



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2024-11-15 16:04:55
Número: 614-CD
Tipo: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Origen: SISTEMA DE REGISTRO DE INMUEBLES

1-2024-4148
SECRETARIA DE HABITAT
AL RESPONDER OTORGAR EL FIR.

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: 1

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN URBANA SAS		2. Identificación 900953198-3	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Nancy Isabel Ojeda Zabala		4. Identificación del representante legal 39741843	
6. Dirección Calle 69 B 68F - 05		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: contadcurbana@gmail.com	
		8. Teléfono 3005633003	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO OPALO		10. Etapa(s) para esta radicación detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. 0 es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 14 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Calle 68B Bis 70C - 35		13 Localidad - UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 29 TABORA
14. Estrato 3		15 Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) N/A	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales. 0 Discapacidad 0 Cero emisiones. 0)
16. Licencia de urbanismo N/A	Fecha de ejecutoria N/A	Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-5-24-1842
			Fecha de ejecutoria 21-08-2024
			Curaduría 5
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 180	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 515,45	20. Área a construir para esta radicación (m²) 515,45	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos -% 0	23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A
24. Chip(s) AAA0060YFTD		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C 1184427	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 98% \$ 1.346.520.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. Enero 2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número 6027	Fecha 7 NOV 2024	Notaría 73
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha
			Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha
			Vigencia
			Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cuido a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

Nancy Isabel Ojeda Zabala
Nombre y firma del solicitante
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020240199

FECHA
15 NOV 2024

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:
06 DIC 2024

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO ÓPALO- APTO XXX VIS**

Entre los suscritos a saber: NANCY ISABEL OJEDA ZABALA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, e identificado con la cédula de ciudadanía número 39.741.843 expedida en Ubaté-Cundinamarca, de estado civil CASADA con sociedad conyugal vigente, quien en este acto obra en su calidad de Representante Legal suplente de la Sociedad DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S, constituida ante Cámara de Comercio de Bogotá con NIT 900.953.198-3 de una parte quien en adelante se denominará EL PROMITENTE VENDEDOR, y por la otra parte XXXXXXXXXX, identificado con C.C. XXXX de estado civil, XXXXX, con domicilio principal en la ciudad de XXXX, actuando en nombre propio y quien para efecto de este contrato se denominará EL PROMITENTE COMPRADOR, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se registrá por las siguientes cláusulas.

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DE LOS PRODUCTOS: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a VENDER a favor de EL PROMITENTE COMPRADOR, quien, a su vez, se obliga a COMPRAR a aquel el Derecho de Dominio y Posesión del Producto: APARTA ESTUDIO No. XXXX el cual hace parte del EDIFICIO ÓPALO PROPIEDAD HORIZONTAL identificado con la dirección actual Calle sesenta y ocho B BIS (68B BIS) número setenta C – treinta y cinco (70C - 35) de la ciudad de Bogotá, Este bien inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50C-1184427, con la cedula catastral: 68A 68 3, y con el chip catastral AAA0060YFTD, cuyas especificaciones de construcción se describen en el presente contrato.

LINDEROS GENERALES: EDIFICIO ÓPALO - PROPIEDAD HORIZONTAL” objeto de esta constitución al Reglamento, localizado en el lote de terreno marcado con el ciento cincuenta y uno (151), de la manzana hache (H) de la urbanización El Laurel, distinguido en la actual nomenclatura urbana como calle sesenta y ocho B Bis (68B Bis) número setenta C- treinta y cinco (70C- 35), de la ciudad de Bogotá D.C, departamento de Cundinamarca, se encuentra construido sobre él, el cual cuenta con una extensión superficial de CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS (180.00 Mts2), y comprendido dentro de los siguientes linderos, así: POR EL NORTE: En una longitud de ocho metros (8.00 mts), con la calle sesenta y ocho B Bis (68B Bis) de la nomenclatura urbana de Bogotá D.C .POR EL SUR: En una longitud de ocho metros (8.00 mts), con el lote número ciento noventa y dos (192) de la misma manzana y urbanización. POR EL ORIENTE: En una longitud de veintidós punto cincuenta metros (22.50 mts) con el lote número ciento cincuenta y dos (152) de la misma manzana y urbanización. POR EL OCCIDENTE: En una longitud de veintidós punto cincuenta metros (22.50 mts) con el lote número ciento cincuenta (150) de la misma manzana y urbanización;

CLAUSULA SEGUNDA: CUERPO CIERTO: No obstante, la descripción cabida y linderos, del inmueble objeto de este documento se promete vender, entregar y comprar en el estado en que se encuentran como cuerpos ciertos y las partes declaran conocerlos a satisfacción y renuncia a cualquier reclamación derivada de ubicación, descripción, cabida y linderos

CLAUSULA TERCERA: TRADICION: Declara EL PROMITENTE VENDEDOR que el inmueble en mención lo adquirió por compra que hizo a JAIRO VELANDIA GUTIERREZ, con escritura pública No 4490 del 13-06-2022 de la Notaría 51 de Bogotá D.C.

CLAUSULA CUARTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL - EL EDIFICIO ÓPALO - PROPIEDAD HORIZONTAL, en el cual se encuentra ubicado el inmueble objeto del presente contrato, estará sometido al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 del 2001, y será debidamente inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO ÓPALO- APTO XXX VIS

Públicos de Bogotá D.C. zona Centro. En consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, EL PROMITENTE COMPRADOR adquirirá un Derecho en común y pro indiviso, sobre el terreno y los demás bienes comunes del Proyecto en las proporciones señaladas en el reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a solicitar el correspondiente desglose catastral de las unidades enajenadas, en un plazo de seis (6) meses contados a partir del otorgamiento de la última Escritura de Compraventa. Sin Embargo no es responsabilidad de la constructora el tiempo de administración distrital en tomar una decisión de fondo, siempre y cuando el no desglose sea ocasionado por negligencia de la constructora.

CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- Las partes acuerdan como precio del inmueble prometido en la clausula antecedente, la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE. (\$ 160.000.000 m/cte.) que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera:

PRIMER PAGO: La suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 15.000.000 m/cte.) que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR para hacer la separación del inmueble, por medio de transferencia electrónica al número de cuenta No 24115758733 de la entidad bancaria Caja Social, a nombre de la constructora DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS identificada con Nit No. 900.953.198-3, los cuales fueron pagados el día XXX de XXX del año 2024, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibido a entera satisfacción una vez verificada en su cuenta.

SEGUNDO PAGO: La suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 8.250.000) dinero que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR por medio de transferencia electrónica al número de cuenta No 24115758733 de la entidad bancaria Caja Social, a nombre de la constructora DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS identificada con Nit No. 900.953.198-3 el día XXXX (XX) del mes de XXXX del año en curso, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibido a entera satisfacción una vez verificada en su cuenta.

TERCER PAGO: La suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 8.250.000) dinero que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR por medio de transferencia electrónica al número de cuenta No 24115758733 de la entidad bancaria Caja Social, a nombre de la constructora DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS identificada con Nit No. 900.953.198-3 el día XXXXX (XXX) del mes de XXXX del año en curso, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibido a entera satisfacción una vez verificada en su cuenta.

CUARTO PAGO: La suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 8.250.000) dinero que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR por medio de transferencia electrónica al número de cuenta No 24115758733 de la entidad bancaria Caja Social, a nombre de la constructora DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS identificada con Nit No. 900.953.198-3 el día XXXX (XXXX) del mes de XXXX del año en curso, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibido a entera satisfacción una vez verificada en su cuenta.



NIT 900.953.198-3

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO ÓPALO- APTO XXX VIS**

QUINTO PAGO: La suma de OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE (\$ 8.250.000) dinero que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR por medio de transferencia electrónica al número de cuenta No 24115758733 de la entidad bancaria Caja Social, a nombre de la constructora DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS identificada con Nit No. 900.953.198-3 el día XXXX (XXXX) del mes de XXXX del año en curso, los cuales EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibido a entera satisfacción una vez verificada en su cuenta.

SEXTO PAGO: La suma de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 112.000.000) que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará a EL PROMITENTE VENDEDOR por medio de transferencia electrónica al número de cuenta No 24115758733 de la entidad bancaria Caja Social, a nombre de la constructora DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS identificada con Nit No. 900.953.198-3,-1 de la siguiente manera:

El saldo de CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS (\$ 112.000.000) será cancelado por medio de un créditohipotecario que EL PROMITENTE COMPRADOR, está tramitando con entidad bancaria :XXXXXXXXX y loscuales EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibidos a entera satisfacción una vez verificada en su cuenta.

PARAGRAFO PRIMERO; Las partes manifiestan bajo la gravedad del juramento, que los dineros y recursos con los cuales se adquirió el inmueble prometido en venta tienen procedencia lícita, como también tienen procedencia lícita los dineros con los que EL PROMITENTE COMPRADOR paga el precio convenido, comprometiéndose recíprocamente las partes a responder y mantener indemne a la otra parte, en caso de que resulte lo contrario, sin perjuicio de las demás acciones legales

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna portal hecho con EL PROMITENTE COMPRADOR en el trámite de los documentos con destino a La Entidad Crediticia, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel que es exclusivamente de su cargo.

CLAUSULA SEXTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- Las partes acuerdan que la firma de la escritura pública que perfeccione esta promesa de compraventa, se otorgará en la notaría que sea asignada por la entidad bancaria respectiva, el día XXX de XXXX del 202X, a las XXX de la mañana (a.m.). una vez se hayan recibido la totalidad de los dineros contemplados en la Clausula QUINTA del presente documento. No obstante, lo anterior, las partes contratantes podrán de común acuerdo modificar la fecha y hora citados por acuerdo escrito. La no comparecencia de alguna de las partes al otorgamiento de la escritura en los términos antes señalados constituye incumplimiento a este contrato y faculta a la parte cumplida para terminar de pleno derecho el presente contrato y ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento. Para la firma de la presente escritura es indispensable que EL PROMITENTE COMPRADOR tramite y obtenga el paz y salvo por parte del PROMITENTE VENDEDOR, tres (3) días antes de la fecha pactada en la presente clausula.

CLAUSULA SEPTIMA: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE Y AREAS COMUNES.- EL PROMITENTE VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble prometido en venta, libre de hipotecas, Anticresis, inquilinos, poseedores, tenedores y cualquier otra pretensión de terceros, a paz y salvo por concepto de las acometidas de las respectivas redes de servicios públicos; en consecuencia, no será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados o hecho exigible con posterioridad a la entrega del inmueble. al momento de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido. Es entendido que el inmueble prometido en compraventa se entregara por el PROMITENTE VENDEDOR a EL PROMITENTE COMPRADOR, cuando esté provisto de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO ÓPALO- APTO XXX VIS**

PARAGRAFO PRIMERO: El mismo día de la entrega a EL PROMITENTE COMPRADOR del inmueble objeto de este contrato, se hará entrega también del Manual del Propietario donde se encuentran consignados los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL PROMITENTE COMPRADOR sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las remodelaciones estipuladas en el Acta de Entrega y en el Manual del Propietario, La garantía expirará si, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 y 675 de 2001.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR dará cumplimiento a lo establecido en el Artículo 14 del Decreto 419 de 2008, relacionado con la corrección de las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones (afectaciones leves, graves y/o gravísimas) y con los plazos para imponer sanciones por parte de la Administración en caso de no darse la corrección de las deficiencias o el cumplimiento de las especificaciones ofrecidas.

PARAGRAFO TERCERO.- A partir de la fecha de entrega del Inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioro del Inmueble que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL PROMITENTE VENDEDOR por el término Legal

PARAGRAFO CUARTO.- A partir de la fecha de entrega del inmueble tentativa inicial Enero 03 de 2025, si la entidad financiera no ha realizado el desembolso del crédito AL PROMITENTE VENDEDOR, debe EL PROMITENTE COMPRADOR pagar los días que esta entidad se demore en trasladar los recursos a sus cuentas bancarias como intereses de subrogación del 1%.

CLAUSULA OCTAVA – SANEAMIENTO POR EVICCIÓN ARTÍCULO 1895 DEL CODIGO CIVIL Y LIBERTAD DE GRAVÁMENES- EL PROMITENTE VENDEDOR, La Sociedad DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN URBANA S.A.S en los términos de ley, responderá frente a EL PROMITENTE COMPRADOR por cualquier vicio oculto que llegare a resultar sobre el bien que se promete transferir, a lo cual manifiesta que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de gravámenes, registro de demandas, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general libre de cualquier limitación de dominio, excepto las derivadas del reglamento de propiedad horizontal, EL PROMITENTE VENDEDOR saldrá a responder por evicción y vicios redhibitorios obligándose en todo caso al saneamiento de lo vendido en los casos de Ley.

CLAUSULA NOVENA: OBRAS DE URBANISMO – SERVICIOS PUBLICOS- EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza que el proyecto EDIFICIO ÓPALO - PROPIEDAD HORIZONTAL, cuenta con todas las obras de urbanismo necesarias para facilitar la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y gas. EL PROMITENTE VENDEDOR, deja expresa constancia de que entregará el Inmueble a paz y salvo por concepto de instalación y conexión a las respectivas redes de servicios públicos.



NIT 900.953.198-3

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO ÓPALO- APTO XXX VIS**

CLAUSULA DECIMA: IMPUESTOS, TASAS -CONTRIBUCIONES - CUOTAS DE ADMINISTRACION Y SERVICIOS PÚBLICOS - EL PROMITENTE VENDEDOR Transfiere el inmueble a paz y salvo por concepto de Impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental, y Nacional, y cuotas de administración liquidados hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública conforme al artículo 116 de la Ley 9 de 1.989. EL PROMITENTE VENDEDOR no asume responsabilidad por reajustes posteriores, los cuales correrán exclusivamente a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR En consecuencia los que se liquiden causen o reajusten con posterioridad a la fecha de la firma de la escritura y entrega material del inmueble serán a cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR quien deberán rembolsar a EL PROMITENTE VENDEDOR la prorrata en el evento que esta los haya pagado. En cuanto a las cuotas de administración, a partir de la fecha de la entrega del Inmueble, será de cargo de éste el pago de las cuotas de administración en razón de la copropiedad.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA : MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR el mantenimiento y todas las reparaciones por daños o deterioros que obedezcan a uso indebido del mismo por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR o a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL PROMITENTE VENDEDOR y/o su CESIONARIA de conformidad con la ley.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: GASTOS NOTARIALES – REGISTRO Y BENEFICENCIA- Los gastos que se causen en el otorgamiento de la escritura, por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa, es decir Notaría, serán liquidados por mitades entre EL PROMITENTE VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR. Los impuestos de registro cancelados ante la Beneficencia, lo mismo que los Derechos de Registro en ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán asumidos en un 100% por EL PROMITENTE COMPRADOR. Los gastos Notariales, el Impuesto y Derechos de registro que se den con ocasión del otorgamiento y posterior registro del gravamen hipotecario a favor La Entidad Crediticia que EL PROMITENTE COMPRADOR debe constituir para garantizar el crédito y su posterior cancelación y los que origine la constitución e inscripción del Patrimonio de Familia inembargable, serán asumidos íntegramente por EL PROMITENTE COMPRADOR. En caso de constituirse hipoteca en segundo grado, o cualquier otra garantía, los gastos correspondientes serán de cargo exclusivo de EL PROMITENTE COMPRADOR. El 100% de La Retención en la Fuente, que se cause por la venta del inmueble será cancelada en su totalidad por EL PROMITENTE VENDEDOR.

CLÁUSULA DECIMA TERCERA – PENAL-ARRAS. Las partes establecen como sanción pecuniaria de carácter indemnizatorio a favor de la otra parte que se vea perjudicada por el incumplimiento de una o las obligaciones emanadas de este contrato de promesa de compraventa, obligándose a pagar la parte incumplida y causante de perjuicios la suma equivalente a QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 15.000.000). Para el cobro de esta cláusula y la constitución en mora bastará el mero requerimiento de la parte afectada dirigida a la otra con tan sólo prueba sumaria de los perjuicios causados

CLAUSULA DECIMA CUARTA: CONTRATO "INTUITO PERSONA".- El presente contrato se celebra en consideración a la persona de EL PROMITENTE COMPRADOR. Así, en caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de EL PROMITENTE COMPRADOR este contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR restituir inmediatamente las sumas recibidas a cuenta del negocio, a las personas autorizadas por las normas legales sobre sucesiones una vez así lo ordene el respectivo juez que conozca de la sucesión o quede



NIT 900.953.198-3

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO ÓPALO- APTO XXX VIS**

protocolizado el respectivo acto mediante trámite notarial. Así mismo, este contrato no se podrá ceder sin la previa aceptación escrita de EL PROMITENTE VENDEDOR.-

CLAUSULA DECIMA QUINTA: La cesión del presente contrato de promesa o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR no producirá efectos entre las partes, ni respecto de terceros, salvo si dicha cesión cuenta con la aceptación expresa por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES ANTERIORES.- Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto. Igualmente EL PROMITENTE COMPRADOR declara haber leído y comprendido íntegramente este contrato así como aceptar las estipulaciones del mismo.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL.- Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá, D.C.- para EL PROMITENTE VENDEDOR Calle 68B Bis 70C - 35 – Tel: 3005633003 – 3115181666 - EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que las comunicaciones que se les deba enviar, de conformidad con lo previsto en este contrato, se le ha de remitir a la dirección que aparece al pie de su firma. Será de total responsabilidad de EL PROMITENTE COMPRADOR comunicar a EL PROMITENTE VENDEDOR, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de éste contrato. Toda modificación en el lugar de recibo de las notificaciones deberá ser comunicada por las partes por medio de correo electrónico o correo certificado de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: PERMISOS: El proyecto EDIFICIO OPALO – PROPIEDAD HORIZONTAL cuenta con licencia de construcción No.11001-5-23-1046 con fecha de ejecutoria 21 de marzo 2023 Y modificación de licencia de construcción Vigente No. 11001-5-24-1842 con fecha de ejecutoria 21 de agosto 2024.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en la ciudad de Bogotá D.C., en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, el día _____ de XXXX de 202X

EL PROMITENTE VENDEDOR

NANCY ISABEL OJEDA ZABALA

C.C: 39.741.843 de Ubaté

TELEFONO: 300-5633003

CORREO: proyectosdcurbana@gmail.com

Representante Legal suplente Diseño y Construcción Urbana SAS

Nit: 900.953.198-3



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO ÓPALO- APTO XXX VIS

EL PROMITENTE COMPRADOR

XXXXXX
C.C: XXXXX de XXXXX
DIRECCIÓN: XXXXX
No. TELEFONO: XXXX
CORREO ELECTRONICO: XXXXXX

ESCRITURA PÚBLICA No. : 6027 _____

SEIS MIL VEINTISIETE _____

FECHA: SIETE (07) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) _____

OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.= _____

MATRÍCULA INMOBILIARIA : 50C-1184427 _____

CÉDULA CATASTRAL : 68A 68 3 _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: RURAL () URBANO (X)= _____

INMUEBLE y DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y UNO (151) QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACIÓN EL LAUREL, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y OCHO B BIS (68B BIS) NUMERO SETENTA C – TREINTA Y CINCO (70C-35) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.= _____

CÓDIGO	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	VALOR
0317	REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIENEN	IDENTIFICACIÓN
DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S	NIT 900.953.198-3

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, Distrito Capital, cuya notaria titular es la Doctora **VICTORIA BERNAL TRUJILLO**, en la fecha señalada en el encabezado; se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: = _____

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: **NANCY ISABEL OJEDA ZABALA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada y residenciada en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número

39.741.843 expedida en Ubate obrando en nombre y representación de la sociedad **DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S**, identificada con **NIT 900.953.198-3** , constituida por Documento Privado de fecha veintitrés (23) de febrero de dos mil dieciséis (2016) de accionista único, inscrito el día veintidós (22) de Marzo de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02074423 del libro IX, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., documento que presenta para su protocolización con este instrumento y su tenor se inserte en las copias que del mismo se expidan y manifiesta que protocoliza el siguiente reglamento: _____

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

EDIFICIO OPALO

CAPITULO I.

ARTICULO 1.-OBJETO: El objeto de este Reglamento es el de someter el inmueble que conforma el **EDIFICIO OPALO**, al Régimen de la Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001. Para tal efecto determinar la totalidad del inmueble, los bienes privados que lo conforman y los bienes de uso común; consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios actuales o futuros y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establece las normas sobre las expensas comunes y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del inmueble. _____

ARTICULO 2.-PERSONA JURIDICA Y ADMINISTRACION DE LOS BIENES COMUNES: Una vez se protocolice el presente reglamento de Propiedad Horizontal, surge una Persona Jurídica distinta de los propietarios de dominio particular o exclusivo, individualmente considerados. **SE DENOMINA EDIFICIO OPALO PROPIEDAD HORIZONTAL**, esta persona jurídica no tiene ánimo de lucro y su obligación consiste en cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento; administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio

común y, en general, ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios del inmueble. _____

ARTICULO 3.- DOMICILIO DE LA PERSONA JURIDICA: La persona jurídica de que trata el artículo anterior, tiene como domicilio la ciudad de Bogotá Distrito Capital y su dirección en la cual recibirá notificaciones judiciales es la **CL 68B BIS 70C 35.** _____

ARTICULO 4.- EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para los futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento. Se protocolizan dentro de este reglamento los siguientes documentos todos relativos al presente acto notarial: A) *licencia de construcción Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y PH con fecha de expedición 10 marzo 2023 fecha de ejecutoria 21 marzo 2023 con número de licencia 11001-5-23-1046.* B) un juego de planos de los cuales son 4 planos arquitectónicos, y 2 planos de PH C) *Modificación de Licencia (vigente) de Construcción, fecha de expedición 07 noviembre 2023 fecha de ejecutoria 10 noviembre de 2023 con número de licencia 11001-2-23-4399* D) un juego de planos de los cuales son 3 planos arquitectónicos E) *Licencia de Construcción, en las modalidades de modificación, aprobación de planos de PH fecha de expedición 22 abril 2024 fecha de ejecutoria 29 de abril de 2024 con número de licencia 11001-3-24-0912* F) un juego de planos de los cuales son 3 planos arquitectónicos y 2 planos de PH G) *Sobre una modificación de licencia vigente*

con fecha de expedición **16 agosto 2024** fecha de ejecutoria **21 agosto 2024** con número de licencia **11001-5-24-1842 H**) un juego de planos de los cuales son **3** planos arquitectónicos, y **2** planos de PH *l)* en estas hojas el reglamento de propiedad horizontal que conforma el **EDIFICIO OPALO**. _____

ARTICULO 5.- NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento toda la normatividad establecida en la ley 675 de 2001, ley 361 del 7 de febrero de 1997 y la ley 746 del 19 de julio de 2002, ley 2079 de 2021 y sus decretos reglamentarios. Cuando en el presente Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: _____

- 1.) Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas. _____
- 2.) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. _____
- 3.) Las normas señaladas en el manual de convivencia o Código de Policía. _____
- 4.) Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del Capítulo III título XXXIII, libro cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de Comunidad. _____
- 5.) Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía. _____
- 6.) Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas. _____

CAPITULO II.

ARTÍCULO 6.- PROPIETARIOS Y TITULOS: El Lote de terreno donde se construye el **EDIFICIO OPALO** objeto del presente reglamento de Propiedad Horizontal, están a nombre de los titulares **DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S A S**, según folio de matrícula **50C-1184427**, como consta en la anotación 12 del certificado de tradición y libertad. según escritura pública de

compra venta Nro. **4490** del **13/06/2022** de la notaría **51** del círculo de Bogotá, D.C. debidamente registrada en la Oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá al folio de matrícula inmobiliaria **No 50C-1184427**. _____

CAPITULO III.

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTICULO 7.- LOCALIZACIÓN Y LINDEROS: del **EDIFICIO OPALO** objeto de este Reglamento está localizado en la ciudad de Bogotá D.C. lote de terreno marcado con el número **(151)** de la urbanización El Laurel, ubicado en la **CL 68B BIS 70C 35** de la Ciudad de Bogotá, D.C. Con una cabida superficial de doscientas ochenta y una varas cuadradas con veinticinco centésimas de vara cuadrada **(281.25 v2)** y sus linderos son: **POR EL FRENTE:** En ocho metros (8.00 mts), con la calle sesenta y ocho B (68 B) BIS, antigua nomenclatura calle sesenta y ocho B (68 B). **POR EL SUR:** En ocho metros (8.00 mts) con el lote número ciento noventa y dos (192) de la urbanización El Laurel, **POR EL ORIENTE:** En veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 mts) con el lote número ciento cincuenta y dos (152) de la urbanización El Laurel. **POR EL OCCIDENTE:** En veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 mts) con el lote número ciento cincuenta (150) de la urbanización El Laurel. _____

ARTICULO 8.- DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO: el **EDIFICIO OPALO** comprendido en tal concepto a lo largo de este estatuto, el lote de terreno y la edificación levantada, se constituye en **4** pisos y consta de **14** aparta estudios VIS privados divididos de la siguiente manera: _____

PRIMER PISO: Consta de un equipamiento comunal (1 cuarto de basuras, 1 lobby, 2 áreas libres recreativas, 1 co-working). _____

APARTA ESTUDIO 101: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado, 1 área libre privada). _____

APARTA ESTUDIO 102: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado, _____

1 área libre privada). _____

SEGUNDO PISO: Consta de los siguientes espacios: _____

APARTA ESTUDIO 201: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 202: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 203: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 204: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

TERCER PISO: Consta de los siguientes espacios: _____

APARTA ESTUDIO 301: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 302: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 303: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 304: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

CUARTO PISO: Consta de los siguientes espacios: _____

APARTA ESTUDIO 401: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 402: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 403: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

APARTA ESTUDIO 404: consta de (1 alcoba, 1 cocina, 1 baño, 1 zona de lavado)

ARTICULO 9.-CLASES DE BIENES: EDIFICIO OPALO objeto de este Reglamento ha sido diseñado y construido para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus Unidades Privadas de **APARTA ESTUDIOS** y partícipes en la propiedad de los bienes de dominio común, (hall, muros divisorios, mampostería estructural (estructura del edificio), cubierta, fachadas) en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento. _____

CAPITULO IV.**-DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.**

ARTICULO 10.- DELIMITACION Y DESTINACION: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. Las unidades privadas se singularizan en cuanto a áreas, alturas y linderos de la siguiente manera: _____

CUADRO DE AREAS ARQUITECTONICO		
AREAS	CONSTRUIDO	LIBRE
TOTAL AREA CONSTRUIDO PRIMER PISO	125.30 M2	54.70 M2
TOTAL AREA CONSTRUIDO SEGUNDO PISO	130.05 M2	
TOTAL AREA CONSTRUIDO TERCER PISO	130.05 M2	
TOTAL AREA CONSTRUIDO CUARTO PISO	130.05 M2	
TOTAL AREA CONSTRUIDA	515.45 M2	54.70 M2

Este edificio multifamiliar constan de un área total construida de **QUINIENTOS QUINCE PUNTO CUARENTA Y CINCO** metros cuadrados (**515.45 M2**), que se dividen de la siguiente manera: _____

PISO 1: Consta de unas áreas comunes que se encuentran especificadas anteriormente y con dos aparta estudios que se encuentran distribuidos de la siguiente manera: =====

APARTA ESTUDIO 101: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m2**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m2**) las medidas están de la siguiente manera; =====

Por el **NORTE:** en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las

distancias son **2.42, 0.81, 1.02 mts** con muro común divisorio al equipamiento comunal. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común al área libre privada. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts**. con muro común divisorio al aparta estudio 102. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93 mts** con muro común divisorio al lote 152, por él. **CENIT**: En altura de **2.63 mts** con placa intermedia de segundo piso por el **NADIR**: en altura del nivel de cimentación **-1.00 mts** con altura del primer piso **0.00 mts**. _____

AREA LIBRE PRIVADA: con un área privada de once metros cuadrados (**11,00 m2**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **F** al mojón denominado **E** las distancias son **3.83 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 101. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **G** al mojón denominado **H** las distancias son **3.83 mts** con muro común al lote 192. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **H** al mojón denominado **E** las distancias son **2.89 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 102. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **G** al mojón denominado **F** las distancias son **2.89 mts** con muro común divisorio al lote 152, por él. **CENIT**: En altura de **2.63 mts** con proyección de placa intermedia de segundo piso por el **NADIR**: en altura del nivel de cimentación **-1.00 mts** con altura del primer piso **0.00 mts**. _____

APARTA ESTUDIO 102: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m2**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m2**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **1.02, 0.81, 2.42 mts** c con muro común divisorio hacia las escaleras. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común al área libre privada. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93 mts**. con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 101, por él. **CENIT**: En altura de **2.63 mts** con placa intermedia de segundo piso por el **NADIR**: en altura del nivel de cimentación **-1.00 mts** con altura del primer piso **0.00 mts**. _____

AREA LIBRE PRIVADA: con un área privada de once metros cuadrados (**11,00 m2**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **F** al mojón denominado **E** las distancias son **3.83 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 102. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **G** al mojón denominado **H** las distancias son **3.83 mts** con muro común al lote 192. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **H** al mojón denominado **E** las distancias son **2.89 mts** con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **G** al mojón denominado **F** las distancias son **2.89 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 101, por él. **CENIT**: En altura de **2.63 mts** con proyección de placa intermedia de segundo piso por el **NADIR**: en altura del nivel de cimentación **-1.00 mts** con altura del primer piso **0.00 mts**. _____

PISO 2: Consta de cuatro aparta estudios que se encuentran distribuidos de la siguiente manera: =====

APARTA ESTUDIO 201: con un área privada de veintisiete metros cuadrados

(27,00 m²) y un área construida de treinta metros cuadrados (30.00 m²) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **3.71 mts** con muro común de fachada a la CL 68B BIS. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **1.02, 0.81, 2.42 mts** con muro común divisorio hacia las escaleras. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **0.93, 0.28, 1.46, 1.41, 0.12, 1.41, 2.39, 1.07, 0.12, 1.07, 2.68 mts.** con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **1.59, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70 2.68 mts.** Con muro común divisorio al aparta estudio 202. Por el **CENIT**: En altura de **2.30 mts** con placa intermedia de tercer piso por el **NADIR**: en altura placa intermedia del segundo piso nivel **2.88 mts.** _____

APARTA ESTUDIO 202: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (27,00 m²) y un área construida de treinta metros cuadrados (30.00 m²) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **3.71 mts** con muro común de fachada a la CL 68B BIS. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **2.42, 0.81, 1.02 mts** con muro común divisorio hacia pozo de luz. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **1.59, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70 2.68 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 201. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **0.93, 0.28, 1.46, 1.41, 0.12, 1.41, 2.39, 1.07, 0.12, 1.07, 2.68 mts** con muro común divisorio al lote 152.

Por el **CENIT**: En altura de **2.30 mts** con placa intermedia de tercer piso por el **NADIR**: en altura placa intermedia del segundo piso nivel **2.88 mts**. _____

APARTA ESTUDIO 203: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m²**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m²**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **2.42, 0.81, 1.02 mts** con muro común hacia pozo de luz. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común divisorio al aislamiento posterior. Por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 204. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93, mts** con muro común divisorio al lote 152. Por el **CENIT**: En altura de **2.30 mts** con placa intermedia de tercer piso por el **NADIR**: en altura placa intermedia del segundo piso nivel **2.88 mts** . _____

APARTA ESTUDIO 204: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m²**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m²**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **1.02, 0.81, 2.42 mts** con muro común hacia las escaleras. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común al aislamiento posterior. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93, mts**

con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 203. Por el **CENIT**: En altura de **2.30 mts** con placa intermedia de tercer piso por el **NADIR**: en altura placa intermedia del segundo piso nivel **2.88 mts**. _____

PISO 3: Consta de cuatro aparta estudios que se encuentran distribuidos de la siguiente manera: _____

APARTA ESTUDIO 301: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m²**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m²**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **3.71 mts** con muro común de fachada a la CL 68B BIS. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **1.02, 0.81, 2.42 mts** con muro común divisorio hacia las escaleras. por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **0.93, 0.28, 1.46, 1.41, 0.12, 1.41, 2.39, 1.07, 0.12, 1.07, 2.68 mts** con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **1.59, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 2.68 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 302. Por el **CENIT**: En altura de **2.30 mts** con placa intermedia de cuarto piso por el **NADIR**: en altura placa intermedia del tercer piso nivel **5.40 mts** . _____

APARTA ESTUDIO 302: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m²**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m²**) las medidas están de la siguiente manera; =====

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las

distancias son **3.71 mts** con muro común de fachada a la CL 68B BIS. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **2.42, 0.81, 1.02 mts** con muro común divisorio hacia pozo de luz. Por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **1.59, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70 2.68 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 301. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **0.93, 0.28, 1.46, 1.41, 0.12, 1.41, 2.39, 1.07, 0.12, 1.07, 2.68 mts** con muro común divisorio al lote 152. Por el **CENIT**: en altura de **2.30 mts** con placa intermedia de cuarto piso por el **NADIR**: en altura placa intermedia del tercer piso nivel **5.40 mts**. _____

APARTA ESTUDIO 303: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m2**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m2**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **2.42, 0.81, 1.02 mts** con muro común hacia pozo de luz. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común divisorio al aislamiento posterior. Por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 304. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93 mts** con muro común divisorio al lote 152. Por el **CENIT**: en altura de **2.30 mts** con placa intermedia de cuarto piso por el **NADIR**: en altura placa intermedia del tercer piso nivel **5.40 mts**. _____

APARTA ESTUDIO 304: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (27,00 m²) y un área construida de treinta metros cuadrados (30.00 m²) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE:** en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **1.02, 0.81, 2.42 mts** con muro común hacia las escaleras. Por el **SUR:** en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común al aislamiento posterior. Por el **OCCIDENTE:** en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93 mts** con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE:** en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts**. Con muro común divisorio al aparta estudio 303. Por el **CENIT:** en altura de **2.30 mts** con placa intermedia de cuarto piso por el **NADIR:** en altura placa intermedia del tercer piso nivel **5.40 mts**. _____

PISO 4: Consta de cuatro aparta estudios que se encuentran distribuidos de la siguiente manera: _____

APARTA ESTUDIO 401: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (27,00 m²) y un área construida de treinta metros cuadrados (30.00 m²) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE:** en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **3.71 mts** con muro común de fachada a la CL 68B BIS. Por el **SUR:** en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **1.02, 0.81, 2.42 mts** con muro común divisorio hacia las escaleras. Por el **OCCIDENTE:** en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **0.93, 0.28, 1.46, 1.41, 0.12, 1.41, 2.39, 1.07, 0.12, 1.07, 2.68**

mts con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **1.59, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 2.68 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 402. Por el **CENIT**: en altura de **2.30 mts** con cielo raso cubierta liviana común. Por el **NADIR**: en altura placa intermedia del cuarto piso nivel **7.92 mts.** _____

APARTA ESTUDIO 402: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m²**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m²**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **3.71 mts** con muro común de fachada a la CL 68B BIS. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **2.42, 0.81, 1.02 mts** con muro divisorio hacia el pozo de luz. Por el **OCCIDENTE**: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **1.59, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 2.68 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 401. Por el **ORIENTE**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **0.93, 0.28, 1.46, 1.41, 0.12, 1.41, 2.39, 1.07, 0.12, 1.07, 2.68 mts** con muro común divisorio al lote 152. Por el **CENIT**: en altura de **2.30 mts** con cielo raso cubierta liviana común. Por el **NADIR**: en altura placa intermedia del cuarto piso nivel **7.92 mts.** _____

APARTA ESTUDIO 403: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m²**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m²**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE**: en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **2.42, 0.81, 1.02 mts** con muro común hacia el pozo de luz. Por el **SUR**: en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común divisorio al aislamiento posterior. Por el

OCCIDENTE: en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 404. Por el **ORIENTE:** en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93 mts** con muro común divisorio al lote 152. Por el **CENIT:** en altura de **2.30 mts** con cielo raso cubierta liviana común. Por el **NADIR:** en altura placa intermedia del cuarto piso nivel **7.92 mts** . - _____

APARTA ESTUDIO 404: con un área privada de veintisiete metros cuadrados (**27,00 m²**) y un área construida de treinta metros cuadrados (**30.00 m²**) las medidas están de la siguiente manera; _____

Por el **NORTE:** en extensión del mojón denominado **B** al mojón denominado **A** las distancias son **1.02, 0.81, 2.42 mts** con muro común hacia las escaleras. Por el **SUR:** en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **D** las distancias son **3.71 mts** con muro común al aislamiento posterior. Por el **OCCIDENTE:** en extensión del mojón denominado **D** al mojón denominado **A** las distancias son **2.68, 1.07, 0.12, 1.07, 2.39, 1.41, 0.12, 1.41, 1.46, 0.28, 0.93 mts** con muro común divisorio al lote 150. Por el **ORIENTE:** en extensión del mojón denominado **C** al mojón denominado **B** las distancias son **2.68, 0.70, 0.12, 0.70, 2.39, 0.70, 0.12, 0.70, 1.59 mts** con muro común divisorio al aparta estudio 403. Por el **CENIT:** en altura de **2.30 mts** con cielo raso cubierta liviana común. Por el **NADIR:** en altura placa intermedia del cuarto piso nivel **7.92 mts** . _____

Esta vivienda multifamiliar cuenta con un área **COMÚN CONSTRUIDA** en primer piso de setenta y uno punto treinta metros cuadrados (**71.30 m²**), en segundo de veintidós punto cero cinco metros cuadrados (**22.05 m²**), en tercer piso de veintidós punto cero cinco metros cuadrados (**22.05 m²**), en cuarto piso de

veintidós punto cero cinco metros cuadrados (**22.05 m2**) para un **TOTAL** ciento treinta y siete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (**137.45 m2**). Mas el área privada del PISO 1 que es de cincuenta y cuatro metros cuadrados (**54.00m2**), veintidós metros cuadrados (**22.00 m2**) libres privados y treinta y dos punto setenta metros cuadrados (**32.70 m2**) libres comunes. Mas el área privada del PISO 2 que es de ciento ocho metros cuadrados (**108.00 m2**). Mas el área privada del PISO 3 que es de ciento ocho metros cuadrados (**108.00 m2**). Mas el área privada del PISO 4 que es de ciento ocho metros cuadrados (**108.00 m2**).
 Para un total de área **TOTAL** construida de quinientos quince punto cuarenta y cinco metros cuadrados (**515.45 m2**).

CAPITULO V.

-DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN.

ARTICULO 11.- DEFINICION: Como se indica en los planos para la Propiedad Horizontal y se expresa en el proyecto de División, son bienes de Propiedad Común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble, además de aquellos que tiene la calidad de comunes por disponerlo así este Reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley y en este Reglamento.

ARTÍCULO 12.-BIENES COMUNES: Son bienes comunes de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

- 1.) El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, tal como se alinderó en el artículo séptimo (7.) del presente reglamento.
- 2.) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permitan las leyes y todas las instalaciones de servicios en el realizadas.

- 3.) Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación. _____
 - 4.) Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas, tanto internos como externos, los muros medianeros entre Unidades Privadas y demás elementos que forman la estructura de la edificación. _____
 - 5.) Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada Unidad Privada. _____
 - 6.) Las instalaciones de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada. _____
 - 7.) Las instalaciones generales de teléfono, desde el punto de conexión a la red de la Empresa de teléfonos, hasta la entrada de cada Unidad privada. _____
 - 8.) Las instalaciones y lámparas para la Energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. _____
 - 9.) Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación. _____
 - 10.) Las bajantes de aguas lluvias y negras. _____
 - 11.) El techo que sirve de cubierta a la edificación. _____
 - 12.) Las áreas del **EDIFICIO OPALO**, como antejardín, pozo de luz, coworking, y zonas de circulación peatonal, y zonas de acceso a al edificio. _____
 - 13.) Las redes de gas y ductos de ventilación. _____
 - 14.) En general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y / o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual _____
- ARTICULO 13.- DETERMINACION:** Las áreas de los principales bienes comunes, son por piso, las siguientes: _____
-
-

DEPENDENCIAS	BIENES PRIVADOS		BIENES COMUNES	
	CONSTRUIDOS	LIBRES	CONSTRUIDOS	LIBRES
PRIMER PISO				
TOTAL AREA CONSTRUIDA PRIMER PISO: 125,30 M2				
ALTURA LIBRE: 2,76M				
APARTA ESTUDIO 101	27,00	11,00		
APARTA ESTUDIO 102	27,00	11,00		
Acceso peatonal, área libre antejardin, punto fijo, muros estructurales, cuarto de basuras, lobby acceso, coworking.			71,30	32,70
TOTAL PRIMER PISO	54,00	22,00	71,30	32,70
SEGUNDO PISO				
TOTAL AREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO: 130,05 M2				
ALTURA LIBRE: 2,40M				
APARTA ESTUDIO 201	27,00			
APARTA ESTUDIO 202	27,00			
APARTA ESTUDIO 203	27,00			
APARTA ESTUDIO 204	27,00			
Muros de fachada, muros estructurales, hall, punto fijo y ductos.			22,05	
TOTAL SEGUNDO PISO	108,00	0,00	22,05	0,00
TERCER PISO				

TOTAL AREA CONSTRUIDA				
TERCER PISO: 130,05 M2				
ALTURA LIBRE: 2,40M				
APARTA ESTUDIO 301	27,00			
APARTA ESTUDIO 302	27,00			
APARTA ESTUDIO 303	27,00			
APARTA ESTUDIO 304	27,00			
Muros de fachada, muros estructurales, hall, punto fijo y ductos.			22,05	
TOTAL TERCER PISO	108,00	0,00	22,05	0,00
CUARTO PISO				
TOTAL AREA CONSTRUIDA				
CUARTO PISO: 130,05 M2				
ALTURA LIBRE: 2,40M				
APARTA ESTUDIO 401	27,00			
APARTA ESTUDIO 402	27,00			
APARTA ESTUDIO 403	27,00			
APARTA ESTUDIO 404	27,00			
Muros de fachada, muros estructurales, hall, punto fijo y ductos.			22,05	
TOTAL CUARTO PISO	108,00	0,00	22,05	0,00
TOTAL	378,00	22,00	137,45	32,70
TOTAL CONSTRUIDO PRIVADO	378,00			
TOTAL CONSTRUIDO COMUN	137,45			
TOTAL CONSTRUIDO	515,45			

AREA LIBRE PRIMER PISO	54,70			
AREA LOTE	180,00			

ARTICULO 14.-ESTRUCTURA: Toda vez que la estructura del Edificio Opalo está soportada en mampostería de ladrillo estructural de perforación vertical y losas de concreto, que aparecen indicadas en los planos de Propiedad Horizontal de este Reglamento, éstas no pueden demolerse ni en todo ni en parte. Estas placas y mampostería de ladrillo estructural de perforación vertical tienen la calidad de comunes, pero podrán ser utilizadas en su parte interna con tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atente contra la solidez de la construcción. _____

ARTICULO 15.- FACHADAS. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores o anteriores del **EDIFICIO OPALO** tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores de las Unidades Privadas tienen la calidad de bienes privados pero forman parte de las fachadas, y está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones; así queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando ambos casos, medie acuerdo del 70% de los copropietarios en Asamblea General. _____

ARTICULO 16.- DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad asignados en el Capítulo VI de este Reglamento. _____

ARTICULO 17.- USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y

responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar. PARAGRAFO: Las unidades privadas que gocen de bienes comunes para su uso exclusivo deberán contribuir con el sostenimiento y conservación de estos bienes. _____

ARTICULO 18. –DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:

Cuando la Asamblea General de Propietarios lo estime conveniente, podrá con la aprobación de la mayoría que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, desafectar la calidad de común, los bienes comunes no esenciales que resulten necesarios para tal fin y proceder a su enajenación si lo considera pertinente. En este caso se protocolizarán con la correspondiente escritura la decisión de la Asamblea General y las autorizaciones que hayan sido indispensables obtener, conforme a lo dispuesto por el artículo 21 de la ley 675 de 2001. _____

CAPITULO VI.

PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 19.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Para efectos de los artículos 25 y 26 de la ley 675 de 2001, se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a CIEN (100). Este coeficiente constituye el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad de los bienes comunes de todo el edificio; así mismo señala la proporción con que cada unidad privada debe contribuir a las expensas necesarias para la administración, mantenimiento, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes que benefician a la totalidad del edificio y no a una sección o interior. =====
Con los coeficientes que se indican en ésta tabla se conforma el quórum o mayorías necesarias que exija éste reglamento para deliberar y tomar decisiones.
Tales son: _____

UNIDAD PRIVADA	COEFICIENTE
-----------------------	--------------------

<hr/>	
Aparta estudio 101: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 102: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 201: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 202: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 203: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 204: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 301: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 302: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 303: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 304: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 401: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 402: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 403: con área privada de 27.00 m2	7.14 %
Aparta estudio 404: con área privada de 27.00 m2	7.14 %

TOTAL	100 %
--------------	--------------

ARTICULO 20.- PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES: Cada propietario contribuirá, a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y mejoras de los bienes comunes, en proporción a los coeficientes determinados en los artículos precedentes.

ARTÍCULO 21.- MERITO EJECUTIVO: Las expensas a cargo de los copropietarios serán exigibles por vía ejecutiva, constituyendo Título Ejecutivo la sola certificación emitida por el administrador del monto de la obligación sin ningún requisito adicional. **PARAGRAFO. -TERMINOS DE PAGO:** Los cobros

correspondientes a las cuotas Ordinarias, Extraordinarias, Multas y Moratorias se causan así: _____

a. Cuotas Ordinarias: Por mensualidades anticipadas el primer día hábil de cada mes y deberán pagarse dentro de los diez (10) días calendario. _____

b. Multas o Indemnizaciones: Rigen a partir del día en el cual quede en firme la decisión del administrador, que las impone y se pagarán hasta la fecha máxima indicada para ello en la misma. _____

c. Intereses de Mora: Rigen a partir de la fecha límite exigible para las cuotas Ordinarias, Extraordinarias, multas e indemnizaciones y será igual a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General establezca uno inferior. _____

ARTICULO 22.-ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO: El presupuesto General de Gastos deberá elaborarse así: _____

a.) Cada año antes del Treinta y uno (31) de Enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. Las diferencias entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirá entre los propietarios en proporción a los coeficientes señalados en este reglamento. _____

b.) El Administrador enviará dicho presupuesto para su estudio y consideración por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. _____

c.) Una vez estudiado por el Consejo de Administración, copia de dicho presupuesto será enviado a cada uno de los propietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea General de propietarios en sesión Ordinaria. _____

d.) La Asamblea en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión. _____

e.) El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación como cuotas de sostenimiento en cuotas mensuales anticipadas por los periodos que, para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea. _____

f.) El presupuesto así aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1º) de Enero de cada año y hasta el treinta y uno (31) de Diciembre inmediatamente posterior. -

ARTÍCULO 23: PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de mayo sin que la Asamblea de propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto, el administrador ejecutará provisionalmente el presupuesto por él presentado hasta tanto la Asamblea de propietarios decida lo pertinente y será obligatorio el cumplimiento del pago de las cuotas provisionales. _____

CAPITULO VII

DEL FONDO DE IMPREVISTOS

ARTICULO 24.-CREACION Y FINALIDAD: con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de imprevistos. _____

ARTICULO 25.- FORMACIÓN E INCREMENTO: El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: _____

a.) El uno por ciento (1%) de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los propietarios para el sostenimiento del edificio durante el primer año. _____

b.) Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Propietarios no dispusiere absolverlas en el presupuesto

subsiguiente. _____

c.) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo de reserva. _____

d) Los adquiridos por el edificio por cualquier otro concepto. _____

PARAGRAFO: La asamblea podrá suspender su incremento cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. _____

ARTÍCULO 26.- MANEJO E INVERSION: Mientras la Asamblea de Propietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios del edificio debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común. _____

ARTICULO 27.-NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO: Las participaciones que a los propietarios corresponda en el fondo de reserva tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separadas. _____

ARTÍCULO 28.-SEGUROS: El Edificio deberá constituir pólizas de seguro, que cubran contra el riesgo de incendio y terremoto sus bienes comunes susceptibles de ser asegurados, garantizándose así la reconstrucción total de los mismos. _____

ARTICULO 29.- REPARACIONES PRIVADAS: Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, oportuna y adecuadamente, las reparaciones de su unidad privada, incluyendo las de las puertas, ventanas y ventanales de la misma, de suerte que se mantenga su conservación y permanente utilidad, respondiendo de todo perjuicio por su negligencia u omisión al respecto. Estas reparaciones deben ejecutarlas al propietario inmediatamente producido el daño o en el término prudencial que le señale por escrito el administrador, si no fuere urgentes. En

caso de incumplimiento, el propietario responsable pagará a la comunidad, a título de multa, sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, sin necesidad de requerimiento alguno, una suma equivalente a una (1) cuota de expensa común diaria, por cada día de retardo, a partir del día que señale el administrador y en los casos urgentes, la Administración deberá hacer las reparaciones por cuenta del propietario respectivo, quien deberá pagar su valor a la presentación de la cuenta respectiva. _____

ARTICULO 30.- IMPUESTOS Y SERVICIOS: Cada propietario pagará directamente los impuesto, contribuciones, valorizaciones y servicios que correspondan a su unidad privada. _____

ARTICULO 31.- MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Para introducir modificaciones en las unidades privadas se requiere: 1) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, salubridad, solidez y servicios del edificio, ni altere la fachada o afecte el conjunto arquitectónico del mismo; 2) La respectiva licencia distrital, si fuere necesaria de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción. 3) Que el Consejo de Administración de su previa autorización escrita, el cual determinará los documentos y requisitos que debe presentar el interesado, quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. _____

PARAGRAFO: En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. _____

ARTÍCULO 32.-MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS DE LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a) El administrador pagará los estudios previos los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación.

b) La Asamblea General decidirá y aprobará la modificación y/o mejora y en caso de aprobación le asignará la respectiva cantidad en el presupuesto de gastos que fueren necesarios. c) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá del voto favorable de una mayoría de copropietarios que representen por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. _____

ARTICULO 33.- MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES:

La Asamblea General será el Órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes comunes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requerirá el 70% de los votos presentes. _____

ARTICULO 34.- REPARACIONES DE LOS BIENES COMUNES:

Es función de la Asamblea General, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo de Administración, lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de diez (10) veces el valor del salario mínimo mensual, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. -- No obstante, lo anterior, en caso de reparaciones necesarias por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus mejoras, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún órgano. _____

CAPITULO VIII

DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTICULO 35.-DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. Son derechos de cada propietario: _____

- 1) Poseer, disfrutar, enajenar, gravar, dar en anticresis, alquilar, rentar, dar en usufructo, arrendamiento por cualquier medio que se permita su comercialización, explotación económica, a través de plataformas digitales, redes sociales, inmobiliaria y/o cualquier figura que exista en el mercado que permita obtener ingresos económicos de su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, de acuerdo con la ley y este reglamento, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios; _____
- 2) Servirse de los bienes comunes, según el destino ordinario de los mismos, de acuerdo con los reglamentos de la Asamblea y del Consejo de Administración y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios. _____
- 3) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. _____
- 4) Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de administración y este reglamento. _____
- 5) Solicitar al administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento. _____

ARTICULO 36.-OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Son obligaciones de cada propietario: 1) Abstenerse de todo acto que perturbe los derechos de los propietarios u ocupantes de las demás unidades privadas o que comprometa la seguridad o solidez o salubridad o tranquilidad y buen nombre del Edificio residencial; 2) Responder solidariamente por los daños a los bienes comunes o privados que ocasionen las personas que ocupen, utilicen o visiten su unidad privada; 3) Pagar cumplidamente en las oficinas de la administración y/o en la entidad bancaria establecida para ésos efectos, las cuotas que le correspondan por cualquier clase de gastos comunes, expensas, necesarias, seguros, mejoras, etc., sin que le sea dable alegar la no utilización de determinados bienes o

servicios comunes o por no estar ocupada su unidad privada. 4) Asistir puntualmente a las asambleas y prestar la colaboración que ésta le solicite; 5) Informar oportunamente al administrador o al Consejo de Administración sobre las violaciones a este reglamento, las deficiencias en los servicios comunes y las faltas de los empleados subalternos de la persona jurídica; 6) Permitir la entrada a su unidad privada a los miembros del Consejo de Administración, al administrador y a las personas que éste autorice por escrito, en el momento en que el Consejo de administración o el administrador lo estimen conveniente o necesario para verificar el estado en que se encuentra, el destino o uso que tiene o para cualquier efecto relacionado con el cumplimiento de este reglamento o para revisar y reparar las instalaciones de los servicios de acueducto, desagües, energía eléctrica, teléfono, etc., y/o hacer, modificar, reparar instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias de unidades privadas del piso inmediatamente superior, obras que deberán realizarse en horas diurnas, entre las ocho de la mañana, y las cinco (5) de la tarde, en el menor termino posible, siendo entendido que el interesado en ellas deberá dejar los techos y muros en el mismo estado anterior y responderá por todo daño o perjuicio que se cause por la ejecución. La obligación de que se trata en este numeral tiene carácter de servidumbre pasiva que grava a cada unidad privada; 7) Acatar las disposiciones de la asamblea, del Consejo de Administración, de los comités y del administrador; 8) Informar previamente por escrito al administrador sobre cualquier trasteo, los cuales solo podrán hacerse en horas diurnas; 9) Reparar por su cuenta, en la forma y el plazo que señale el Administrador, los daños que ocasione a las demás unidades privadas o a los bienes comunes; 10) Comunicar oportunamente al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar adecuadamente la respectiva unidad tan pronto sea posible, a satisfacción de aquél y de las autoridades distritales de higiene. 11) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco

(5) días siguientes a la fecha en que se verifique, sobre la venta de un bien de dominio particular indicándose el nombre completo del nuevo adquirente y su domicilio, así como el número fecha y lugar de otorgamiento del respectivo título de propiedad. 12) Suministrar en el evento de no residir en la unidad privada, la información de su domicilio y renovarla oportunamente. _____

ARTICULO 37.-PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS. Está prohibido a cada propietario: _____

- A) En relación con las unidades de dominio privado: 1) Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento. 2) Pintar o modificar las fachadas del edificio o demás bienes comunes, obras que corresponde hacerlas al Administrador; 3) Acumular en la unidad privada basuras o desperdicios, los cuales deben ser sacados en la forma y oportunidad que determine el administrador; 4) Introducir o mantener en la unidad privada, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénica, que representen peligro para la integridad del edificio o para la salud de los ocupantes o aquellas que produzcan humo, malos olores o cualquier clase de molestias para el vecindario; 5) Emplear o permitir que las personas que están bajo su dependencia utilicen las escaleras, los corredores y demás áreas comunes para reuniones, juegos, negocios o actividades semejantes; 6) Introducir objetos o hacer excavaciones en los pisos, techos y paredes comunes o depositar cosas de pesos excesivo que perjudiquen la solidez del inmueble; 7) Arrojar basuras a las áreas comunes; 8) Instalar aparatos o máquinas que ocasionen ruidos o sonidos que mortifiquen a los vecinos o que causen daños o interferencias en los servicios del edificio; 9) sacudir, secar, limpiar o solear alfombras, ropas, tapetes etc., en las ventanas escaleras y zonas comunes; 10) Poner radios, equipos de sonidos, tocadiscos o televisores con alto

volumen de sonido de tal forma que moleste la tranquilidad de los otros copropietarios; 11) Tener animales en las unidades privadas que molesten a los vecinos; 12) Instalar exteriormente antenas de radios o televisores o cables para energía eléctrica o teléfono; 13) Poner macetas u otros elementos en las alfajías de las ventanas; 14) Destapar las tuberías con sustancias o sistemas que las dañe. _____

CAPITULO IX

ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL

ARTICULO 38.-ENUMERACION: Los órganos de administración del inmueble materia del presente reglamento, son los siguientes: _____

- 1) Asamblea de Copropietarios. _____
- 2) Consejo de Administración. _____
- 3) Administrador. _____

ARTICULO 39.-ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: Constituye la asamblea de propietarios la reunión de los dueños de las unidades privadas, que estén inscritos en el libro de registro de propietarios, en las condiciones que establece este reglamento. _____

La asamblea es la máxima autoridad en todo lo referente a la administración conservación y reparación de los bienes comunes y sus decisiones serán obligatorias para todos si se aprueban de conformidad con la ley y este reglamento. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por intermedio de representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita y dirigida al administrador; constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, aún para los ausentes o disidentes siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la ley y en el presente reglamento. =====

PARARAGRAFO 1o.: Cada propietario no podrá designar más de un

representante para que concurra a la Asamblea, por cada unidad privada que posea. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar a una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios. _____

PARAGRAFO 2o.: Los miembros de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, el administrador, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos mientras estén en el ejercicio de sus cargos. _____

ARTÍCULO 40.- FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA. Son funciones y atribuciones de la Asamblea: 1) Reformar este reglamento mediante la aprobación por mayoría de votos que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. 2) Elegir cada año, los miembros del Consejo de Administración por el sistema que apruebe la Asamblea para tal efecto, con sujeción a lo previsto al respecto en este reglamento. 3) Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus funciones. 4) Imponer gravámenes extraordinarios, ordenar la construcción de mejoras y aprobar los presupuestos correspondientes. 5) Aprobar, improbar o modificar el presupuesto de ingresos y de gastos anuales y acordar la liquidación de expensas comunes a cargo de los propietarios que les presente el Consejo de Administración o las cuotas que les corresponda recibir en caso de división de los bienes comunes; 6) Revocar, modificar o confirmar los reglamentos sobre el uso o destino de los bienes comunes o privados que dicte el Consejo de Administración. 7) Nombrar y remover libremente en cualquier tiempo a los miembros del Consejo de Administración. 8) Resolver sobre la reconstrucción del Edificio residencial, cuando a ello hubiere lugar. 9) Autorizar al todo acto o contrato cuya cuantía pase de dos (2) salarios mínimos mensuales vigentes y para comprometer, desistir y

transigir en asuntos o negocios que excedan de la misma cuantía; 10) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el edificio y sobre las que impliquen cualquier alteración del goce de los bienes comunes o de su destinación. 11) Desafectar los bienes comunes, decidir sobre las modificaciones a tales bienes y adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el goce y uso de ellos, con las mayorías establecidas en este reglamento. _____

12) Y todas las demás no asignadas a otros órganos y que no pugnen con la ley y el reglamento. _____

NOTA: el arriendo de los aparta estudios se podrá solicitar a través de plataformas digitales, inmobiliarias y/o cualquier figura que exista en el mercado vigente. _____

ARTICULO. -41: REUNIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente dentro de los meses de enero a marzo de cada año y, extraordinariamente, cuando la convoque el Consejo de Administración, el administrador o el propietario o propietarios que representen no menos del treinta por ciento (30%) de los coeficientes de copropiedad. Las reuniones tendrán lugar en Bogotá, en el sitio día y hora que señale la citación. Si la asamblea no es convocada para su sesión ordinaria antes del día veinte (20) de Marzo aquella se reunirá por derecho propio en el mismo edificio, el último sábado del mes de marzo, a las dos de la tarde. Si el 70% de los coeficientes que conforma la Persona Jurídica están presentes o debidamente representados podrán constituirse en asamblea, sin necesidad de previa citación y en el lugar en que se encuentren. _____

ARTICULO 42.-CONVOCATORIAS: La asamblea será convocada para sus reuniones ordinarias con una anticipación no menor de quince (15) días hábiles y para sus reuniones extraordinarias con una no menor de tres (3) días hábiles, mediante aviso fijado por el mismo término en lugar visible en las entradas de los

edificios y citación escrita enviada a cada unidad privada, pero los propietarios que no las ocupen serán por carta certificada dirigida a la última dirección que hayan dejado registrada al administrador. En las reuniones extraordinarias únicamente se podrán considerar y decidir los asuntos expresamente anotados en la respectiva citación, pero luego de agotado el orden del día, por decisión del setenta por ciento (70%) de los votos de los propietarios presentes o representados en la reunión, podría ocuparse de otros temas. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que tengan obligaciones pendientes por concepto de expensas comunes con la Persona Jurídica. _____

PARAGRAFO: Durante el término de citación de las reuniones de la asamblea en que deban considerarse las cuentas de la administración, permanecerán a disposición de los propietarios o de sus representantes acreditados, en la oficina del administrador, todas los libros de contabilidad con sus comprobantes respectivos y los demás documentos relacionados con tales cuentas. _____

ARTICULO 43.- QUORUM Y MAYORIAS: La asamblea podrá deliberar y decidir válidamente con un número plural de propietarios que presenten no menos de cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de propiedad, pero si no se forma quórum la asamblea se reunirá nuevamente dentro de las treinta y seis (36) horas siguientes sin necesidad de convocatoria, a la misma hora, en el mismo lugar. La nueva reunión sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, cualesquiera que sean los coeficientes de propiedad representados en la misma, de lo cual debe dejarse constancia expresa en la convocatoria a la Asamblea. _____

ARTICULO 44.-QUORUM DECISORIO ESPECIAL: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio: =====

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen

cualquier disminución en su uso o goce. _____

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. _____

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. _____

4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. _____

5. Reforma a los estatutos y reglamento. _____

6. Desafectación de un bien común no esencial. _____

7. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). _____

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. _____

9. Adquisición de inmuebles para el edificio. _____

10. Liquidación y disolución de la Persona Jurídica. _____

PARAGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que se obtenga la mayoría exigida por la ley. _____

ARTICULO 45.-ACTAS: De cada asamblea por orden cronológico se extenderá un acta, encabezada con su número, en la que dejará constancia del lugar, fecha y hora de la reunión, de la forma como fue convocada, de los propietarios que concurrieron o que fueron representados y de las decisiones adoptadas, negadas o aplazadas, indicando el número de votos emitidos en favor, en contra o en blanco y de las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión, siempre que sean conducentes, concisas y respetuosas, acta que será aprobada por la asamblea o por las personas que está designe libremente para tal efecto y que será firmada por el presidente y secretario de la misma y dichas

personas o en su defecto, por el administrador. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar la situación a cada uno de los propietarios. En libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. _____

En relación con los propietarios, nudos propietarios, usufructuarios, habitantes, y usuarios de las unidades privadas en que se divide el edificio y con los ocupantes, a cualquier título de las mismas, se presume la autenticidad del texto y firma de cada una de tales actas. _____

PARAGRAFO: El administrador podrá publicar las decisiones de la asamblea, si ello fuere necesario o conveniente, por cartel colocado a las entradas principales del inmueble u otro medio efectivo y notificará por escrito a los propietarios interesados o afectados por las resoluciones o medidas de la Asamblea. En caso de comunidades o sucesiones ilíquidas sin representante legal será válida la notificación hecha a cualquiera de los comuneros o causahabientes. _____

CAPITULO X

DEL CONSEJO DE ADMINISTACION-

-ARTICULO 46.- INTEGRACION Y REUNIONES: El Consejo de Administración estará integrado por un número impar de **TRES (3)** propietarios, elegido por la asamblea por el sistema de plancha y/o uninominal para periodos de un (1) año, contados desde el día primero (1º) de Abril. Se reunirá ordinariamente por lo menos una vez en cada mes y extraordinariamente cuando la convoque uno o más de sus miembros, el administrador, mediante citación escrita enviada a cada uno de sus miembros con anticipación no menor de dos (2) días hábiles y podrá deliberar si concurren por los menos dos (2) de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos, salvo en los casos en que este

reglamento disponga otra mayoría. El Consejo de Administración elegirá a su presidente y secretario y podrá removerlos en cualquier tiempo; las actas de las reuniones de la Junta se sentarán en el mismo libro de actas de la asamblea o en libro separado, teniendo en cuenta lo dispuesto para las actas de la asamblea, en lo que sea compatible. _____

ARTICULO 47.-FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: El Consejo tendrá las siguientes funciones: **1.)** Organizar la administración general de la Persona Jurídica y velar porque cumpla sus fines de acuerdo a lo previsto en este reglamento; **2.)** Nombrar al administrador **3.)** Velar por el fiel cumplimiento del reglamento por parte del administrador y de los propietarios o usuarios a cualquier título de las unidades privadas; **4.)** Inspeccionar los trabajos que realice el administrador; **5.)** Reglamentar el uso y destino de los bienes comunes; **6)** Exigir al administrador la rendición de cuentas, por conducto de su presidente; **7)** Crear los cargos subalternos que estime necesarios, con sus respectivas funciones y asignaciones; **8.)** Estudiar los contratos que deba autorizar la asamblea y rendirle el informe del caso; **9)** Asesorar al administrador cuando éste lo solicite; **10)** Velar por el correcto funcionamiento de los servicios del inmueble, el debido comportamiento de los empleados subalternos y el oportuno cumplimiento de las disposiciones de la Asamblea y hacer al administrador las observaciones o requerimientos pertinentes; **11)** Considerar, aprobar o improbar los balances y cuentas elaboradas por el administrador; **12)** Revisar y modificar, si fuera el caso, el presupuesto de ingresos y gastos anuales que debe entregar el administrador en la reunión del mes de Diciembre y pasarlo con su informe y concepto a la aprobación de la Asamblea; **13)** Convocar a la Asamblea de propietarios directamente o por conducto del administrador; **14.)** Rendir a la Asamblea un informe sobre las labores, el estado del inmueble, las obras del caso y las actividades desarrolladas; **15.)** Disponer teniendo en cuenta las

normas que haya dictado la Asamblea, sobre: el recaudo, manejo, inversión y traslado de los fondos comunes, la apertura y cancelación de cuentas corrientes o de ahorros; la cuantía y clase de las garantías de manejo y cumplimiento que deba prestar el administrador u otros funcionarios; **16.)** Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección y disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la Persona Jurídica; **17)** Fijar una suma apropiada para caja menor, que manejará el administrador; **18.)** Elegir a la persona que deba firmar, junto con el administrador, todo cheque, retiro o traslado de fondos de la copropiedad; **19)** Y las demás que le asigne la Asamblea General. _____

-CAPITULO XI-

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 48.-NATURALEZA: La representación de la Persona Jurídica y la administración de los aparta estudios residenciales estará a cargo de un administrador, persona natural o jurídica, elegido por el Consejo de Administración para un periodo de un (1) año, contados desde el día primero (1o) de Abril de cada año. El administrador podrá tener un suplente que lo reemplazará en los casos de ausencia absoluta o temporal, con las mismas funciones, atribuciones y obligaciones; éste suplente podrá ser un miembro del Consejo de Administración distinto al presidente del mismo órgano. El administrador podrá ser reelegido, en el ejercicio de sus funciones, responderá por dolo, culpa leve o grave en caso de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de éste reglamento y tomará posesión del cargo ante el presidente del Consejo de Administración el cual actuará como representante legal de la persona jurídica para efectos de suscribir el contrato respectivo, de lo cual se dejará constancia en el libro de actas de la Asamblea, en acta que suscribirán el posesionado y el presidente mencionado. Si el

administrador elegido es una sociedad, actuará como tal el representante legal o la persona natural a quien ésta confiera poder suficiente. Antes de entrar a ejercer el cargo el administrador garantizará el manejo de los fondos de la comunidad con una caución real o una garantía bancaria o de compañía de seguros, en la cuantía que señale el Consejo de Administración. Llegado el caso esa garantía la hará efectiva el presidente del Consejo o el nuevo administrador. _

ARTICULO 49.-FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones y atribuciones son: _____

1.) Representar Judicial y Extrajudicialmente a la Persona Jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, en las reclamaciones, juicios, actas, contratos, diligencias y actuaciones concernientes a la administración, reconstrucción, mantenimiento y conservación de los aparta estudios y de los bienes comunes, con facultad para recibir, rematar bienes, vender, asegurar y cancelar obligaciones, desistir, comprometer y transigir dentro de los límites que fije éste reglamento; _____

2.) Celebrar los contratos necesarios para el desempeño de sus funciones y que le autorice la Asamblea o el Consejo de Administración y obtener el cabal cumplimiento de los mismos; _____

3.) Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. _____

4.) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio. _____

5.) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración, las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. _____

6.) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del edificio; _____

7.) Cuidar de que los propietarios u ocupantes de las Unidades Privadas cumplan con las decisiones de este Reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración; _____

8.) Realizar las obras que exijan la seguridad, integridad y celeridad del Edificio y las que ordene la Asamblea o el Consejo de Administración; _____

9.) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. _____

10.) Nombrar, contratar por escrito, vigilar y remover libremente a los empleados subalternos. _____

11.) Recaudar los dineros que deban pagar los propietarios u otras personas, invertirlos en los fines consiguientes y mantener los fondos disponibles en cuentas bancarias, abierta con el nombre de los aparta estudios en banco de la ciudad de Bogotá o en una Corporación de Ahorro y Vivienda establecida en la misma ciudad; _____

12.) Atender la correspondencia relativa de los aparta estudios y cuidar los libros de contabilidad, de registro de propietarios y de actas de Asamblea General, de Consejo, de los comprobantes, contratos y demás archivos; _____

13.) Rendir cuentas completas y comprobadas al terminar su mandato; _____

14.) Y las demás que le asigne la Asamblea General de Propietarios o que le correspondan según la Ley y este reglamento. _____

ARTICULO 50.- REMUNERACION: El ejercicio de las funciones del administrador es remunerado en dinero; esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea General de Copropietarios para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos, de acuerdo a presupuesto aprobado por la Asamblea. _____

ARTÍCULO 51.- TRANSMISION Y CUENTAS DEL ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas. Al efecto se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento del que se hará entrega al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de la Asamblea de Copropietarios, dar el finiquito correspondiente. _____

CAPITULO XII

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 52.- SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de los aparta estudios, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de ésta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Comité de Convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido por la

Asamblea General de copropietarios para un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3). _____

Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. _____

PARAGRAFO 1o.: El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. _____

PARAGRAFO 2o.: Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. _____

ARTÍCULO 53.-DOMICILIO CONVENCIONAL – Se fija la ciudad de Bogotá, como domicilio convencional para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los propietarios u ocupantes de las unidades privadas, que provengan de ley 675 de 2001 o de este reglamento. En consecuencia, los jueces de Bogotá serán competentes para conocer las acciones correspondientes. _____

ARTÍCULO 54.-CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. La construcción **EDIFICIO OPALO** en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales y estudio de suelos aprobados por la **Curaduría Urbana No. 5**, bajo la dirección de profesionales y empleando materiales de primera calidad. Cuenta con servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instalados de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Gozan de luz, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas al respecto. Son óptimas sus características de salubridad y decoro, acordes con su destinación y con las exigencias de las técnicas y disposiciones urbanísticas y sobre construcción vigentes en el Distrito Capital de Bogotá, D.C. _____

ARTICULO 55.- ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCION. La estructura de la construcción corresponde a mampostería parcialmente reforzada y sus

especificaciones son: _____

●Estructura en sistema mampostería estructural, mampostería reforzada, y vigas en concreto reforzado y placas en concreto reforzado. _____

●Altura libre: Entre 2.20 y 2.63 metros aproximadamente. _____

●Muros en mampostería de ladrillo estructural de perforación vertical _____

●Cimentación. Placa flotante aligerada con mejoramiento de suelo en concreto ciclópeo _____

●Escaleras fundidas en concreto de 3000 psi, fundidas in situ con un ancho de 90 centímetros huella de 28 centímetros y contrahuellas de 18 centímetros, garantizando la evacuación de la edificación. _____

●Circulaciones: peatonal en piso porcelanato _____

●Techos y muros estucados tradicional y pintura vinilo tipo 2. _____

●Fachadas: ladrillo a la vista . _____

●Ventanas: Ventanería en aluminio crudo negro y vidrios 4 mm. _____

●Cubierta liviana: en teja termo acústica, acceso solo para mantenimiento. _____

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES: =

- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2024 _____

FORMULARIO NÚMERO: 2024001041805019975 _____

DIRECCIÓN: CL 68B BIS 70C 35 _____

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C01184427 _____

AUTOAVALÚO: \$ 392.577.000 _____

PRESENTADO CON PAGO EN EL BANCO: DAVIVIENDA _____

FECHA PAGO: 22-04-2024 _____

- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL, EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU POR

CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. _____

PIN DE SEGURIDAD: rVRAAFOITSQP98 _____

DIRECCIÓN: CL 68B BIS 70C 35 _____

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C1184427 _____

CÉDULA CATASTRAL: 68A 68 3 _____

Chip: AAA0060YFTD _____

Fecha de expedición: 06-09-2024 _____

Fecha de vencimiento: 05-12-2024 _____

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION _____

Consecutivo No: 2536864 _____

CONSTANCIAS NOTARIALES:

(Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1970): El Notario Encargado responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. _____

(Artículos 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Se advirtió a los otorgantes de ésta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el(la) Notario(a) asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del el(la) Notario(a). En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos.= _____

IMPUESTO DE IVA: De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$

por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) sobre los derechos notariales.= _____

NOTAS DE ADVERTENCIA: PRIMERA.-Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta Escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. _____

SEGUNDA.-Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. _____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro del término establecido, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con el(la) suscrito Notario(a), quien en esta forma lo autoriza.= _____

La presente escritura pública se elaboró en las hojas de papel notarial números:=

Aa099848952, Aa099848953, Aa099848954, Aa099848955, Aa099848956,
Aa099848957, Aa099848958, Aa099848959, Aa099848960, Aa099848961,
Aa099848962, Aa099848963, Aa099848964, Aa099848965, Aa099848966,
Aa099848967, Aa099848968, Aa099848969, Aa099848970, Aa099848971,
Aa099848972, Aa099848973, Aa099848974, Aa099848975. _____

Derechos Notariales	\$81,900
Superintendencia	\$8,700
Fondo Nacional de Notariado	\$8,700

RESOLUCIÓN 00773 DE 26/01/2024 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. _____

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA No. : 6027 _____

SEIS MIL VEINTISIETE _____

FECHA: SIETE (07) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) _____

OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.= _____

EL OTORGANTE:

NANCY ISABEL OJEDA ZABALA

CC No.

TELÉFONO:

DIRECCIÓN:

CORREO ELECTRÓNICO:

obrando en nombre y representación de la sociedad **DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S**, identificada con **NIT 900.953.198-3**

VICTORIA BERNAL TRUJILLO

NOTARIA SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA No.

FECHA:

DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024) OTORGADA EN LA NOTARÍA SETENTA Y TRES (73) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. _____

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):

CÉDULA CATASTRAL: 68 A 68 3 (EN MAYOR EXTENSIÓN) _____

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

INMUEBLE y DIRECCIÓN: APARTAMENTO NÚMERO

QUE HACE(N) PARTE DEL EDIFICIO OPALO - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO LA CALLE SESENTA Y OCHO B BIS (68B BIS) NUMERO SETENTA C – TREINTA Y CINCO (70C-35) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. _____

CODIGO =====	NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO	_____	VALOR
0125 =	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	_____	\$ _____
0315	Patrimonio De Familia Vivienda De Interés Social	_____	SIN CUANTÍA
0304 =====	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	_____	SI () - NO ()

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

PARA LA COMPRAVENTA

LA SOCIEDAD VENDEDORA _____ IDENTIFICACIÓN

DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S. _____ NIT. 900.953.198-3

LA PARTE COMPRADORA: _____ IDENTIFICACIÓN

PARA EL PATRIMONIO DE FAMILIA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

LA PARTE OTORGANTE: _____ **IDENTIFICACIÓN**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá, Distrito Capital,

en la fecha señalada en el encabezado, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: _____

PRIMER ACTO: COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Comparecieron con minuta presentada por: **NANCY ISABEL OJEDA ZABALA**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número **39741843** expedida en el Municipio de Ubaté (Cundinamarca), quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante Legal de la sociedad denominada **DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S., NIT. 900-953-198-3**, legalmente constituida por Documento Privado de fecha veintitrés (23) de febrero de dos mil dieciséis (2016) de accionista único, inscrito el día veintidós (22) de Marzo de dos mil dieciséis (2016) bajo el número 02074423 del libro IX, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se protocoliza al presente instrumento y quien para todos los efectos se denomina **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y quien dijo ser colombiano(a), mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida

en _____ de estado civil _____ quien obra en nombre propio y quien(es) para todos los efectos se denomina(n) **LA PARTE COMPRADORA**; hábiles para contratar y obligarse y realizaron ante la suscrita Notaria las siguientes: _____

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. OBJETO: LA SOCIEDAD VENDEDORA por este instrumento público transfiere a título de **VENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s), cuya área, linderos especiales generales y demás especificaciones se toman textualmente del reglamento de propiedad horizontal: _____

APARTA ESTUDIO _____ QUE HACE(N) PARTE DEL EDIFICIO OPALO-PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y OCHO B BIS (68B BIS) NUMERO SETENTA C – TREINTA Y CINCO (70C-35) DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuyos linderos son los siguientes: _____

LINDEROS ESPECIALES:

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) **50C- _____** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro y Cédula Catastral en mayor extensión número _____

LINDEROS GENERALES: EDIFICIO OPALO - PROPIEDAD HORIZONTAL,

construido en un lote distinguido en la nomenclatura urbana como, CALLE 68 B BIS 70 C 35, Urbanización El Laurel en la localidad de ENGATIVA de Bogotá D.C., con una cabida superficial de doscientos ochenta y una varas cuadradas con veinticinco centésimas de vara cuadrada (281.25 v2), equivalente aproximadamente ochenta punto cero cero metros cuadrados (180.00 M2) y comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública de número cuatro mil cuatrocientos noventa (4490) del trece (13) de junio de dos mil veintidós (2022) de la notaría cincuenta y uno (51) del Círculo de Bogotá D.C. y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE: En ocho metros (8.00 mts), con la calle sesenta y ocho B (68 B) BIS, antigua nomenclatura sesenta y ocho A (68 A). _____

POR EL SUR: En ocho metros (8.00 mts), con el lote número ciento noventa y dos (192) de la Urbanización El Laurel. _____

POR EL ORIENTE: En veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 mts), con el lote número ciento cincuenta y dos (152) de la Urbanización El Laurel. _____

POR EL OCCIDENTE: En veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 mts), con el lote número ciento cincuenta (150) de la Urbanización El Laurel. _____

EDIFICIO OPALO PROPIEDAD HORIZONTAL, es de naturaleza RESIDENCIAL.

Obra de cuatro (4) pisos, con catorce (14) unidades de vivienda V.I.S. _____.

PARAGRAFO PRIMERO: La venta incluye los derechos que legal y contractual le correspondan al inmueble especificado, las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme la ley. _____

PARAGRAFO SEGUNDO: Dentro de esta compraventa queda incluido el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto en el porcentaje de participación en la propiedad horizontal, según corresponda de conformidad con lo previsto en la ley 675 del tres (3) Agosto del año dos mil uno (2001). _____

PARAGRAFO TERCERO: LA PARTE COMPRADORA manifiesta(n) que a través

de la gestión de ventas que ha desarrollado **DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S.**, ha(n) podido identificar claramente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de Propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman **EDIFICIO OPALO**, las cuales han sido presentadas en los planos ambientados y demás instrumentos utilizados para la comercialización de los inmuebles. De esta manera, con la suscripción de la presente escritura, **LA PARTE COMPRADORA**, declara(n) haber conocido plenamente las condiciones de construcción que se acaban de indicar y en esa medida, las aceptan sin objeción alguna. _____

SEGUNDA. CUERPO CIERTO. No obstante la cabida y linderos antes indicados, la venta del inmueble se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos, costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente les corresponden. _____

TERCERA. RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO OPALO - PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, constituido mediante escritura pública número seis mil veintisiete (6027) de fecha siete (07) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024) de la Notaria Setenta y Tres (73) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, al folio de matrícula inmobiliaria Matriz **50C-1184427** _____

CUARTA. TRADICIÓN: La sociedad **DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S.** es propietaria del lote de terreno donde se construye el **EDIFICIO OPALO**, por haberlo adquirido así: el predio identificado con el folio de matricula inmobiliaria número **50C-1184427** por compraventa efectuada a al señor Jairo Velandia Gutiérrez, otorgada mediante escritura pública número cuatro mil cuatrocientos noventa (4490) de fecha Trece (13) de Junio de dos mil veintidós (2022), otorgada

en la Notaria Cincuenta y Una (51) del Círculo de Bogotá D.C. La construcción se levantó a sus expensas, en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por las Licencias de construcción a continuación anunciadas: A) *licencia de construcción Obra Nueva, Demolición Total, Cerramiento y PH con fecha de expedición 10 marzo 2023 fecha de ejecutoria 21 marzo 2023 con número de licencia 11001-5-23-1046*. B) un juego de planos de los cuales son 4 planos arquitectónicos, y 2 planos de PH C) *Modificación de Licencia (vigente) de Construcción, fecha de expedición 07 noviembre 2023 fecha de ejecutoria 10 noviembre de 2023 con número de licencia 11001-2-23-4399* D) un juego de planos de los cuales son 3 planos arquitectónicos E) *Licencia de Construcción, en las modalidades de modificación, aprobación de planos de PH fecha de expedición 22 abril 2024 fecha de ejecutoria 29 de abril de 2024 con número de licencia 11001-3-24-0912* F) un juego de planos de los cuales son 3 planos arquitectónicos y 2 planos de PH G) *Sobre una modificación de licencia vigente con fecha de expedición 16 agosto 2024 fecha de ejecutoria 21 agosto 2024 con número de licencia 11001-5-24-1842* H) un juego de planos de los cuales son 3 planos arquitectónicos, y 2 planos de PH, y se llevó a cabo el Régimen de Propiedad Horizontal, constituido mediante escritura pública número seis mil veintisiete (6027) de fecha diez (07) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024) de la Notaria Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C., sobre el folio de matrícula inmobiliaria Matriz **50C-1184427** y creando el predio en transferencia **50C-_____**, inscrita(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro.

QUINTA. PRECIO. El precio de esta compraventa es la suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$___'000.000,oo M/CTE.), que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara haber recibido en su totalidad de **LA PARTE COMPRADORA** a su entera satisfacción.

PARAGRAFO: Dando cumplimiento al artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de Diciembre 27 de 2019, **LA SOCIEDAD VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA** declaran bajo la gravedad de juramento: _____

1. Que el precio incluido en la presente escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; _____

2. Que no existen sumas de dinero o cualquier otra contraprestación que se haya pactado, convenido o facturado por fuera de ésta escritura. _____

SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** que el(los) inmueble(s) objeto de este Contrato, es una **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL** en los términos de las Leyes novena (9ª) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), Cuarenta y nueve (49) de mil novecientos noventa (1.990), Tercera (3ª) de mil novecientos noventa y uno (1.991) modificada por la Ley 1537 de 2012, 388 de 1997, 812 de 2003, el decreto reglamentario 2.190 del 12 de junio de 2009, el Decreto 2080 del 9 de junio de 2010 y demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen; así mismo, el plan del cual hace parte este inmueble, tiene carácter de Elegibilidad en la aplicación del Artículo 2 numeral 2.8 Decreto 2190 de dos mil nueve (2.009), la elegibilidad de proyectos para adquisición de vivienda nueva construcción en sitio propio y mejoramiento se entenderá dada por la licencia de construcción y urbanismo y el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 9 de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el artículo 120 de la Ley 388 de mil novecientos noventa y siete (1.997), cuando a ello hubiere lugar. _____

SÉPTIMA. ESTADO DEL INMUEBLE Y SANEAMIENTO: Que el dominio, propiedad y posesión del inmueble objeto de la presente venta, es de exclusiva propiedad de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, que no los ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de servidumbres,

desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia, leasing y en general de cualquier gravamen o limitación; obligándose **LA SOCIEDAD VENDEDORA** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley. Igualmente, **LA SOCIEDAD VENDEDORA** entrega el derecho de dominio, propiedad y posesión que transfiere sobre el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y administración, siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta venta. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: A partir de la fecha de firma de la presente escritura pública, **LA PARTE COMPRADORA** se obliga a pagar las cuotas de administración de la copropiedad **EDIFICIO OPALO**, lo cual incluye los cobros por concepto de administración provisional que realice el administrador provisional, para tal efecto, **LA PARTE COMPRADORA** manifiesta conocer y aceptar que la certificación del administrador, donde se certifique el valor de la obligación en mora por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, así como la cuotas de administración provisional, son título ejecutivo para el cobro contra **LA PARTE COMPRADORA**. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROCEDENCIA DE LOS DINEROS: **LA PARTE COMPRADORA**, declara que el origen de los recursos con los que está adquiriendo el inmueble objeto de esta compraventa proviene de actividad lícita y no de las relacionadas mediata o inmediatamente, con la receptación o lavado de activos, sancionado por la Ley Penal colombiano(a). Por su parte, **LA SOCIEDAD**

VENDEDORA manifiesta que el inmueble no ha sido utilizado por su familia, dependientes o arrendatarios como medio o instrumento necesario para realización de dichas conductas. _____

OCTAVA. ENTREGA. LA SOCIEDAD VENDEDORA hará la entrega real y material de el inmueble objeto de este contrato a **LA PARTE COMPRADORA**, el día

PARAGRAFO: Que no obstante la forma de entrega pactada, **EL VENDEDOR y EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)**, renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y en general del presente contrato de compraventa y por lo tanto, la entrega se otorga firme e irresoluble. _____

NOVENA. GASTOS: El impuesto de la Retención en la Fuente (en caso de causarse) por cuenta de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**. Gastos notariales por partes iguales entre **LA SOCIEDAD VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA**. Beneficencia y Registro por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**. _____

PARÁGRAFO: No obstante lo anterior, **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del inmueble que se transfiere por virtud de la presente escritura pública. No obstante lo anterior, **LA PARTE COMPRADORA** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Distrital que se hagan exigibles sobre los inmuebles objeto de compraventa, con posterioridad a la firma de este instrumento público, que sea generado por la autoridad competente. _____

DECIMA: URBANISMO: Que el inmueble objeto de este venta cuenta con todas las obras de urbanismo exigidas tales como redes de agua, alcantarillado, luz. Los

valores correspondientes a la instalación y matriculas definitivas de los servicios públicos de agua y luz serán de cargo de **LA SOCIEDAD VENDEDORA**. **LA SOCIEDAD VENDEDORA** deja instalados los puntos internos para la línea telefónica para que **LA PARTE COMPRADORA**, cancele los derechos de conexión. _____

DECIMA PRIMERA: PERMISOS DE VENTAS: **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, procede a la enajenación de que trata este contrato de conformidad con la radicación de los documentos exigidos en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, radicados bajo el número de fecha

en la Alcaldía de Bogotá D.C. - Secretaria de Hábitat; para el proyecto de vivienda denominado **EDIFICIO OPALO**. _____

DECIMA SEGUNDA: Con el otorgamiento de la presente escritura se da cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa y otrosí celebrados entre las partes. _____

ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA

PRESENTE:

quien dijo ser colombiano(a), mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número

expedida en

de estado civil

quien obra en nombre propio y declaró (aron): _____

a. Que acepta(n) totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se le(s) realiza a su favor. _____

b. Que acepta(n) a su entera satisfacción el inmueble conforme a los términos

señalados en el presente instrumento. _____

c. Que dar por recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento adquiere(n) a su favor de conformidad a la Clausula Octava de Entrega. _____

d. Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal y se obliga(n) a observarlo estrictamente quedando en todo sujeta al cumplimiento de todos los deberes señalados en dicho reglamento, en especial a contribuir a las expensas. _____

SEGUNDO ACTO:

CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

Presente(s) nuevamente

quien dijo ser colombiano(a), mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número

expedida en

de estado civil

obrando en su propio nombre, y manifestó(aron) que, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 60 de la Ley 9ª de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), modificado por el Artículo 38 de la Ley 3ª de mil novecientos noventa y uno (1.991) y la Ley 91 de mil novecientos treinta y seis (1.936), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula **PRIMERA** de la Sección Primera que contiene el contrato de compraventa, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente, de los hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma. _____

HASTA AQUÍ LAS DECLARACIONES DE LOS INTERESADOS

DECLARACIONES SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:

El Notario Encargado, hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003 por medio de la cual se modifica el artículo 1° y el párrafo 2° del artículo 4° no indagó a **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por tratarse de una entidad jurídica. _____

El Notario Encargado, hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por la Ley 258 de 1996 reformada por la Ley 854 de 2003 por medio de la cual se modifica el artículo 1° y el párrafo 2° del artículo 4° indago a **LA PARTE COMPRADORA** sobre la existencia del matrimonio o de unión marital o la vigencia de la sociedad conyugal, si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento: _____

1) Que su estado civil es:

2) Que **NO POSEE OTRO BIEN INMUEBLE AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** y que **NO** afecta el inmueble a vivienda familiar. _____

3) **LA NOTARIA**, deja constancia expresa que el inmueble que se adquiere por este instrumento **NO** queda afectado a vivienda familiar, por **NO** cumplir los requisitos de Ley. _____

SE PROTOCOLIZAN LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES:

- **CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL, EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.** _____

PIN DE SEGURIDAD:

DIRECCIÓN:

MATRICULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

Chip:

Fecha de expedición:

Fecha de vencimiento:

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN _____

Consecutivo No:

- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE

FORMULARIO NÚMERO:

DIRECCIÓN:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AUTOAVALÚO: \$

PRESENTADO CON PAGO EN EL BANCO:

FECHA PAGO:

- RECIBO DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE

FORMULARIO NÚMERO:

DIRECCIÓN:

MATRICULA INMOBILIARIA:

AUTOAVALÚO: \$

PRESENTADO CON PAGO EN EL BANCO:

FECHA PAGO:

- De conformidad con la circular de fecha quince (15) de julio de dos mil once (2011) expedida por la Secretaría Distrital de Hacienda en el punto 2.2.2. y ya que este predio está recién desenglobado, por lo tanto en el SIIT II no registra ningún dato; se protocolizan los estados de cuenta en mayor extensión: _____

- REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES: Cadena de Seguridad

Secretaria Distrital de Hacienda informa que: El predio identificado(a) con el Chip se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARIA DE HACIENDA. _____

- REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES: Cadena de Seguridad

Secretaria Distrital de Hacienda informa que: El predio identificado(a) con el Chip se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARIA DE HACIENDA. _____

- Se protocoliza(n) Certificado(s) de Tradición y Libertad expedido(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro. _____

- PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN: (Art. 29 Ley 675/2001): El Notario apremio junto con las partes y quienes manifestaron que el inmueble objeto de este contrato, por tratarse de vivienda nueva, aún no ha organizado administración de la propiedad y por lo tanto no se ha generado expensas comunes ni ordinarias ni extraordinarias. _____

CONSTANCIAS NOTARIALES:

(Artículo 9º Decreto Ley 960 de 1970): El (La)Notario(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. _____

(Artículos 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Se advirtió a los otorgantes de ésta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar,

modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el(la) Notario(a) asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del el(la) Notario(a). En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. _____

IMPUESTO DE IVA: De conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Tributario, por el otorgamiento de la presente escritura se cancela la suma de \$ _____ por concepto de Impuesto a las ventas a la tarifa del diecinueve por ciento (19%) sobre los derechos notariales. _____

NOTAS DE ADVERTENCIA:

PRIMERA. Se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir la venta en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro del término perentorio de **dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento**, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo. _____

SEGUNDA. De conformidad con lo previsto en la Ley, el patrimonio de familia solo podrá inscribirse en el registro dentro de los **noventa (90) días** siguientes de su otorgamiento. Que de no hacerlo en el término indicado se deberá otorgar una nueva escritura. _____

TERCERA. Se advierte a los otorgantes, que son responsables legalmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. _____

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:

Leído el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro del término establecido, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con el(la) suscrito Notario(a), quien en esta forma

lo autoriza. _____

La presente escritura pública se elaboró en las hojas de papel notarial números: _

Derechos Notariales \$

Superintendencia \$

Fondo Nacional de Notariado \$

RESOLUCIÓN 0773 DEL 26/01/2024 DE LA SUPERINTENDENCIA DE
NOTARIADO Y REGISTRO. _____

LA PARTE VENDEDORA

NANCY ISABEL OJEDA ZABALA

CC

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

CORREO ELECTRÓNICO:

Quien obra en nombre y representación en su calidad de Representante Legal de la sociedad denominada **DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S.A.S.**

NIT. 900.953.198-3

LA PARTE COMPRADORA - OTORGANTE:

CC

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

ESTADO CIVIL:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

CORREO ELECTRÓNICO:

NOTARIO(A) SETENTA Y TRES (73) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: martes, 3 de enero de 2023
SOLICITANTE: DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S A S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO OPALO				
DIRECCIÓN:	CALLE 68B BIS 70C-35				
APARTAMENTOS	14	CASAS	N/A	LOTES	N/A
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				180 m ²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				2.361.111 \$/m ²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				515 m ²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				3.845.184 \$/m ²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 425.000	824.522 \$/m ²	21,4%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.374.000	2.665.632 \$/m ²	69,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 140.000	271.607 \$/m ²	7,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 43.000	83.422 \$/m ²	2,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.982.000	3.845.184 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 2.130.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 148.000	6,9%
----------------------------	--------------	------------------------	------------	------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 425.000	21,4%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 37.000	1,9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 1.520.000	76,7%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.982.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Edificio Opalo
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 14
 DIRECCIÓN: Calle 68B Bis 70C - 35
 CONSTRUCTORA: Diseño y Construcción Urbana SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 6/11/2024

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 periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?
 SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
 En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC.35.
 SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"
 SI NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?
 SI NO

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

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
Placa Flotante aligerada en concreto reforzado de 3000 PSI con vigas y viguetas de altura de 0.60m sobre base de mejoramiento de terreno en concreto ciclopeo de 0.25m según diseño estructural y recomendaciones de geotecnista aprobados por curaduría urbana.

2.8. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado: _____

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema de mampostería estructural, muros estructurales en ladrillos estructurales de perforación vertical con refuerzos en celdas de concreto con acero. Placas macizas en concreto con doble malla de refuerzo

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo estructural de perforación vertical a la vista en zona de escaleras y Ladrillo portante santa fe a la vista en fachadas

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Muros interiores sin pañete con acabado en sika estucados, masilla y pintura. Pañetes en muros de zonas húmedas

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
P.V.C. SI NO OTRA SI Cual? NO

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Ventanería en perfiles de aluminio color negro con sistema de corredera y vidrio transparente
Espesor del vidrio: 4 milímetros

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en ladrillo portante Santa Fe con refuerzos en celdas de concreto (dovelas)

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

En interiores piso de porcelanato color gris marca Corona
En exteriores piso cerámico Corona tipo terraza

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde SI NO Porcentaje del área de cubierta útil: 0%

Cubierta liviana en teja termoacústica con acceso solo a mantenimiento - No transitable

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras fundidas in situ en concreto reforzado con acabado en piso porcelanato y franjas antideslizantes en gravilla

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento de antejardín en ladrillo portante Santa fe con refuerzos en concreto y acero Reja

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques fabricados en polietileno negro con aditivo U.V. que bloquea el paso de los rayos solares, evitando la formación de algas y bacterias en el agua
Capa interior fabricada en polietileno 100% virgen aprobado por la FDA de Estados Unidos, apto para contener alimentos y bebidas. Total 3000 Litros de reserva

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

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:
 Estructurado en MADECOR de gran densidad de 15mm de espesor, con canto flexible en sus bordes, entrepaños internos, zapateros independientes, rieles full extensión cierre normal para cajones, cajones con manija tipo cava en aluminio para apertura, sistema push para apertura de puertas verticales.

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
 Puerta de comunicación maciza, estructuradas en MADECOR de gran densidad de 3.6cms de espesor color: ARENA/TEXTURA FOREST, con canto flexible en sus bordes, marcos lisos en el mismo material, chapa alargada tipo bastón en acero de lujo.

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
 Puerta metálica "fija / Pivotada", espacios para vidrio y reja horizontal. Toda en lamina Colroled Calibre 18, pintada color negro gofrado. Incluye Iund chapa de cerrojo de seguridad y una unidad de apertura, chumacera al piso y ojo magico. Dimension vano: 1,74 x 2,47

4.5. ACABADOS PISOS

- Materiales a utilizar :
- 4.5.1. ZONAS SOCIALES Piso en madera laminada
 - 4.5.2. HALL'S Piso en madera laminada
 - 4.5.3. HABITACIONES Piso en madera laminada
 - 4.5.4. COCINAS Piso en cerámica
 - 4.5.5. PATIOS Piso en cerámica tipo exterior

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:
 Ladrillo portante santafe en fachadas exteriores y aislamiento posterior. Ladrillo estructural de perforacion vertical en fachada interna

4.7. ACABADOS MUROS

- Materiales a utilizar:
- 4.7.1. ZONAS SOCIALES Ladrillo estructural de perforación vertical a la vista pintado de color blanco combinado con muros estucados con estucados de sika pintados
 - 4.7.2. HABITACIONES Ladrillo estructural de perforación vertical a la vista pintado de color blanco combinado con muros estucados con estucados de sika pintados
 - 4.7.3. COCINAS Muros estucados y pintados combinados con enchape cerámico
 - 4.7.4. PATIOS Muro ladrillo estructural a la vista

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
- 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO
- Gas de emprotar de 4 puestos
En madera de 15 mm de espesor tipo RH antimicrobiana y resistente a la humedad, con puertas y frentes de cajón
En granito

4.9. BAÑOS

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

Características:

Tipo flotado, estructurado en madera de 15 mm de espesor tipo RH antimicrobiana y resistente

Ceramica corona

En cabina de ducha ceramica Corona

Vidrio templado con herrajes en acero inoxidable, sistema de corredera

Flotante de 4mm

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4,8 litros

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7 Litros por minuto

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5,7 Litros por minuto

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7,3 Litros por minuto

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:

Luminarias led de 6w

Luminarias led de 12w

Luminarias led de 12w

Luminarias led de 6w y 12w

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

SI NO

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

Características:

Ventana de aproximadamente 4M2 para un solo ambiente

N/A

Ventana de habitación - un solo ambiente

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.		ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	No. de Radicación: 11001-5-22-2136	
			Radicado SNR 11001-5-22-1210	
Acto Administrativo No. 11001-5-23-1046		Fecha de Radicación:		PAGINA: 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 10-mar.-2023	FECHA DE EJECUTORIA: 21 MAR 2023	VIGENCIA: 21 MAR 2026	24-ago.-2022	

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, CERRAMIENTO, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección CL 68 B BIS 70 C 35 Actual - Chip:AAA0060YFTD - Matrícula Inmobiliaria:50C1184427 de la localidad de Engativá-PARA UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) PISOS (PRIMER PISO NO HABITABLE), PARA OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS. CON CUATRO (4) CUPOS DE PARQUEO PARA RESIDENTES. CUATRO (4) CUPOS DE PARQUEO PARA MOTOS Y UN (1) DEPOSITO COMUNAL. SE APRUEBA EL PLANO DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL "EDIFICIO OPALO" AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 675/2001. Titulares: en Calidad de Propietario DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS NIT 900953198-3 Representante Legal JORGE ENRIQUE TORRES CC 79949831 Constructor Responsable: JORGE ENRIQUE TORRES Con CC :79949831 Mat: A2518200179949831. Urbanización: EL LAUREL, Manzana: H Lote(s): 151 con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT - DECRETO 190/2004	UPZ No.26 - Las Ferias	SECTOR NORMATIVO:5	USOS:1	EDIFIC: A
AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA-No	INUNDACION:No	1.3 MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-300

2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO OPALO		3.2 Estrato: 3				
3.3 USOS:						
3.4 ESTACIONAMIENTOS:						
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT / PUBL	Sec. Demanda:	C
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	8	4	NO REQUIERE	Residentes:	0
Sistema: Loteo Individual	Total	8	4	0	Depósitos:	1
					Motos:	4

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
C.C.TE	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL	
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	542.96	0.00	542.96	0.00	0.00	542.96	
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO:	125.3	ORC/SEPV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES:	417.66	INSTI/DOIAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
LIBRE PRIMER PISO:	54.70	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO:	542.96	TOTAL INTERV:	542.96	0.00	542.96	0.00	0.00	542.96	
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	97.2	Tot Const	542.96	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	8	Area (m2):	542.96	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	Las datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. No PISOS HABITABLES	3	a. ANEJADIN		TIPOLOGÍA:		CONTINUA
b. ALTURA MAX EN METROS	14.10	NO SE EXIGE		D. AISLAMIENTO:		MITAD, NIVEL
c. SOTANOS	NO PLANTEA	0.00		POSTERIOR		3.00
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA			POZO DE LUZ		2.00 X 2.63
e. No. EDIFICIOS	1	b. CERRAMIENTO		5.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
f. PISO NO HABITABLE	SI	Altura:NO APLICA mts-Longitud mts D		DESTINACION:		%
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No	c. VOLADIZO		ZONAS RECREATIVAS.		89.04
h. INDICE DE OCUPACION.	0.70			SERVICIOS COMUNALES		20.03
i. INDICE DE CONSTRUCCION.	2.00	n. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	2.50	ESTAC. ADICIONALES		NO REQUIERE
5.5 CIMENTACIONES						
TIPO DE CIMENTACIÓN.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Pórticos En Concreto Dmo			
MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia Última	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	NO	MODAL	No			
OTROS						

6. PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE TREINTA Y SEIS(36)MESES DECRETO 1783/21 PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES. CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
 - El área y linderos del predio según títulos de propiedad. - Se aprueban 14.00 mts de cerramiento en el aislamiento posterior y 2.00 mts en el pozo de luz. - Se autoriza un avance de un (1.00) mts a partir del segundo piso sobre el retroceso voluntario. - El proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto 1077 de 2015. Es responsabilidad del constructor responsable implementar las medidas y obras necesarias para su cumplimiento en el proyecto. - Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema mecánico para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas con discapacidad; su implementación es obligación del constructor responsable. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. - El predio no es objeto de participación en plusvalía, según el artículo 15 del Decreto 438/2005
 Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
Norma Constantza Cuesta Salgado MP A25202000-52437396	Andrés Felipe Escobar Morales MP 25707-212144- CND	Luisa Fernanda Perez Montague TP 100252-D1	Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22882 CND



Proyecto Arquitectónico (4) / Planos Alidamiento (2) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (6) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Planos elementos no estructurales (1)

Tipo	Fecha	Numero	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	07-mar-2023	23320001912	626033000	16277000	542,96

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 Reglamentaria 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 que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión.

8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará 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 4º 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 actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

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 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, vía 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.

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

No. DE RADICACIÓN: **11001-2-23-4399**
 FECHA DE RADICACIÓN: **30 Jun. 2023**
 CATEGORÍA: **1**

Expedición: **7 NOV 2023** / **10 NOV 2023** / VIGENCIA: **21 MAR 2026**

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMAN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 389 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021 RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) Cl. 68 B BIS 70 C 35 con Chip(s) AAA0009YFTD Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C1184427, estrato 3, Número de Manzana Catastral 010 y lote(s) de manzana catastral 032, Manzana Urbanística H del Lote Urbanístico 151, de la urbanización EL LAUREL(Localidad Engativá), PARA UNA EDIFICACION EN CUATRO PISOS (CON EL PRIMER PISO NO HABITABLE) PARA EL USO DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN DOCE UNIDADES DE LAS CUALES SIETE SON V.I.S. Y CINCO NO V.I.S. CON DOS DEPOSITOS. Titular(es): DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS con NIT 900953198-3 (Representante Legal: TORRES SANDOVAL JORGE ENRIQUE con CC. 79949831) Constructor responsable: TORRES SANDOVAL JORGE ENRIQUE con CC 79949831 Mat. A25182001-79949831 / TORRES SANDOVAL JORGE con CC 79949831 Mat. A25182001-79949831. Características básicas:

1.1 PDR-LPZ: a. LPZ No. 26 (Las Ferias) Decr. 0438 DE 2005 b. SECTOR NORMATIVO: 5 c. USOS: I d. EDIFIC.: A

1.2 Antecedentes: a. Mov. en Masa: Baja b. AV. Torrencial: Baja c. Incendios Forestales: NO
 d. Encharamiento: Baja e. Desbordamiento: NO f. Rompimiento Jarillón: NO

1.3 Microzonificación: a. Microzonificación: LACUSTRE-300

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	RADICACIÓN
11001-5-23-1046	Licencia de Construcción	10-mar-2023	21-mar-2023	21-mar-2026	11001-5-2136

DESCRIPCIÓN USO	USOS			ESTACIONAMIENTOS			BANDA	C
	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.		
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	7	0	0	0		3
Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	5	0	0	0		
Sistema: Loteo Individual			Total despues de la intervención:	0	0	0		

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO OPALO

3.2 PROYECTO ARGUMENTADO:

USOS	Obra Nueva	Rehabilitación	Ampliación	Reforma	Adecuación	Reforma	Reforma	Reforma	Reforma
LOTE	180,00								
SÓTANO (S)	NO PLANTEA								
SEMISÓTANO	NO PLANTEA								
PRIMER PISO	125,30								
PISOS RESTANTES	390,15								
TOTAL CONSTRUIDO	515,45								
LIBRE PRIMER PISO	54,70								

ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1

4.1 VOLUMETRÍA

a. No PISOS HABITABLES: 3
 b. ALTURA MAX EN METROS: 11,44
 c. SÓTANOS: NO PLANTEA
 d. SEMISÓTANO: NO PLANTEA
 e. No EDIFICIOS: 1
 f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1
 g. EQUIP. Y/O ESTACIONAMIENTO: SI
 h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL: No
 i. ÍNDICE DE OCUPACIÓN: 0,70
 j. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: 1,96

4.2 TIPOLOGÍA DE PARQUEAMIENTOS

a. TIPO DE CIMENTACIÓN: PLACA ALIGERADA
 b. TIPO DE ESTRUCTURA: MAMPONERÍA PARE REFORZADA
 c. MÉTODO DE DISEÑO: TÍTULO D NSR-10 MAMP EST
 d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM NO ESTRUCTURALES: Bajo
 e. ANÁLISIS SÍSMICO: Análisis dinámico elástico (Modal)

4.3 OTRAS RELACIONES CON ESPACIO PÚBLICO

a. ANTE EL ESPACIO PÚBLICO: NO APLICA POR CL. 68 B BIS
 b. EN EL ESPACIO PÚBLICO: Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,0 mts
 c. EN EL ESPACIO PÚBLICO: NO PLANTEA
 d. RETROCESOS: 2,50

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (6) / Planos Arquitectónicos (3)

ÁREA Y LINDEROS DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN A LOS APROBADOS EN GESTIÓN ANTERIOR. LAS INTERVENCIÓNES A QUE ALUDE EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO CORRESPONDE A: 1) ELIMINAR LOS CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS APROBADO EN VIRTUD DE LA EXIGENCIA PARA EL NUMERO DE UNIDADES V.I.S Y NO V.I.S. 2) PLANTEAR DOS DEPOSITOS EN PRIMER PISO Y CAMBIAR EL PRODUCTO INICIALMENTE A SIETE UNIDADES V.I.S. RAZON POR LA CUAL SE RECALCULA EL EQUIPAMIENTO COMUNAL. LA TOTALIDAD DE LAS CARACTERÍSTICAS VOLUMÉTRICAS DE LA EDIFICACION SE MANTIENEN SEGUN LO APROBADO EN GESTION INICIAL. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los Titulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TITULO I de la NSR-10 y Dec. 1077 de 2015. Para intervención y ejecución en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. La edificación deberá cumplir los estándares mínimos establecidos por Cadésa sobre redes de energía. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. ESTE PROYECTO SE APROBÓ EN GESTIÓN ANTERIOR. LA PRESENTE MODIFICACIÓN SE VERIFICÓ CON LOS REQUISITOS DE A.15.3.3 DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMORRESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 del 13 DE JULIO DE 2015, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1200 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10 SEGUN EL LITERAL A.1.3.8.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE LICENCIA NO PRORROGA LOS TERMINOS DE LA LICENCIA No. 11001-5-23-1046. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación. Los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 389 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL REGISTRO.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMAN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica: *[Firma]*
 Vo. Bo. Ingeniería: *[Firma]*
 Vo. Bo. Arquitectura: *[Firma]*
 Vo. Bo. Director Grupo: *[Firma]*
 FIRMA CURADOR: *[Firma]*

Marybel Carrillo T.P 73 160
 Gonzalo Gomez Diaz M.P 25202-06305 CND
 Rafael Nuñez Luna M.P A25132004-799968 19
 Marcela Ramos Torres M.P 25700-70365

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		NO. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO		11001-2-23-1275	2
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-2-23-4398		30 Jun.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE EJECUTORIA	CATEGORÍA	
7 NOV 2023	10 NOV 2023		

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	NOMODIFICAPRES	03-nov.-23		
Delineación Urbana	00023320001912	07-mar.-23	542,96	\$16.277.000

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- 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.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - 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 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 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.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el 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
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - 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.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - 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.
 - 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.
 - 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).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras 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.
 - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
 - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será 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.
 - 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)
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - 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.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos
 - 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

 CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO Acto Administrativo No. 11001-3-24-0912 FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 ABR 2024 FECHA DE EJECUTORIA: 29 ABR 2024	No. DE RADICACIÓN 11001-3-23-2187	PÁGINA 1
	FECHA DE RADICACIÓN 20-nov-2023	
	FECHA DE RDF 19-dic-2023	
	CATEGORÍA: III	
	RESUELVE	

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios el Decreto Nacional 1077 de 2016 y sus modificaciones, Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de MODIFICACIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) C 68 B BIS 70 C 35 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0080YFTD Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C1184427, Número de Manzana Catastral 010 y lote(s) de manzana catastral 032, Manzana Urbanística H del Lote Urbanístico 151, correspondiente a la Urbanización EL LAUREL (Localidad Engativá). Para una edificación en cuatro (4) pisos de altura con cubierta liviana destinada para doce (12) unidades de Residencial Multifamiliar (VIS). Se aprueban los planos de alindaramiento y cuadro de áreas para someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la ley 875 de 2001. Titular(es): DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA S A S con NIT 900963198-3 (Representante Legal: OJEDA ZABALA NANCY ISABEL con CC. 39741843). Constructor responsable: TORRES SANDOVAL JORGE ENRIQUE con CC 79949631 Mat. A25182001-79949631 Características básicas:

1.1 POT Dec-656-2021	a. UPL No: 29 - Tabara	b. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE
c. ZONA:	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	d. TRATAMIENTO:	RENOVACION URBANA
		1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-300
1.3 AMENAZA / RIESGO:			
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja
Inund. Desbordamiento:	No	Inund. por Av. Torrenciales:	Baja
Inund. por Rampamiento de Jarrón:	No		

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
11001-5-23-1046	10-mar-2023	21-mar-2023	21-mar-2026	11001-5-22-2138
11001-2-23-4399	07-nov-2023	10-nov-2023	21-mar-2026	11001-2-23-1275

2.1. USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS							2.3. ESTRATO:	3
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicletas	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.	2.4. CANT. DEPÓSITOS:	2
Residencial Multifamiliar	Sí	No	No Aplica	12	0	0	0	0	0	0	0	2.5. SISTEMA:	Loteo Individual

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:										ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1									
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO										3.3 AREAS CONSTR.									
LOTE	180,00									Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL		
SOTANO (S)	0,00									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
SEMISOTANO	0,00									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRIMER PISO	125,30									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PISOS RESTANTES	390,15									0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOTAL CONSTRUIDO	515,45									0,00	0,00	0,00	515,45	0,00	150,00	0,00	150,00	0,00	
LIBRE PRIMER PISO	54,70									GESTION ANTERIOR		515,45		DEMOLICIÓN PARCIAL:		0,00		0,00	
										TOTAL CONSTRUIDO		515,45		M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		0,00			

4.1 VOLUMETRÍA										4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO					
a. No PISOS HABITABLES	GEST. ANT.									a. TIPOLOGÍA		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN					
b. ALTURA MAX EN METROS	GEST. ANT.									b. AISLAMIENTO		MTS		NIVEL		GEST. ANT.			
c. SÓTANOS	0									POSTERIOR		GEST. ANT.		G.A		NO APLICA			
d. SEMISOTANO	0									POZO DE LUZ		GEST. ANT.		G.A		b. CERRAMIENTO			
e. No EDIFICIOS	1									POSTERIOR						Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts			
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1									POSTERIOR						c. VOLADIZO			
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SÍ									ENTRE EDIFICACIONES						GEST. ANT.			
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No									PATIOS						NO APLICA			
i. INDICE DE OCUPACIÓN	GEST. ANT.									4.5 ESTRUCTURAS									
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	GEST. ANT.									a. TIPO DE CIMENTACIÓN		GESTION ANTERIOR		d. RETROCESOS					
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO										b. TIPO DE ESTRUCTURA		GESTION ANTERIOR		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS					
DESTINACIÓN	%		Mts								c. MÉTODO DE DISEÑO		GESTION ANTERIOR		2,50 (G/A)				
ZONAS RECREATIVAS	GEST. ANT.		GEST. A								d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		GEST. ANT.						
SERVICIOS COMUNALES	GEST. ANT.		GEST. A								e. ANÁLISIS SISMICO		GESTION ANTERIOR						
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA		0,00																

DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Planos Alindaramiento (2) / Certificación de Ingeniero (1)

OPINIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. AREA Y LINDEROS TOMADOS DE LA GESTIÓN ANTERIOR.
 2. LA PRESENTE LICENCIA SE EXPIDE BAJO EL PRINCIPIO CONSTITUCIONAL DE LA BUENA FE, TENIENDO EN CUENTA QUE EL SOLICITANTE DECLARA QUE LA LICENCIA CORRESPONDE A UN PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
 3. LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO.
 4. PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERÁ OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.
 5. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESECTRICO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 263 DE 2023.
 6. LAS INTERVENCIÓNES CONSISTEN EN CAMBIAR EL TIPO DE VIVIENDA DE LOS APARTAMENTOS 202, 302, 402, 203, 303, 403 A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS) Y LA ELIMINACIÓN DE ALGUNOS DUCTOS. LA PRESENTE MODIFICACIÓN CONSISTE EN ELIMINACIÓN DE ALGUNOS DUCTOS DE VENTILACIÓN, Y MODIFICAR EL PRODUCTO INMOBILIARIO A RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR VIS. SE VERIFICÓ COMO CAMBIOS MENORES CON LOS REQUISITOS A 10.6.3 DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE NSR-10.
 SE TRANSCRIBEN LAS PRECISIONES DE LA LICENCIA VIGENTE, REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10 SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO".
 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 1783 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO ARIEL RICARDO GRACIA MEDINA, M.P. 25202-20789 CND

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VENTICUATRO (24) MESES PRÓRROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
 Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS, NO ES EXHIBIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurídica ADJ. ALEXANDRA ANDER PARRA ABOGADA T.P. 110368	Vo. Bo. Ingeniería Yahiel Ramirez T.P. 25202129009 CND	Vo. Bo. Arquitectura Geraldine R. Pl. Fernanda Moreno T.P. A22082014-79169206	Vo. Bo. Director Grupo Juana Sanz T.P. 25700-23859	FIRMA CURADORA
--	--	--	--	----------------

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-23-2187	2
Acto Administrativo No. 11001-3-24-0912		FECHA DE RADICACIÓN	
		20-nov.-2023	
		FECHA DE RDF	
		19-dic.-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 ABR 2024		FECHA DE EJECUTORIA: 29 ABR 2024	CATEGORÍA: III

IMPUESTOS/CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
Delineación Urbana	00024320001688	16-abr.-24	150,00	\$0

CONDICIONES DE LA LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 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.
- Quando 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 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (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.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- 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.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140, 4143, 4145, 4201 Y 4349.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecourbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - * Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - * 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.
 - * Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - * Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - * 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.
- 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 causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015).
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- 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.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al 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 predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras 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.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entenderá el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente.

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:
11001-5-24-0727
 Radicado SNR
11001-5-24-0727

Acto Administrativo No. **11001-5-24-1842**

FECHA DE EXPEDICIÓN: **16-ago.-2024** FECHA DE EJECUTORIA: **21 AGO 2024** VIGENCIA: **29 ABR 2026**

Fecha de Radicación:
24-may.-2024
 Fecha Debida Forma
24-may.-2024

PAGINA:
1

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): la Sociedad DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS NIT 900953198-3 Representante Legal JORGE ENRIQUE TORRES SANDOVAL CC 79949831, presentó solicitud de Modificación Licencia (vigente) de Construcción en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicado(s) en la dirección CL 68 B BIS 70 C 35 Actual con Chip(s): AAA0060YFD y Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C1184427. Urbanización: EL LAUREL, Manzana: H Lote(s): 151

2. ANTECEDENTES: Que los antecedentes del predio son

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001-5-22-2136	11001-5-23-1046	Licencia de Construcción	10/mar./2023	21/mar./2023
11001-2-23-1275	11001-2-23-4399	Modificación Licencia (vigente) de Construcción	07/nov./2023	10/nov./2023
11001-3-23-2187	11001-3-24-0912	Licencia de Construcción	22/abr./2024	29/abr./2024

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

DECRETO	POF-Dec 555/2021	UPL No.29 - Tabara	CODIGO UPLR	NSR - 10
AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE	Act. Estrategicas	No Aplica	
TRATAMIENTO:	RENOVACION	ZONA:	AAE - RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	
EN RIESGO:	REMOCION EN MASA: Baja	INUNDACION: No	MICRO - ZONIFICACION:	LACUSTRE-300

4. COMUNICACION VECINOS: Que 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. VALLA: Que 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 valla acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

6. CONSTITUCION EN PARTE: Ningun vecino ni tercero interesado se constituyó en parte

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

ARTICULO 1. Otorgar MODIFICACION LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCION en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección CL 68 B BIS 70 C 35 Actual - Chip: AAA0060YFD - Matricula Inmobiliaria: 50C1184427 de la localidad de Engativá para variar parcialmente el diseño interior de la Vivienda Multifamiliar VIS aprobada en gestión anterior consistente en individualizar el espacio de la alcoba de la cocina por medio de una puerta y ventana. En adelante la edificación quedará así: cuatro (4) pisos, destinada para calores (14) unidades del uso Residencial Multifamiliar VIS, los demás aspectos contenidos en los Actos administrativos No. 11001-5-23-1046 de marzo 10 de 2023, 11001-5-23-4399 de noviembre 7 de 2023 y 11001-3-24-0912 de abril 22 de 2024 se mantienen incluida su vigencia. Se aprueban los planos de alidamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el "Edificio Opalo" al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con lo establecido en la Ley 675/2001, con las siguientes características básicas:

ARTICULO 2. Titulares en calidad de Propietario DISEÑO Y CONSTRUCCION URBANA SAS NIT 900953198-3 Representante Legal JORGE ENRIQUE TORRES SANDOVAL CC 79949831

ARTICULO 3: Profesionales Responsables

Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matricula Profesional
Ingeniero	BRAHIAN CAMILO PEREZ RAMIREZ	Cédula Ciudadana: 1013623829	Diseñador Est	25202-347163 CND
Ingeniero	ARIEL RICARDO GARCIA MEDINA	Cédula Ciudadana: 19412547	Revisor Independiente	25202-20799
Arquitecto	JORGE ENRIQUE TORRES SANDOVAL	Cédula Ciudadana: 79949831	Proyectista / Constructor Responsable	A25182001-79949831

ARTICULO 4 Características del Proyecto

4.1 Nombre del Proyecto: EDIFICIO OPALO / 4.2 Estrato: 3

4.3 Usos:

Denominación (Uso)	ESCALA	No. UNIDADES	REQUERIDO	EXISTE	4.4 Estacionamientos:
RESIDENCIAL - MULTIFAMILIAR	No Aplica	14	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE	Bicicletas: 0
Sistema: Loteo Individual	Total	14	0	0	Depósitos: 0
					Motos: 0
					Micromovilidad: 0
					Cero Emisiones: 0
					Cargue y Des.: 0

4.5 Cuadro de Áreas

LOTE:	180	USO	ÁREAS CONSTRUIDAS				SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
			Obra Nueva	Ampliación							
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	138.88	0.00	0.00	138.88
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO:	125.3	OPC/SERV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES:	390.15	INST/ DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	54.70	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	515.45	TOTAL INTERV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	138.88	0.00	0.00	138.88
		GEST ANT	515.45	AREA DISM/DEM	0	Tot Const	515.45				
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 estan 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		
		Público		TIPOLOGIA	CONTINUA	
		ANTEJARDIN		ASLAMIENTO	METROS	NIVEL
No PISOS HABITABLES	4	NO APLICA POR CL 688 BIS (G.A)		POSTERIOR	GEST. ANTERIOR	G.A
ALTURA MAX EN METROS	GEST. ANTERIOR			4.6.4 Equipamiento Comunal Privado		
SOTANOS	NO PLANTEA	CERRAMIENTO		DESTINACION.	%	Mts ²
SEMISOTANO	NO PLANTEA	VOLADIZO		ZONAS RECREATIVAS	GEST. ANTERIOR	
No. EDIFICIOS	1	Altura: GEST. ANTERIOR mts-Longitud mts 0		SERVICIOS COMUNALES	GEST. ANTERIOR	
PISO NO HABITABLE	No			ESTAC. ADICIONALES	GEST. ANTERIOR	
ÁREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	GEST. ANTERIOR		4.6.6 Otros Ceramientos		
4.6.5 Indices		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		Tipo	Nivel	Metras
INDICE DE OCUPACION.	GEST. ANTERIOR	0				
INDICE DE CONSTRUCCION.	GEST. ANTERIOR					
4.6.7 Estructuras		TIPO DE ESTRUCTURA				
TIPO DE CIMENTACION.	1A Gestion	1A Gestion				
METODO DE DISEÑO	1A GESTION	GRADO ELEM NO ESTR. Bajo				
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	N.A	MODAL				
OTROS						

ARTICULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo Proyecto Arquitectónico (3) / Planos Alidamiento (2) / Certificación de Ingeniero (1)

ARTICULO 6. - La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 29 de abril del 2026.

ARTICULO 7. Preclisiones - El área y linderos del proyecto corresponden con los aprobados en gestión anterior. - En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera a la fecha de la radicación en debida forma, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matricula Inmobiliaria del mismo, no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. Para amenaza baja por efectos de remoción en masa no hay exigencias de acuerdo con lo establecido en la Resolución 111 de 10 de mayo de 2022, emitida por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER). Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Repasa certificación por parte del ingeniero Brahian Camilo Pérez Ramírez Mat. No. 25202-347163 CND con visto bueno del ingeniero revisor independiente Ariel Ricardo García Medina Mat. No. 25202-20799 CND, donde especifica que la intervención propuesta consiste en la modificación de elementos no estructurales el sistema estructural existente se mantiene según lo aprobado en la gestión anterior

ARTICULO 8. Cargas Urbanísticas

POT 555/ PEMP

Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha
Cesión en suelo para espacio público	No		
Inf. y prestación de servicio de transporte público	No		
Obligación vlp	No		
Obligación vis	No		
Redes locales e Inf. sistema pluvial, acueducto y alcantarillado	No		
Zona de cesión para equipamiento comunal público	No		
Ida estacionamientos area	No		
Comp espacio pub y equip reconocimientos y amp	No		
Regularización y ocupación arbolizadas	No		

ARTICULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	09-ago.-2024	Nº MODIFICA PRESUPUESTO DE OBRA INICIAL	\$0.00	\$0.00	0
Delineación Urbana	16-abr.-2024	24320001688	\$594.314.000.00	\$0.00	515.45

ARTICULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral 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.

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

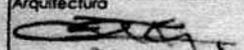
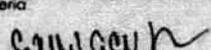
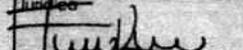
ARTICULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

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

- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:
- 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.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo 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.
 - 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.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 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.
 - 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 establecidas en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- 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.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 a la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - 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.
 - 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.
 - 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 lo 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:
 - 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.
 - 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.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - 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
 - 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  Norma Constanza Cuéllar Salgado MP A25202000-52437396	Ingeniería  Camila Castel Coroba MP 25202090293 CND	Jurídica  Diana Esperanza Rueda Rodríguez TP 274797
---	---	---