☐ NO
- 4.8.5. CALENTADOR ☒ SI ☐ NO
- 4.8.6. LAVADERO ☒ SI ☐ NO

Según planos arquitectónicos.

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE

☐ SI ☒ NO

4.9. BAÑOS

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

Características:

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

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

☒ SI ☐ NO

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

Características:

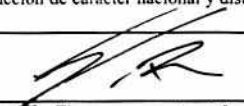
Ventana que garantiza iluminación natural según plano arquitectónico.

Ventana que garantiza iluminación natural según plano arquitectónico.

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

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


 Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.			No. de Radicación: 11001-5-23-2750		
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO			Radicado SNR 11001-5-23-1482		
Acto Administrativo No. 11001-5-24-1198			Fecha de Radicación: 02-nov.-2023 Fecha Debida Forma 02-nov.-2023		PAGINA. 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 27-may.-2024	FECHA DE EJECUTORIA: 04 JUN 2024	VIGENCIA: 12 ABR 2026			

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. SOLICITANTE(S): Que la Sociedad A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S NIT 901334860-1 Representante Legal ALEXANDER TORRES RAMIREZ CC 79793099, solicitó Modificación de Licencia (vigente) de Construcción en la(s) modalidad(es) de Ampliación, Modificación, Demolición Parcial en el (las) predio(s) Urbano(s) ubicado(s) en la dirección CL 144 15 23 Actual con Chip(s): AAA0113EUAW y Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50N202611. Urbanización: AUTOPISTA NORTE I SECTOR, Manzana: 52 Lote(s): 2

2. ANTECEDENTES: Que los antecedentes del predio son

Expediente Anterior	Acta Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001-5-22-2181	11001-5-23-1297	Licencia de Construcción	30/mar./2023	12/abr./2023

3. MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo

POT - DECRETO 190/2004	UPZ No: 13 - Los Cedros	SECTOR NORMATIVO: 8	USOS: I	EDIFIC.: A
AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA: No	INUNDACION: No	1.3 MICRO-ZONIFICACION:	LACUSTRE-200

4. COMUNICACIÓN VECINOS: por tratarse de una modificación de licencia vigente en la cual se mantiene la volumetría y el uso predominante aprobado en la licencia vigente no se efectuó la citación a los vecinos colindantes acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

5. VALIA: por tratarse de una modificación de licencia vigente en la cual se mantiene la volumetría y el uso predominante aprobado en la licencia vigente no se requiere la fijación de la valia acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

6. CONSTITUCIÓN EN PARTE: Que ningún vecino ni tercero interesado se constituyó en parte dentro del trámite.

7. PAGOS: Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato: 4 localizado en la dirección CL 144 15 23 Actual - Chip: AAA0113EUAW - Matricula Inmobiliaria: 50N202611, de la localidad de Usaquén para la modificación y ampliación de la Licencia de Construcción N° Vigente 11001-5-23-1297 expedida el 30 de marzo de 2023, la ampliación en hall de cubierta y sótano (tanque de agua), modificación incrementando las unidades de vivienda quedando con las siguientes características: Una edificación en cinco (5) pisos y dos (2) sótanos (uno de los sótanos corresponde al tanque de agua) con destinación del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal destinada a veintisiete (27) unidades de Vivienda (NO VIS) con veintitrés (23) cupos de estacionamiento privados, seis (6) estacionamientos de visitantes uno de ellos con dimensiones para personas con movilidad reducida, dieciséis (16) bicicletas y veintinueve (29) depósitos. Urbanización: AUTOPISTA NORTE I SECTOR, Manzana: 52 Lote(s): 2 con las siguientes características básicas:

ARTÍCULO 2. Titulares En Calidad de Propietario A. TORRES Y TORRES CONSTRUCTORA S.A.S NIT 901334860-1 Representante Legal ALEXANDER TORRES RAMIREZ CC 79793099

ARTÍCULO 3: Profesionales Responsables				
Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matricula Profesional
Arquitecto	ALAN GIOVANY CENTANARO	Cédula Ciudadanía-1032377354	Arquitecto Proyectista	A13202011-1032377354
Ingeniero	FELIPE ALEJANDRO FORERO L.	Cédula Ciudadanía-19203765	Diseñador Est / Diseñador Bem No Est	16241
Ingeniero	FERNANDO NIETO CASTANEDA	Cédula Ciudadanía-79339749	Geotecnista	2520232008
Arquitecto	WILLIAM ANDRES GARZON RIVERA	Cédula Ciudadanía-80015000	Constructor Responsable	A221202180015000
Ingeniero	MARCO ALEXIS TOVAR ARIZA	Cédula Ciudadanía-91013857	Revisor independiente	25202-50967

ARTÍCULO 4 Características del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: FORT MYERS					4.2 Estrato: 4	
4.3 Usos:					4.4 Estacionamientos:	
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID.	VISIT / PUBL.	Bicicletas:	16
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	27	27	6	Depósitos:	29
Sistema: Loteo Individual	Total	27	27	6	Motos:	0
					Micromovilidad:	0
					Cero Emisiones:	0
					Cargue y Des:	0

4.5 Cuadro de Áreas									
PROYECTADA CONSTRUCCION					ÁREAS CONSTRUÍDAS				
LOTE:	428,61	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	419,12	VIVIENDA	0,00	47,49	47,49	0,00	1.815,37	0,00	1.862,86
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	266,5	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	1167,24	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	162,11	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUÍDO:	1862,86	TOTAL INTERV	0,00	47,49	47,49	0,00	1.815,37	0,00	1.862,86
		GEST ANT	1887,52	AREA DISM/DEM	72,15	Tot Const	1862,86	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	0	Area (m2):	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

4.6 Edificabilidad									
4.6.1 Volumetría			4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público			4.6.3 Tipología y Aislamientos			
No PISOS HABITABLES	4		ANTEJARDIN			TIPOLOGIA		CONTINUA	
ALTURA MAX EN METROS	16.30		5.00 MTS POR CL 144			AISLAMIENTO		METROS	NIVEL
SOTANOS	2		NO APLICA			POSTERIOR		5.00	Terreno
SEMISOTANO	NO PLANTEA		CERRAMIENTO			PATIOS		4.00 X 4.00	Terreno
No. EDIFICIOS	1		Altura:NO PLANTEAmts-Longitud mts 0			4.6.4 Equipamiento Comunal Privado			
PISO NO HABITABLE	Si		VOLADIZO			DESTINACION:		%	Mts²
AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		0.80 MTS POR CL 144			ZONAS RECREATIVAS.		196.87	243.06
4.6.5 Indices			NO APLICA			SERVICIOS COMUNALES		16.71	20.63
INDICE DE OCUPACION.	0.62		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS			ESTAC. ADICIONALES		0.0	
INDICE DE CONSTRUCCION.	2.37		0.0						
4.6.6 Estructuras									
TIPO DE CIMENTACION.	Placa - Pilotes		TIPO DE ESTRUCTURA		Pórticos En Concreto Dmo				
METODO DE DISEÑO	Resistencia Ultima		GRADO ELEM NO ESTR.		Bueno				
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No		MODAL		No				
OTROS									

ARTÍCULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo: Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (13) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Proyecto Arquitectónico (12)

ARTÍCULO 6. La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 12 de abril del 2026.

ARTÍCULO 7. Precisiones. El área y linderos del predio según gestión anterior. Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema duplicador de automóviles y ascensor; su implementación es obligación del constructor responsable. De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio.

Requiere control de materiales de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, Título I NSR-10 y Decreto nacional 1203 de 2017. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizado por el ingeniero civil Marco Alexis Tovar Ariza con matrícula profesional M.P 25202-50967 CND, de acuerdo con lo establecido en el elemento A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Presentan certificación suscrita por el constructor responsable en donde se garantiza el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en los Títulos J y K de la NSR-10 para el proyecto en particular, además del cumplimiento de los requisitos de recopilación y verificación de las especificaciones técnicas, memorias de cálculo y planos de los elementos no estructurales definidos en el numeral A.9 de la NSR-10.

ARTÍCULO 8. Cargos Urbanísticos				
POT 190 / AC 6				
APLICA 562 SERVICIOS PUB			VALOR:	
NOMBRE OBLIGACION		RESOLUCIÓN / OFICIO	FECHA	VALOR
IDU	ESTACIONAMIENTOS	No		0
IDU	MAYOR EDIFICABILIDAD	No		0
IDRD	ZONAS VERDES	No		0
IDRD	OBLIGACIONES URB	No		0
OBLIGACIONES VIP				0

ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.					
Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	22-may.-2024	24320002284	\$64.871.340,00	\$1.687.000,00	47,49

ARTÍCULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

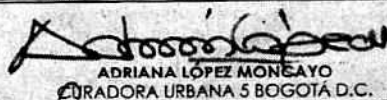
ARTÍCULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:
1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluido su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
 22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente).
 24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - a. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales
 28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.



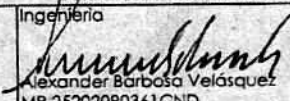
ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura



Carmen Alicia Caicedo Gutierrez
M.P. A20342018-52812706

Ingeniería



Alexander Barbosa Velásquez
MP 25202090361CND

Jurídica



Luisa Fernanda Pérez Montagut
TP 100252-D1



CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

No. de Radicación:

5

PAGINA.

2

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

11001-5-22-2181

Proyecto Arquitectónico (4) / Planos Alinderamiento (3) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo elem no estruct. (1) / Planos Estructurales (12) / Planos elementos no estructurales (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1)

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	24-mar.-2023	23320002238	33016000	858000	24,17

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 exhibirlos 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 la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

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 (NSR) 10.

7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

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 RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

-Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

-Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.

-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 (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).

- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).

-El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente)

-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 135 de la Ley 1801 de 2016:

1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

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 a bienes colindantes o cercanos.

5.Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales