

7

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HÁBITAT</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p>FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA</p>	FECHA 30-12-2024
		CÓDIGO PM05-FO138
		VERSIÓN 12

ENAJENADOR: Constructora Leal y Zarate SAS Quien realizo la solicitud _____
 Nombre del Proyecto: Macadamia 73.

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓	Adjuntar	✓		
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓	Firma	✓		
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		N/A			
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.					
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		N/A			
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		N/A			
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		Adjuntar			
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		N/A			
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.					
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	✓				
	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	✓	COMPLETAR			

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.					
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.					
	d. Documentos debidamente firmados.					
	e. Documentos legibles.					
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.					
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.					
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta					

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1 Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2 Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3 Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			N/A.
4 Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

- Adjuntar formato pm01-FO025 -> Firmado f Representación legal
- Adjuntar modelo de minuta de escritura
- Validar financiación formato pm05-FO021. Firmar formatos.
- Adjuntar carta de certificación del crédito y pagare
- Corregir formato pm05-FO086

Subjema

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Maria Paula Sarmiento

[Firma]
Firma del profesional:

c.c: 109132150

Fecha de verificación:

10 Feb 2025.
11 Feb 2025.
12 Feb 2025

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado

Duvan Leonardo Leal P.

Firma:

[Firma]
c.c: 1018433478

Hipotecari

2

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



Certificado generado con el Pin No: 2501145833106584036

Nro Matricula: 50C-53750

Pagina 1 TURNO: 2025-18787

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:32:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 31-05-1972 RADICACIÓN: 45793 CON: CERTIFICADO DE: 08-09-1971

CODIGO CATASTRAL: AAA0061HEZMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

URBANIZACION SANTA MARIA DEL LAGO.LOTE 16 DE LA MANZANA F DE LA URBANIZACION, QUE TIENE UNA CABIDA DE 246.09 VARAS CUADRADAS COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE EN 22,50 METROS CON LA CALLE 76 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA SUR EN 22.50 METROS CON EL LOTE 15 DE LA MISMA MANZANA ORIENTE EN 7.00 METROS CON EL LOTE #17 DE LA MISMA MANZANA POR EL OCCIDENTE EN 7 METROS CON LA CARRERA 73 ANTES 72B

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 73 75A 98 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 73 75A-94 LOTE 16 MANZANA F URBANIZACION SANTA MARIA DEL LAGO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-08-1967 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2168 del 05-06-1967 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$17,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CIA. URBANIZADORA SANTA MARIA DEL LAGO LTDA.

A: HERNANDEZ DE TAVERA MIRYAM

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 20-01-1970 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES SN del 01-01-1800 JUEZ 1 CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION

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

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



Certificado generado con el Pin No: 2501145833106584036

Nro Matrícula: 50C-53750

Pagina 2 TURNO: 2025-18787

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:32:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: HERNADEZ DE TAVERA MIRYAM

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-02-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 498 del 09-02-1969 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$174,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: HERNADEZ DE TAVERA MIRYAM

A: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR

X

A: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-02-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 499 del 09-02-1970 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR

DE: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-08-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 499 del 09-02-1970 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 15 AÑOS

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

DE: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR

DE: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

X

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 17-08-1970 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 4177 del 28-07-1970 NOTARIA 1A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$28,100

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

A: BANCO DE BOGOTA

A: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-08-1974 Radicación: 74056198

Doc: ESCRITURA 3462 del 01-06-1974 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2501145833106584036

Nro Matrícula: 50C-53750

Pagina 3 TURNO: 2025-18787

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:32:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR

DE: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

A: MORALES BARRIGA ORLANDO FRANCISCO

CC# 17068550 X

A: VILLAMIL DE MORLAES NOHORA

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-1972 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA L594 del 10-04-1972 NOTARIA 1A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

X

A: BANCO DE BOGOTA

A: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 31-03-1975 Radicación: 1975-20498

Doc: ESCRITURA 589 del 28-02-1975 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: MORALES BARRIGA ORLANDO FRANCISCO

CC# 17068550

DE: VILLAMIL DE MORALES NOHORA

A: AGILERA GUZMAN JOSE IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 31-07-1975 Radicación: 75053254

Doc: ESCRITURA 2505 del 12-07-1975 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$93,800

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: AGULERA GUZMAN JOSE IGNACIO

X

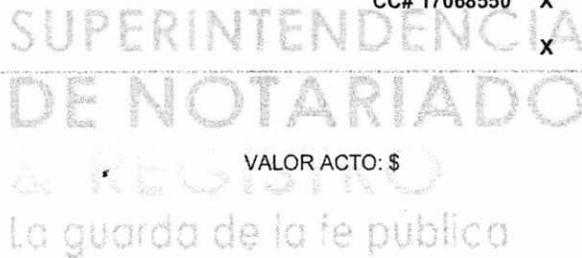
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 31-07-1975 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2505 del 12-07-1975 NOTARIA 2A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 520 ADMINISTRACION A 10 AÑOS





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

Certificado generado con el Pin No: 2501145833106584036

Nro Matrícula: 50C-53750

Pagina 4 TURNO: 2025-18787

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:32:07 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

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

DE: AGULERA GUZMAN JOSE IGNACIO

X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 11-04-1983 Radicación: 8331953

Doc: ESCRITURA 511 del 18-02-1983 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: AGUILERA GUZMAN JOSE IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 11-04-1983 Radicación: 8331953

Doc: ESCRITURA 511 del 18-02-1983 NOTARIA 2A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: : 999 CANCELACION ADMINISTRACION

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: AGUILERA GUZMAN JOSE IGNACIO

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-02-1999 Radicación: 1999-8358

Doc: ESCRITURA 955 del 23-07-1998 NOTARIA 17 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: AQUILERA GUZMAN JOSE IGNACIO

CC# 145338

A: AGUILERA AGUILERA DILIA ANGELA

CC# 39536070 X 15%

A: AGUILERA AGUILERA FABIO IGNACIO

CC# 11187006 X 42.5%

A: AGUILERA AGUILERA JANET

CC# 39541868 X 42.5%

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 28-11-1975 Radicación: COAN-52

Doc: ESCRITURA 5529 del 21-10-1975 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$110,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR



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

Certificado generado con el Pin No: 2501145833106584036

Nro Matrícula: 50C-53750

Pagina 5 TURNO: 2025-18787

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:32:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 28-11-1975 Radicación: COAN-52

Doc: ESCRITURA 5529 del 21-10-1975 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 840 CANCELACION ADMINISTRACION ANTICRETICA

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

DE: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

A: PUENTES DE VILLAMIL LEONOR

A: VILLAMIL GOMEZ PEDRO PABLO

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 08-02-2002 Radicación: 2002-9717

Doc: ESCRITURA 4598 del 28-12-2001 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$38,400,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUILERA AGUILERA DILIA ANGELA

CC# 39536070

DE: AGUILERA AGUILERA FABIO IGNACIO

CC# 11187006

DE: AGUILERA AGUILERA JANET

CC# 39541868

A: VARGAS PATI/O JORGE ARTURO

CC# 17188023 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 08-02-2002 Radicación: 2002-9717

Doc: ESCRITURA 4598 del 28-12-2001 NOTARIA 51 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: VARGAS PATI/O JORGE ARTURO

CC# 17188023 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-45744

Doc: ESCRITURA 265 del 08-04-2016 NOTARIA UNICA de LA CALERA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 18

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

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

A: RAMIREZ OSPINA MARIA ELVIRA

CC# 41629608

A: VARGAS PATI/O JORGE ARTURO

CC# 17188023 (Q.E.P.D.)

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-45747

Doc: ESCRITURA 266 del 08-04-2016 NOTARIA UNICA de LA CALERA

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2501145833106584036

Nro Matrícula: 50C-53750

Página 6 TURNO: 2025-18787

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:32:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: VARGAS PATI/O JORGE ARTURO	CC# 17188023
A: VARGAS RAMIREZ CAMILO EDUARDO	CC# 1018402427 X 33.3%
A: VARGAS RAMIREZ CESAR ARTURO	CC# 79887724 X 33.3%
A: VARGAS RAMIREZ JORGE ALBERTO	CC# 1014187313 X 33.3%

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 13-06-2016 Radicación: 2016-45747

Doc: ESCRITURA 266 del 08-04-2016 NOTARIA UNICA de LA CALERA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION USUFRUCTO

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

A: RAMIREZ OSPINA MARIA ELVIRA	CC# 41629608 X
--------------------------------	----------------

ANOTACION: Nro 022 Fecha: 21-02-2022 Radicación: 2022-15995

Doc: ESCRITURA 3499 del 22-12-2021 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO: 0127 CONSOLIDACION DE DOMINIO PLENO CANCELA USUFRUCTO

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

DE: RAMIREZ OSPINA MARIA ELVIRA	CC# 41629608
A: VARGAS RAMIREZ CAMILO EDUARDO	CC# 1018402427 X
A: VARGAS RAMIREZ CESAR ARTURO	CC# 79887724 X
A: VARGAS RAMIREZ JORGE ALBERTO	CC# 1014187313 X

ANOTACION: Nro 023 Fecha: 21-02-2022 Radicación: 2022-15995

Doc: ESCRITURA 3499 del 22-12-2021 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$725,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: VARGAS RAMIREZ CAMILO EDUARDO	CC# 1018402427
DE: VARGAS RAMIREZ CESAR ARTURO	CC# 79887724
DE: VARGAS RAMIREZ JORGE ALBERTO	CC# 1014187313
A: CONSTRUCTORA LEAL & ZARATE S.A.S.	NIT# 9013497764 X

ANOTACION: Nro 024 Fecha: 23-02-2024 Radicación: 2024-13637

Doc: ESCRITURA 371 del 13-02-2024 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501145833106584036

Nro Matrícula: 50C-53750

Pagina 7 TURNO: 2025-18787

Impreso el 14 de Enero de 2025 a las 11:32:07 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: CONSTRUCTORA LEAL & ZARATE S.A.S.

NIT# 9013497764 X

A: INVERSIONES TURPIAL S.A.S.

NIT# 9012046494

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *24*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.
Anotación Nro: 7 Nro corrección: 1 Radicación: C2001-9447 Fecha: 22-11-2001
SE CAMBIA LA PARTICULA A POR DE EN LEONOR. TC2001-9447 ABOG.JSC/AUX25.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-18787 FECHA: 14-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

21

CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE APARTAMENTO XXX
“EDIFICIO MACADAMIA73”
Carrera 73 #75 A - 98

En la ciudad de Bogotá D.C., a los XXXXXXXX (XX) días del mes de XXXXXXXX de XXXX, entre los suscritos a saber: por una parte, **DUVAN LEONARDO LEAL RODRÍGUEZ**, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número **1'018.435.278** de Bogotá D.C., quien obra en nombre y representación, en su calidad de representante legal, de la **COMPAÑÍA CONSTRUCTORA LEAL & ZÁRATE S.A.S.** denominada “**LEZÁR**” constituida por Acta 001 de Asamblea de Accionistas del 17 de diciembre de 2019, inscrita en la Cámara Comercio de Bogotá el 18 de diciembre de 2019 bajo el número 02534579 del libro IX, con matrícula mercantil número 03198406 del 18 de diciembre de 2019, y en adelante y para efectos de este contrato se denominará, **LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA**, y por otra parte, el/la señor@ **XXXXXX XXXXX XXXXXX XXXXX**, identificad@ con cédula de ciudadanía **XXXXXXXXXX** de **XXXXXXXXXX**, colombian@, mayor de edad, domiciliad@ y residente en esta ciudad, de estado civil **XXXXXXXX**, quien obra en nombre propio, y en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará, **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, acuerdan celebrar de manera voluntaria y libre de cualquier clase de vicios el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO XXX** que se registrá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia:

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA se obliga a transferir en venta a **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, y est@ a su vez se obliga a comprar a aquella el derecho de dominio y la posesión plena sobre el **apartamento XXX** sin/con el uso exclusivo de ninguno de los parqueaderos que forman parte del edificio multi familiar denominado **Macadamia73**, ubicado en la **CARRERA 73 No. 75A - 98**, de la ciudad de Bogotá, con área de xx M² el cual se construirá sobre el siguiente bien inmueble: Lote de terreno junto con la construcción en él existente, distinguido con el número 16 de la manzana “F” de la urbanización Santa María del Lago, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., a este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50C – 53750 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la mención de la cavidad y linderos, el inmueble objeto del presente contrato y prometido se vende como **CUERPO CIERTO**. El apartamento **xxx**, se trata de un apartamento tipo “A”. La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con lo enseñado por **LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA**, **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, declara conocer y aceptar a conformidad.

SEGUNDA. -TITULO: El inmueble de mayor extensión donde será construido el edificio **Macadamia73**, fue adquirido por **LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA** por

20
22

compra a **CAMILO EDUARDO VARGAS RAMÍREZ, CÉSAR ARTURO VARGAS RAMÍREZ, JORGE ALBERTO VARGAS RAMÍREZ**, mediante escritura pública número **TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE (3499)** de fecha 22 de Diciembre de 2021 otorgada en la Notaria Cincuenta y Dos (52) de Bogotá, D.C., debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

TERCERA. -PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio de la venta prometida es la suma de **XXXXXXX XXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XXX'000.000)** que **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, pagará **A LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA** de la siguiente manera:

1. La suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX'000.000)** por concepto de separación, que será cancelada por **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, el día XX de agosto de 202X mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros 030-000001-26 de Bancolombia, correspondiente a la **Constructora Leal & Zárate S.A.S.** denominada "LEZAR", según la certificación bancaria entregada.

2. La suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX'000.000)**, que será cancelada por **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, el día XX de agosto de 202X, mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros 030-000001-26 de Bancolombia, correspondiente a la **Constructora Leal & Zárate S.A.S.** denominada "LEZAR", según la certificación bancaria entregada.

3. La suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX'000.000)**, que será cancelada por **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, el día XX de agosto de 202X, mediante consignación o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros 030-000001-26 de Bancolombia, correspondiente a la **Constructora Leal & Zárate S.A.S.** denominada "LEZAR", según la certificación bancaria entregada.

4. El saldo, es decir la suma de **XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX'000.000)** que será cancelada por **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, mediante desembolso de crédito hipotecario por consignación, cheque o transferencia bancaria a la cuenta de ahorros 030-000001-26 de Bancolombia, correspondiente a la **Constructora Leal & Zárate S.A.S.** denominada "LEZAR", según la certificación bancaria entregada, el incumplimiento de cualquier obligación acá contenida se constituirá como título ejecutivo.

CUARTA - CLÁUSULA PENAL: LOS PROMITENTES establecemos, para el caso de incumplimiento una multa del 10% del valor total del inmueble, es decir, **XXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XX'000.000)**, en los siguientes casos:

a) Si una de las partes desiste del negocio y si fuera en caso de **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, debe suministrar carta de desistimiento para que el vendedor quede autorizado para poner en venta el inmueble, una vez vendido, se devolverá el

21
23

dinero, menos lo acordado en la cláusula.

- b) Si fuera el caso de la **PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA** se compromete a devolver el dinero, más la cláusula establecida en el plazo de 90 días hábiles, contados a partir de la notificación escrita.
- c) Si fuera el caso de no aprobación del crédito por algún motivo, se debe presentar carta de no aprobación y no se hará efectiva esta cláusula para ninguna de las partes, a partir de la fecha de presentación de dicha carta, **LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA** contará con NOVENTA (90) días hábiles para hacer la devolución total del dinero aportado a la fecha por **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**.

QUINTA. -ESCRITURACIÓN: La escritura pública que contendrá el contrato de compraventa prometido será otorgada en la Notaria 52 del circuito de Bogotá dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el Banco entregue a la **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, la correspondiente minuta de venta e hipoteca, fecha que calculamos sea el día 15 de diciembre de 2024, lugar y fecha en que tanto la **PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA Y EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@** o sus apoderados concurrirán a su suscripción.

SEXTA. - PRORROGA: El plazo para la celebración del contrato prometido podrá prorrogarse o modificarse en común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito.

SEPTIMA - ENTREGA: Las partes acuerdan que la entrega material del inmueble prometido en venta en el presente documento (Apartamento XXX), se llevará acabo a más tardar, el día XX de XXXXXXX de 202X.

LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA se obliga frente a **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, a entregar el desenglobe de todas las unidades del proyecto, así mismo a: **(I)** Entregar el Inmueble libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia, **(II)** dotado de los servicios públicos debidamente cancelados , es decir en paz y a salvo por concepto de servicios públicos del inmueble y en paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones de todo orden, **(III)** El apartamento será entregado totalmente terminado y consta de: DOS (2) alcobas con closet, UN (1) estudio abierto, DOS (2) baños con enchape en zona de húmeda, división en vidrio de 6mm, cajón, mesón y espejo, cocina integral con estufa en cristal, campana y horno eléctrico, barra tipo americano, sala comedor, zona de ropas con lavadero, puertas internas entamboradas, puerta principal en madera mdf con chapa, servicios de luz, agua y gas natural y pisos en laminado imitación madera **(IV)** El apartamento XX cuenta con áreas comunes como la entrada peatonal, ascensor, escaleras de primer a sexto piso y terraza que contiene zona de BBQ y baño social, además contará con sistema de video citofonía. **(V)** El apartamento XXX prometido en venta **SÍ/NO contará con el uso exclusivo de los parqueaderos del edificio Macadamia73** ubicado en la Carrera 73 No. 75A - 98.

22
24

(VI) Salir al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que transferirá a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar a ellas.

PARÁGRAFO ÚNICO: LIBERACIÓN A PRORRATA DEL GRAVAMEN HIPOTECARIO: Inversiones Turpial identificada con NIT 901204649-4, en calidad de **acreedor hipotecario**, se obliga a liberar a prorrata los lotes y/o construcciones que se vayan enajenando, una vez se constituya la hipoteca mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada unidad.

OCTAVA. – GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados de la siguiente manera:

- a) Por parte de **LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA** serán los siguientes: *i)* El 50% de los gastos notariales y *ii)* el 100% de los gastos referentes a la retención en la fuente.
- b) Por parte de **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@** será los siguientes: *i)* El 50% de los gastos notariales y *ii)* El 100% de los gastos que se causen referentes a la boleta fiscal y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Registro Instrumentos Públicos.

PARÁGRAFO: Los demás gastos que se ocasionen se cumplirán por partes iguales entre las dos partes.

NOVENA. – MÉRITO EJECUTIVO: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contenidas.

DÉCIMA. – CESIÓN: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contratante cedido. Si contravinieren esta disposición, la cesión no tendrá efectos jurídicos y no exime de responsabilidad a quien la haya realizado sin autorización de la otra parte.

DÉCIMA PRIMERA. – NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta promesa, las direcciones de notificación de **LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA** y de **EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@** serán las siguientes:

Por parte de **LA PROMITENTE COMPAÑÍA VENDEDORA** en la dirección: Carrera 16 # 96 – 64 Oficina 612, Barrio Chicó. (Bogotá), email: servicioalcliente@grupoleal.com.co

Por parte **DE EL/LA PROMITENTE COMPRADOR@**, en la dirección: Calle XX # XX A - XX, Apartamento XXX. (Bogotá), celular: XXX XXXXXXX. Email: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXX.com

25

Para constancia el presente contrato se firma a los XXXXXXXXXXXX (XX) días del mes de XXXXXXXXXXXX de 202X, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

Promitente comprador@,

XXXXXXXX XXXX XXXXX XXXXX
C.C. XXXXXXXX de XXXXXXXX

La promitente compañía vendedora,



CONSTRUCTORA LEAL & ZÁRATE S.A.S. -LEZÁR-
Nit: 901.349.776-4
Representante legal compañía
Duván Leonardo Leal Rodríguez
C.C. 1.018.435.278 de Bogotá D.C.

24
26

NÚMERO DE ESCRITURA: **XXXX**

FECHA DE OTORGAMIENTO: **XX DE FEBRERO DE 2025**-----

COMPRAVENTA de CONSTRUCTORA LEAL Y ZÁRATE S.A.S. a XXX XXXXXX
XXXXXXXX XXXXXXXX -----

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA de XXXXXXXXXXXXXXXX a DIGITAR ENTIDAD
BANCARIA.-----

MATRICULA INMOBILIARIA				50C-22467XX	CODIGO CATASTRAL	75A 72BIS 20 En mayor Extensión
UBICACIÓN DEL PREDIO		DEPARTAMENTO	MUNICIPIO	VEREDA		
		CUNDINAMARCA	BOGOTA D.C.	-----		
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION: CARRERA 73 No. 75A - 98 APARTAMENTO NÚMERO XXX QUE HACE PARTE DEL "EDIFICIO MACADAMIA73" PROPIEDAD HORIZONTAL.-----				
RURAL						

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO		
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$XXX.000.000.00
0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA O DE CUANTÍA INDETERMINADA	\$XX.000.000.00
0304	AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR	XX

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACION
OTORGANTES -----	
SOCIEDAD VENDEDORA -----	
CONSTRUCTORA LEAL Y ZÁRATE S.A.S. --	NIT. No. 901.349.776-4 -----
COMPRADORES / DEUDORES -----	
XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX-----	C.C. No. X.XXX.XXX.XXX -----
XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX-----	C.C. No. X.XXX.XXX.XXX -----

27

ENTIDAD ACREEDORA	
ENTIDAD BANCARIA	NIT. XXX.XXX.XXX-X
-----	---

No.10

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, de la República de Colombia, a los XXXXXXXX (XX) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), en la **Notaría Cincuenta y Dos (52)**, cuya **NOTARIA ENCARGADA** es la doctora **XXXXXX XXXXXXXX XXXX**, designada mediante Resolución 10295 del 14 de Agosto de 2019, proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro. -

Compareció: **DUVAN LEONARDO LEAL RODRÍGUEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.018.435.278 de Bogotá, D.C., quién obra en nombre y representación de la sociedad comercial denominada **CONSTRUCTORA LEAL Y ZARATE S.A.S.**, con Nit número 901.349.776-4, empresa legalmente constituida así: Por documento privado del 17 de diciembre de 2019 de Asamblea de Accionistas, inscrito en la Cámara de Comercio de Bogotá el 18 de diciembre de 2019, con el No. 02534579 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza comercial denominada LZ G5 INVERSIONES S.A.S., y que por Acta No. 03 del 05 de noviembre de 2020 de Asamblea de Accionistas, inscrita el 17 de noviembre de 2020, con el No. 02635269 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de LZ G5 INVERSIONES S.A.S., a **CONSTRUCTORA LEAL Y ZÁRATE S.A.S.**, todo de conformidad con el Certificado de Cámara de Comercio de Bogotá que se protocoliza y en adelante se llamará **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y por otra parte **XXXX XXXXXXX XXXX XXX**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número

X.XXX.XXX.XXX de XXXXXX, de estado civil XXXXXX y quien obra en nombre propio y en adelante se llamará **LA PARTE COMPRADORA**, y dijeron: Que han convenido en celebrar un contrato de compra-venta, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- Que **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por medio de la presente escritura pública, transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el siguiente bien inmueble: - **APARTAMENTO NÚMERO XXXXXX XXXX (XXX) QUE HACE PARTE DEL "EDIFICIO MACADAMIA73" PROPIEDAD HORIZONTAL**, ubicado en la Carrera 73 número 75A - 98 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá. -----

LINDEROS ESPECIALES. -----

APARTAMENTO NÚMERO XXXXX XXX (XXX) ubicado en la Carrera 73 número 75A - 98 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, o la que Catastro Distrital le adjudique, de la hoy Urbanización Santa María del Lago de la Localidad de Engativá, está localizado en el XXXXX piso exterior/interior del edificio, le corresponde un área construida de XX.XX metros cuadrados y un área privada de XXXXX metros cuadrados (XX.XX M2) y un coeficiente de copropiedad de XXXXXXXX por ciento (XX.XX%) en el valor del inmueble y en la propiedad de los bienes comunes y se encuentra comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS HORIZONTALES**: Entrando encontramos en la esquina posterior de mano derecha el Punto 1 y siguiendo en sentido contrario de las manecillas del reloj tenemos que del Punto 1 al Punto 2 en distancias sucesivas de X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, en muro común y ventanas de fachada que lo separa de los balcones que hacen parte del mismo apartamento. Del Punto 2 al Punto 3 en distancias sucesivas de X.XXm, X.XXm, X.XXm,

X.XXm, X.XXm, X.XXm, en muro común divisorio y columnas estructurales de por medio que lo separa del predio con nomenclatura KR 73 # 75A-92. Del Punto 3 al Punto 4 en distancias sucesivas de X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, con muro común divisorio que lo separa del apartamento XXX del mismo edificio, con muro común divisorio que lo separa de la zona común hall del mismo edificio, puerta de acceso al mismo apartamento, y con muro común divisorio y columnas estructurales de por medio que lo separa del ascensor comunal del mismo edificio. Del punto 4 al punto 1 en distancias sucesivas de X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, X.XXm, en muro común divisorio y columnas estructurales de por medio que lo separa de la vía Calle 76. **Balcones:** *Balcón 1:* Entrando encontramos en el extremo de la esquina posterior de mano derecha, después de la Alcoba1 el punto 5 y siguiendo en sentido de las manecillas del reloj tenemos que del Punto 5 al Punto 6 en distancia de X.XXm, en muro común divisorio de por medio que lo separa de la vía Calle 76. Del Punto 6 al Punto 7 en distancia de X.XXm, en muro común y ventanas de fachada que lo separa de la Alcoba 1 del mismo apartamento. Del Punto 7 al Punto 8 en distancia de X.XXm, en muro común de fachada que lo separa del otro balcón perteneciente al mismo apartamento. Del Punto 8 al Punto 5 en distancia de X.XXm, en baranda común de fachada que lo separa de la vía KR 73 y encierra. *Balcón 2:* Entrando encontramos en el extremo de la mitad posterior, después de la Alcoba Principal el punto 5 y siguiendo en sentido de las manecillas del reloj tenemos que del Punto 5 al Punto 6 en distancia de X.XXm, en muro común divisorio de por medio que lo separa de otro balcón perteneciente al mismo apartamento. Del Punto 6 al Punto 7 en distancia de X.XXm, en muro común y

ventanas de fachada que lo separa de la Alcoba Principal del mismo apartamento. Del Punto 7 al Punto 8 en distancia de X.XXm, en muro común de fachada que lo separa del predio con nomenclatura KR 73 # 75A-92. Del Punto 8 al Punto 5 en distancia de X.XXm, X.XXm, X.XXm, en baranda y muro común de fachada que lo separa de la vía KR 73 y encierra.-----

LINDEROS VERTICALES: Altura de 2.30m, **NADIR:** Con placa de concreto que lo separa del XXXXXX piso del mismo edificio. **CENIT:** Con placa de concreto que lo separa del piso XXXXXX del mismo edificio. **DEPENDENCIAS:** Área multifuncional, alcoba principal con baño privado, una (1) alcoba, un (1) baño social, estudio, cocina, zona de ropas y dos (2) balcones. -----

COEFICIENTE DE COPROPIEDAD: Le corresponde un coeficiente de copropiedad de XXXX XXXX XXXX por ciento (XX.XX%) en el valor del inmueble y en la propiedad de los bienes comunes.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-XXXXXX**, Cédula catastral en mayor extensión No. **75A 72BIS 20**. -----

LINDEROS GENERALES.-----

EL "EDIFICIO MACADAMIA73" PROPIEDAD HORIZONTAL, está ubicado en la Carrera 73 número 75A-98 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, junto con el lote de terreno sobre el cual está edificado marcado con el número dieciséis (16) de la Manzana F, con una extensión superficiaria de doscientos cuarenta y seis punto cero nueve varas cuadradas (246.09), equivalentes 180.00 M2, alinderada así: -----

POR EL NORTE: En veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 mts) con la calle setenta y seis (76) de la nomenclatura. --

POR EL SUR: En veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 mts) con el lote número quince (15) de la misma manzana.

31

POR EL ORIENTE: En siete metros (7.00 mts) con el lote número diecisiete (17) de la misma manzana. -----

POR EL OCCIDENTE: En siete metros (7.00 mts) con la carrera setenta y tres (73). -----

PARÁGRAFO UNO: Que el inmueble anteriormente descrito tiene hipoteca abierta sin límite de cuantía de CONSTRUCTORA LEAL Y ZÁRATE S.A.S., NIT 901.349.776-4, a INVERSIONES TURPIAL S.A.S. NIT 901.349.776-4. -----

PARÁGRAFO DOS: No obstante, la anterior cabida y linderos, la venta se hace sobre cuerpo cierto. -----

SEGUNDA.- PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL “EDIFICIO MACADAMIA73” PROPIEDAD HORIZONTAL, está sometido al régimen de propiedad horizontal o separada conforme a la ley seiscientos setenta y cinco (675) del año 2001, por la escritura pública número cincuenta y ocho (59) del diecisiete (17) de enero de dos mil veinticinco (2025) de la notaría cincuenta y dos (52) de Bogotá, debidamente registrada. -----

TERCERA.- ADQUISICIÓN: El lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-53750** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, sobre el cual se construyó el proyecto inmobiliario denominado **“EDIFICIO MACADAMIA73” PROPIEDAD HORIZONTAL,** fue adquirido por compra efectuada a **JORGE ALBERTO VARGAS RAMIREZ, CAMILO EDUARDO VARGAS RAMIREZ y CESAR ARTURO VARGAS RAMIREZ,** por escritura pública número tres mil cuatrocientos noventa y nueve (3499) del veintidós (22) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) de la notaría cincuenta y dos (52) de Bogotá, debidamente registrada. La construcción de las unidades de dominio privado objeto de este contrato, por haberlas levantado a sus expensas. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- LICENCIA: EL "EDIFICIO **MACADAMIA73**" PROPIEDAD HORIZONTAL, se desarrolla en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados en Acto Administrativo No. 11001-4-25-0051 fecha de expedición 14 de enero de 2025, fecha de ejecutoria 17 de enero de 2025, expedida por La Curaduría Urbana No.4 de Bogotá D.C. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- AUTORIZACIÓN PARA VENDER.- LA SOCIEDAD VENDEDORA está autorizada para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma parte integrante el(los) inmueble(s) materia del presente contrato de compraventa por la **ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA**, al haber radicado toda la documentación legalmente requerida con el Número XXXXXXXXX del XX de septiembre de 202X ante la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda."-----

CUARTA.- PRECIO: Que el precio total de esta compraventa es la suma de **XXXXXXXX XXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.000.000.00 M/cte)** y que **LA PARTE COMPRADORA** cancela de la siguiente forma: a) La suma de **XXXXXXXX XXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.X00.000.00 M/cte)**, que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** ha recibido a entera satisfacción. b) Y el saldo, es decir la suma de **XXXXXX XXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XX.000.000.00 M/cte)** con el producto del préstamo que el **BANCO XXXXXXX XXXXXXX XXXX.**, ha otorgado a **LA PARTE COMPRADORA**, con garantía hipotecaria de primer grado y sin límite de cuantía a su favor, conforme se indica en la segunda parte de éste instrumento, suma de dinero que será desembolsada previa la entrega a el Banco de la primera copia de la presente escritura debidamente registrada al folio de matrícula

21
33

correspondiente al inmueble objeto del contrato, sin gravámenes, afectaciones o embargos de ninguna especie.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes de común acuerdo manifiestan que fueron enteradas del contenido del artículo 53 ley 1943 de 2018, el cual reza así: (...)” En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. En la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales -DIAN para determinar el valor real de la transacción de **XXXXXXXXX XXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.000.000.00 M/cte)** -----

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA, autoriza desde ya para que el valor del crédito que le fue aprobado sea girado directamente a **LA SOCIEDAD VENDEDORA.** -----

PARÁGRAFO TERCERO: De conformidad con las normas aplicables, **LA PARTE COMPRADORA** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra de los inmuebles que se mencionan en éste documento, provienen de actividades lícitas.-

22
34

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncia a la condición resolutoria de la misma y la escritura se otorga firme e irresoluble. -----

=====

Los COMPARECIENTES declaran bajo la gravedad del juramento:

1. Que el precio de compraventa que se consigna en la presente escritura corresponde al precio real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente. 2. No existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura. -----

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

=====

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

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

28
35

administración y servicios públicos causados hasta la fecha de entrega del mismo. -----

SÉPTIMA.- GASTOS: Los gastos que ocasione este contrato, como son los notariales serán cancelados por partes iguales entre los comparecientes, el impuesto de registro y el registro de la escritura serán cancelados por **LA PARTE COMPRADORA.** -----

PRESENTE: **XXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXX**, identificado con la cédula de ciudadanía número **X.XXX.XXX.XXX** de **XXXXXXXXXX**, de las demás condiciones civiles antes anotadas, y manifestó: -

- a) Que aceptan la venta que se les hace. -----
- b) Que en la fecha han recibido real y materialmente el inmueble materia de la presente compraventa a su entera satisfacción. ---
- c) Que conocen y aceptan el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto del presente contrato y se obligan a cumplirlo. -----

0219	HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA O DE CUANTÍA INDETERMINADA	\$XX.X00.000.00
-------------	--	------------------------

Comparece con minuta escritura cuyo tenor es: “

”

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

El Notario deja constancia que exclusivamente para efectos de fijar el valor de los derechos notariales de conformidad con la Resolución Número 088 del 08 de Enero de 2014 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se protocoliza con la presente la Carta del Crédito Aprobado por el Acreedor sobre el cupo o monto del crédito aprobado al hipotecante por: **XXXXXX XXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XX.000.000.00 Mc/te).** -----

NOTA RELACIONADA A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:

"Conforme al párrafo Primero del artículo sexto de la ley 258 del 17 de Enero de 1.996, el notario indago a la sociedad vendedora, quien manifestó: Que el inmueble objeto del presente contrato **SÍ/NO** se afectó a vivienda familiar, por **SER PERSONA JURÍDICA**, Queda así cumplido por el notario la exigencia del párrafo primero del artículo 6 de la ley 258 del 17 de enero de 1.996." --

"Conforme al párrafo segundo del artículo sexto de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, el notario indago a la parte compradora del inmueble destinado a vivienda, si tienen sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si poseen otro bien inmueble afectado a vivienda familiar. A lo cual respondió: Soy de estado civil **SOLTERO SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO**, además manifiesto que **NO** tengo un bien inmueble afectado a vivienda familiar. Manifiesta que con fundamento en la parte final del párrafo segundo del artículo sexto de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, reformada por la Ley 854 del 25 de Noviembre de 2003, declaran que **NO** someten el inmueble que adquiere a la afectación a vivienda familiar, por **NO CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE LEY**, por lo anterior, el notario deja expresa constancia conforme al párrafo segundo del artículo sexto de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, reformada por la ley 854 del 25 de noviembre de 2003, de la **NO** afectación a vivienda familiar del inmueble objeto de la presente escritura." -----

CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. EL COMPARECIENTE hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se

derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza. Además el Notario les advierte a EL COMPARECIENTE, que cualquier aclaración a la presente escritura, implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por EL COMPARECIENTE.

-----**MANIFESTACION DE LOS OTORGANTES**-----

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

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

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

4- Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), la Ley 190 de 1.995, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Bancaria de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas, tanto por EL (LOS) VENDEDOR (ES) como EL COMPRADOR expresamente declaran

26
30

lo siguiente sobre el(los) objeto(s) del presente instrumento público: -----

a.-) Que los bienes y/o recursos que entregan no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione ni admitirá que terceros efectúen pagos con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. -----

b.-) Que los bienes y/o recursos no serán destinados para actividad ilícitas alguna. -----

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

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

DECLARACIÓN DE LA SOCIEDAD VENDEDORA SOBRE PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS: LA SOCIEDAD VENDEDORA DECLARA QUE EL INMUEBLE OBJETO DE ESTA ESCRITURA, SE

27
39

ENCUENTRA AL DIA EN EL PAGO DE TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS. -----

ESTADO DE CUENTA. Se protocoliza estado de cuenta de fecha **XX-XX-202X** relacionado con el pago del impuesto predial unificado del inmueble objeto de la presente escritura, de conformidad con lo regulado por el artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y el artículo 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011. -----

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

1) VALORIZACIÓN-----

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

PIN DE SEGURIDAD: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

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

Dirección del Predio: XX XXX XX -----

Matrícula Inmobiliaria: 050CXXXXXX -----

Cédula Catastral: XXXXXXXX -----

CHIP: AAA00XXXXXX -----

Fecha de expedición: XX-XX-202X -----

Fecha de Vencimiento: XX-XX-202X -----

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

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

Consecutivo No: XXXXX -----

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

28
40

No se protocoliza paz y salvo de administración por tratarse de una obra nueva. -----

La presente escritura se extiende en las hojas notariales números:
PO

Para constancia se firma como aparece:

DUVAN LEONARDO LEAL RODRÍGUEZ

HUELLA

C.C. No.

ÍNDICE DERECHO

DIRECCIÓN.

TEL.

E-MAIL

Autorizo recibir información electrónica.

**OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN CONSTRUCTORA LEAL
Y ZÁRATE S.A.S. NIT 901.349.776-4**

XXXXX XXXXXX XXXXXX

HUELLA

C.C. No.

ÍNDICE DERECHO

DIRECCIÓN.

TEL.

ESTADO CIVIL

ACTIVIDAD COMERCIAL

E-MAIL

Autorizo recibir información electrónica.

29
97

HUELLA

C.G. No.

ÍNDICE DERECHO

DIRECCIÓN.

TEL.

E-MAIL

Autorizo recibir información electrónica.

OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE (ENTIDAD BANCARIA) NIT. XXX.XXX.XXX-X.

FIRMA AUTORIZADA FUERA DEL DESPACHO NOTARIAL (ARTICULO 12 DEL DECRETO 2148 DE 1983)

Siguen firmas.....

Esta hoja pertenece a la escritura pública número xxxx del xx de xxxxxx de 202x

**XXXXXX XXXXXX XXXX XXXX
NOTARIA CINCUENTA Y DOS**

20
A2

Derechos Notariales	\$
Gastos Escrituración	\$
IVA	\$
RTE FTE	\$
S.N.R.	\$
C.E.N.	\$

Resolución 536 del 22 de enero de 2021
MCC.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 6 de febrero de 2025
SOLICITANTE:	Constructora Leal & Zarate S.A.S.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	Macadamia73		
DIRECCIÓN:	Carrera 73 # 75A - 90		
APARTAMENTOS:	9	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	158 m ²		
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	4.603.175 \$/m ²		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	795 m ²		
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3.054.322 \$/m ²		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 725.000	912.202 \$/m ²	29,9%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.487.986	1.872.199 \$/m ²	61,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 64.528	81.190 \$/m ²	2,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 150.000	188.731 \$/m ²	6,2%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	-	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2.427.514	3.054.322 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 3.035.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 607.486
			20,0%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 725.000	29,9%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.202.514	49,5%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 500.000	20,6%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 2.427.514	100%

FILA VALIDACIÓN

ALERTA. Costo Total del Proyecto difiere del Total Estructura Financiación

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

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO Capacidad 480 kilos
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO Puerta de parqueadero levadiza
- 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

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: Con colgaderos, meletero, cajones y entrepaños, fabricado en Madera MDF

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar: Una hoja con chapa fabricada en madera MDF

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: Una hoja maciza con chapa fabricada en madera MDF

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES Piso laminado
4.5.2. HALL'S Piso laminado
4.5.3. HABITACIONES Piso laminado
4.5.4. COCINAS Enchape en porcelanato
4.5.5. PATIOS Enchape en porcelanato

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar: Estucados y pintados con pintura tipo 1

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES Estucados y pintados con pintura tipo 1
4.7.2. HABITACIONES Estucados y pintados con pintura tipo 1
4.7.3. COCINAS Estucados y pintados con pintura tipo 1, y enchape en salpicaderos
4.7.4. PATIOS Estucados y pintados con pintura tipo 1

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO SI NO Eléctrico
4.8.2. ESTUFA SI NO A gas de 4 puestos
4.8.3. MUEBLE SI NO Cajoneros en madera MDF
4.8.4. MESÓN SI NO En Quartztone
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

4.9. BAÑOS

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

Características:

Cajonero con dos puertas en madera MDF	
Cerámico	
Cerámico	
División en vidrio templado de 8mm	
espejo flotado 4mm	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4.8 lts por descarga
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	6.3 L/min
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	6.8 L/min
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	18.7 L/min

4.10. ILUMINACION

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES SI NO
- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES SI NO
- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES SI NO
- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS SI NO
- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES DE 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:

Bombilla de 7w Sylvania			
Bombilla de 7w Sylvania			
Bombilla de 7w Sylvania			
Bombilla de 7w Sylvania			
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> 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

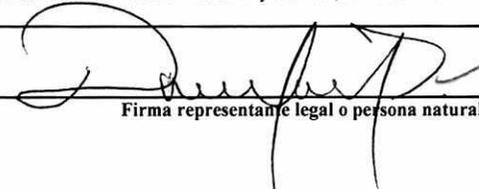
Características:

Amplia ventanería que permite iluminación natural	
Amplia ventanería que permite iluminación natural	
Amplia ventanería que permite iluminación natural	

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



ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO
RESOLUCIÓN 11001-4-25-0051

FECHA DE EXPEDICIÓN: 14-ene.-2025 FECHA DE EJECUTORIA: 17 ENE 2025

No DE RADICACIÓN		PÁGINA
11001-4-24-1040		1
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
01-ago.-2024	02-ago.-2024	

44
62

KR 73 75 A 98 (ACTUAL)

El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que lo confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUMEN

OTORGAR RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
Objeto: RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
en la(s) modalidad(es) de REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, CERRAMIENTO, PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano, estrato o uso: 3, localizado en la dirección KR 73 75 A 98 (ACTUAL) - Cmp. AA00611E2M - Matrícula Inmobiliaria: 50C53750 de la localidad 10 de Engativá - SE RECONOCE UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN SEIS (06) Y CINCO (05) PISOS DE ALTIURA DESTINADA A NUEVE (09) UNIDADES DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (NO V.I.S.) QUEDANDO UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN SEIS (06) Y CINCO (05) PISOS DE ALTIURA DESTINADA A NUEVE (09) UNIDADES DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (NO V.I.S.) CON SEIS (06) ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y CINCO (05) DEPÓSITOS. SE APRUEBAN PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO A PROPIEDAD HORIZONTAL CONFORME A LA LEY 675 DE 2001. Titular, CONSTRUCTORA LEAL & ZARATE SAS NIT. 901349776-4 Representante legal ZARATE CERON WILSON CC. 1053796919 / CONSTRUCTORA LEAL & ZARATE SAS. 901349776-4 Representante legal DUVAN LEONARDO LEAL RODRIGUEZ CC. 1618435278. Constructor responsable ORDOÑEZ CASAS FABIAN MAURICIO (Identificación 1130811767, Matrícula AZ5932013-1130811767) Urbanización SANTA MARIA DEL LAGO, Manzana: 6IF Loto(s): 16, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 RG POT - DECRETO 555/2021	a. UPL No. 29 Tabora	b. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA:	NO APLICA
c. AREA ACTIVIDAD	ESTRUCTURANTE	d. ZONA	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL
e. TRATAMIENTO	RENOVACION URBANA	f. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIO	NO APLICA
1.2 ZN AMENAZA	a. Movimientos en masa: BAJA	b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas: BAJA	c. Inundación: NO APLICA
1.3 ZN RIESGO	a. Movimientos en masa: NO	b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas: NO	c. Inundación: NO

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 NOMBRE DEL PROYECTO	MACADAMIA 73	a. Reparar:	No aplica	b. Depósitos:	5
2.2 USOS		2.3 ESTACIONAMIENTOS			
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	TIPO	UNID	MOTORIZ	CERO EM
Residencial Multifamiliar	No VIS	No Aplica	9	6	0
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:	9	6	0	0

3. CUADRO DE AREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	ÁREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Retozam.	TOTAL
LOTE	157,50	0,00	794,78	0,00	794,78	0,00	0,00	794,78	1.589,56
SÓTANO (S)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	136,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS INSTANTÁNEOS	658,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	794,78	0,00	794,78	0,00	794,78	0,00	0,00	794,78	1.589,56
LIBRE PRIMER PISO	20,97								
CERRAMIENTO: 20,09 ML de cerramiento en pisos superiores / 0,00 ML de cerramiento en aislamiento posterior									0,00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		AISLAMIENTO		MTS		NIVEL	
a. No PISOS HABITABLES	6/5	a. ANTEJARDÍN		PATIO		3,33 X 5,00		0,00	
b. ALTURA MAX EN METROS	18,20 / 15,20	0,00 M SOBRE LA CL 76		b. VOLADIZO					
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	0,00 M SOBRE LA KR 73		c. RETROCESOS					
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	0,00 M SOBRE LA CL 76		DIMENSIÓN DE RETROCESOS DE FACIADA		0,00			
e. No EDIFICIOS	1	0,60 M SOBRE LA KR 73		CONTRA ESPACIO PÚBLICO					
f. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA	4.4 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA		4.5 ESTRUCTURAS	
g. INDICE LTI CIVIL	NO APLICA	OTROS		ACÓPIO DE RESIDUOS SÓLIDOS		No aplica		TIPO DE CIMENTACIÓN	
h. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	SI	ACÓPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO		No aplica				Pilotes	
i. FACILIDADES ACTIVAS	NO APLICA	MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE		No aplica				TIPO DE ESTRUCTURA	
4.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO								Partic. Concreto	
DESTINACIÓN	%							DISIPACIÓN DE ENERGÍA	
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	NO REQUIERE							DMO	
SERVICIOS COMUNALES	100							MÉTODO DE DISEÑO	
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO REQUIERE							Resistencia Última	
								GRADO DE DESEMPEÑO	
								ELEM. NO ESTRUCTURALES	
								FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE	
								MODAL	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos levantamiento arquitectónico (8) / Proyecto Arquitectónico (6) / Planos Alindoramiento (3) / Proyecto División (1) / Memoria de Cálculo (1) / Perfilaje estructural (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria Revisor Independiente (1) / Planos Estructurales (17) / Detalles elementos no estructurales (2)

6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

VIGENCIA EL ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN TENDRÁ UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR DOCE (12) MESES MAS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA, DE CONFORMIDAD CON EL PARÁGRAFO 2 DEL ARTÍCULO 2.2.6.4.2.5 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 1333 DEL 2020.

El área y los linderos del predio corresponden a los indicados en los títulos de propiedad. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los Títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere supervisión técnica según TÍTULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Requiere control de materiales según TÍTULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de cumplir estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La declaración de antigüedad aportada por parte del propietario certifica que la construcción existe hace más de 13 años. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1077/15. Hacen parte del presente reconocimiento, los planos de levantamiento arquitectónico, los planos del proyecto arquitectónico y estructural, ajustados a las normas vigentes. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que, a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. El presente Acto Administrativo se otorga en aplicación del artículo 263 del Dto. 555/21. Cuenta con oficio No. 2-2024-61998 del 23 de octubre de 2024 expedido por la Subdirección de Eco urbanismo y Construcción Sostenible de la Secretaría Distrital de Planeación y oficio No. 2024EE225116 del 29-10-2024 expedido por la Subdirección de Ecosistemas y Ruralidad de la Secretaría de Ambiente en los cuales se especifica que el predio no presenta superposición con Elementos de la Estructura Ecológica Principal. El proyecto garantiza el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas contenidas en el art. 4 del Dto. 506/23, a través de pago compensatorio liquidado mediante oficio 2-2025-03903 del 2025-01-09, Recibo No. 2599000039, cancelado el día 2025-01-09 en Banco de Occidente. Ver sello de observaciones en planos.

7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto Delineación No. 0002532000009 del 09-ene-25 (\$322.000) / Impuesto Delineación No. 0002506000033 del 09-ene-25 (\$322.000) / Obligaciones urbanísticas No. 0002566000039 del 08-ene-25 (\$10.613.925)

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 deben interponerse por escrito en la oficina de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACION CURADOR URBANO 4 - Arq. MAURO BAQUERO CASTRO

Vc. Bo. Jurídico	Vc. Bo. Ingeniería	Vc. Bo. Prof. responsable	FIRMA CURADOR
David Esteban Méndez Contreras T.P. No. 202450 CSJ	David Esteban Méndez Contreras T.P. No. 202450 CSJ	Mauro Arturo Baquero Castro T.P. No. 202450 CSJ	



No DE RADICACION		PAGINA
11001-4-24-1040		2
RADICACION	DEBIDA FORMA	
01-ago.-2024	02-ago.-2024	

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

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.

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.

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 presente decreto.

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 6º de la Ley 1798 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 vigente.

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.

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 obra.

De conformidad con el Artículo 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.

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 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.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017 referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

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 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.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

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).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003).

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).

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008. Los contribuyentes del impuesto de Delimitación 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.