



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

RECEPTA DE TRÁMITE DEL HABITAT
 AL RESPONDER OTORGAR EL NIT
 1-2025-8846
 Fecha: 2025-03-05 10:22:43
 Anexo: 47 + 10 PLANOS
 Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
 Destino: SIN PREVI REGIMEN
 Tipo: COPIAS EN BRANDEA
 Origen: COPIAS EN BRANDEA

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

| | | | |
|---|--|---|--|
| 1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CASTILLO CONSTRUCTORA SAS | | 2. Identificación Número NIT: 901198101-6 | |
| 3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) RICARDO GONZALEZ CASTILLO | | 4. Identificación del representante legal 79644583 | |
| 6. Dirección CALLE 22D No 127-84 BG 5 | | 7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico gerencia@turbox.com.co | |
| | | 8. Teléfono 3144703402 | |

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

| | | | |
|--|--|--|--|
| 9. Nombre del proyecto de vivienda TORRES DE GUAYACAN II | | 10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA | |
| 11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 50 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP Elija Elija Elija Elija Elija | | | |
| 12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 54a No 167a-88 | | 13 Localidad - UPZ Suba - UPZ 18 BRITALIA | |
| 14. Estrato 3 | | 15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 31 | |
| 16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría | | 17. Licencia de construcción 11001-3-24-1246 | |
| 18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1221.70 | | 20. Área a construir para esta radicación (m²) 4079.46 | |
| 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% | |
| 24. Chip(s) AAA0117PJEP | | 25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-50879 | |
| 26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 2,9% \$ 264.382.807 | | 27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-jun.-2025 | |
| 28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI | | Fecha Notaría | |
| 29. Tiene Gravamen hipotecario? NO | | Fecha Notaría | |
| 30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO | | Fecha Notaría | |
| 31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO | | Fecha Vigencia Prórroga | |

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

| | | | | | |
|--|--|---|--|-----------------------------|--|
| Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política) | | RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250034 | | FECHA 05 MAR 2025 | |
| Ricardo González Castillo Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado | | La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 27 MAR 2025 | | | |
| | | Esgario Gómez 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.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

FECHA
30-12-2024
CODIGO
PM05-FO138
VERSION
12

ENAJENADOR: Castillo constructora sas. Quien realizo la solicitud _____
Nombre del Proyecto: Torres de Guayacan II

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

1. 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). | / | | | | |
| 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. | N/A | | | | |
| | 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. | N/A | | | | |
| 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. | N/A | | | | |
| | 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. | / | | | | |

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

| DOCUMENTO O SITUACIÓN | ELEMENTOS DE REVISIÓN | CUMPLE | OBSERVACIONES | SUBSANADO | | APROBADO |
|---|---|--------|---------------|-----------|----|----------|
| | | | | SI | NO | |
| | 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.) | / | | | | |
| 9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos. | a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados | / | | | | |
| | 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. | | | |
| 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:

*Cambiar formato PM05/FO086
Actualizar los formatos y estados financieros*

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez c.c: 1019083741
 Fecha de verificación: 5/03/2025 Firma del profesional: _____

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: _____ Firma: _____
 C.C.: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 2502122905108425786

Nro Matrícula: 50N-50879

Página 1 TURNO: 2025-76906

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 03:22:28 PM

**"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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-08-1972 RADICACIÓN: 73061105 CON: DOCUMENTO DE: 19-09-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0117PJPCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DETERRENO CON UNA EXTENSION DE 1.280 V.C.MARCADO CON EL # 2 DE KA SUBDIVICON DEL LOTE # 17 DE LA PARCELACION LA BRITALIA LINDA. NORTE EN 35.30 M. CON EL LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE ISABEL DUARTE DE OROSCO SUR EN LONGITUD DE 49.80 M. CON EL LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE ISABEL DUARTE DE OROSCO VALENCIA ORIENTE EN 47.88 M. CANAL DE POR MEDIO CON PROPIEDAD QUE FUE DE EURIPIDES FLOREZ. OCCIDENTE O SEA SU FRENTE EN LONGITUD DE 30.10 M. CON LA CARRERA 52 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD.----- LINDEROS INCLUIDOS SEGUN RIP 20 ENVIADO POR LA SECCION DE DE ANTIGUO SISTEM CON EL TC2015-5300 DEL 19-06-2015, LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 2.000 VRS2 DE SUPERFICIE, UBICADO EN BOGOTA, EN EL MUNICIPIO DE SUBA, EL CUAL HACE PARTE DEL LOTE #17 DE LA PARCELACION DE LA HACIENDA DE LA BRITALIA, Y LINDA: NORTE, CON PROPIEDAD DE ISABEL DUARTE DE OROSCO V; POR EL ORIENTE, VALLADO DE POR MEDIO CON PROPIEDAD QUE FUE DE EURIPIDES FLOREZ; POR EL OCCIDENTE, CON CALLE PUBLICA DE LA URBANIZACION; POR EL SUR, CON TERRENOS DE PROPIEDAD DE ISABEL DUARTE DE OROSCO V. QUEDA COMPRENDIDA LA SERVIDUMBRE ACTIVA DE AGUA Y ACUEDUCTO QUE CONSISTE EN EL SUMINISTRO A PERPETUIDAD DE UNA FIJA DE AGUA DE 3/8 DE PULGADA LA CUAL SE TOMARA DEL BARRENO O POZO PROFUNDO Y DE LAS INSTALACIONES QUE CONSTRUYO EL VENDEDOR EN COMPA/IA DE AGUSTIN NIETO CANO Y DE LAS CUALES SE SURTA DE AGUA LA PARCELACION EN GENERAL. - SEGUN ESCRITURA 3750 DE SEPTIEMBRE 8 DE 1965 NOTARIA 10 DE BOGOTA SE ACLARA EN CUANTO AL NIMERO Y EL NOMBRE DEL LOTE ASI: AL LOTE VENDIDO LE CORRESPONDE EL #2 DEL PLANO DE SUBDIVISION DEL GLOBO DE MAYOR EXTENSION #17 PARCELACION LA BRITALIA Y LE ASIGNAN EL NOMBRE DE LA MARCELITA. - SEGUN ESCRITURA 1784 DE ABRIL 25 DE 1970 NOTARIA 10 DE BOGOTA SE ACLARA EL AREA CABIDA Y LINDEROS ASI: LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION DE 1.280 MTRS2 EQUIVALENTE A 2.000 VRS2 Y CORRESPONDE AL MARCADO CON EL NO.2 EN EL PLANO DE SUBDIVISION DEL LOTE #17 DE LA PARCELACION LA BRITALIA, UBICADO EN JURISDICCION DE LA ZONA DE SUBA, QUE SE HA DENOMINADO LA MARCELITA Y SE LE ASIGNA EN FORMA PROVISIONAL EL #168-12 DE LA CARRERA 51 SEGUN LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA, MIDE 30.10 MTRS DE FRENTE SOBRE LA CITADA CARRERA 51 Y SE HALLA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS Y MEDIDAS ESPECIALES DE ACUERDO AL PLANO: NORTE, EN 35.30 MTRS LINDA CON EL LOTE DE TERRENO DE PROPIEDAD DE ISABEL DUARTE D OROSCO VALENCIA; SUR, EN LONGITUD DE 49.80 MTRS LINDA CON LOTE DE TERRENO TAMBIEN DE PROPIEDAD DE ISABEL DUARTE DE OROZO VALENCIA. ORIENTE, EN 47.88 MTRS CANAL DE POR MEDIO CON PROPIEDAD QUE FUE DE EURIPIDES FLOREZ; Y POR EL OCCIDENTE O SEA SU FRENTE, EN LONGITUD DE 30.10 MTRS LINDA CON LA CARRERA 51 DE LA NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD. LIBRO 1 PAGINA 323 PARTID, 9562-A DE 1970. (APJ TC2015-5300 DEL 19-06-15, 2015-AS-217).-----SEGUN ESCRITURA 576 DE 13-04-2016 DE LA NOTARIA 23 DE BOGOTA D.C. SE PROCEDE A DETERMINAR LA CABIDA Y LINDEROS, DE ACUERDO A LA RESOLUCION 1126 DE 18-12-1996 DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL Y PROTOCOLIZADOS CON ESTE INSTRUMENTO PUBLICO, DE LA SIGUIENTE MANERA: AREA: 1431.500 M2. LINDEROS NORTE: EN 49.41 METROS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE ALVARO MAYORGA. SUR: EN 46.88 METROS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE JOSE D. ZAMBRANO. ORIENTE: EN 26.75 METROS CON ZONA VENDIDA A LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA, OCCIDENTE: EN 33.00 METROS CON LA CARRERA 51B, HOY CARRERA 54A.(C2021-5751.EG). ---LOTE CON TERRENO CON EXTENSION DE AREA ACTUAL DE 1221,7M2 LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA RES.9926 DEL 14/02/2023---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LUIS GONZALEZ ROBLEDO ADQUIRIO JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR COMPRA A GERARDO POSADA POR ESCRIT. 6842 DE DIC. 14 DE 1957 . ESTE JUNTO CON MAYOR EXTENSION DE JAIME NIETO C, POR ESCRITURA 4487 DE SEPT. 28 DE 1954 NOTARIA 7A. ESTE HUBO DE



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

Certificado generado con el Pin No: 2502122905108425786 Nro Matrícula: 50N-50879

Pagina 2 TURNO: 2025-76906

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 03:22:28 PM

"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

ROBLEDO SANCHEZ CORTES POR ESCRITURA 4090 DE SEPT. 9 DE 1954 NOTARIA 7A. ESTE HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A JESUS SANCHEZ FORERO POR ESCRITURA 88 DE JUNIO 23 DE 1936 NOTARIA DE TOCAIMA. LAS NOTARIAS CITADAS SON DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
 3) KR 54A 167A 88 (DIRECCION CATASTRAL)
 2) CARRERA 51 BIS #167-A-74
 1) CARRERA 51 168-12 LOTE 2

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-03-1970 Radicación: 1970-12444

Doc: ESCRITURA 460 del 01-10-1958 NOTARIA 10A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$12,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA LIBRO PRIMERO PAG. 522 NO. 6032-A DE 1970. FOLIO 79 TOMO 539 DE BOGOTA.(APJ)

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

DE: GONZALEZ ROBLEDO LUIS

CC# 17005059

A: MAYORGA ALVARO

CC# 5499

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-03-1970 Radicación: 1970-12443

Doc: ESCRITURA 3750 del 08-09-1965 NOTARIA 10 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL NUMERO Y NOMBRE DEL LOTE. LIBRO PRIMERO PG.523 NO. 6034-A DE 1970, FOLIO 79, TOMO 539 DE BOGOTA.(APJ)

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

DE: GONZALEZ ROBLEDO LUIS

CC# 17005059

A: MAYORGA ALVARO

CC# 5499

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 13-05-1970 Radicación: 1970-32557

Dòc: ESCRITURA 1784 del 25-04-1970 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION EN CUANTO AL AREA CABIDA Y LINDEROS. LIBRO PRIMERO,PG 323, NO. 9562 DE 1970. FOLIO 79 TOMO 539 DE BOGOTA. (APJ)

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

A: MAYORGA ALVARO

CC# 5499

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-05-1971 Radicación: 1971-23815

Doc: ESCRITURA 1206 del 26-03-1971 NOTARIA 10A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA LIBRO PRIMERO,PG 72, NO. 7896 A DE 1971. FOLIO 79 TOMO 539 DE BOGOTA.(APJ)

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

Certificado generado con el Pin No: 2502122905108425786

Nro Matrícula: 50N-50879

Pagina 3 TURNO: 2025-76906

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 03:22:28 PM

**"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: MAYORGA ALVARO

CC# 5499

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-06-1971 Radicación: 1971-30971

Doc: ESCRITURA 790 del 29-05-1971 NOTARIA 13A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA LIBRO DE HIPOTECAS PG. 304, NO. 10544 DE 1971, FOLIO 79 TOMO 539 DE BOGOTA (APJ)

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

DE: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157 X

A: DISTRIBUIDORA QUIMICA HOLANDA COLOMBIANA S.A.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 31-07-1972 Radicación:

Doc: OFICIO 1304 del 26-07-1972 JUZ. 20 C. MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: OROZCO TITO E

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-12-1973 Radicación: 73104134

Doc: OFICIO 1209 del 17-10-1973 JUZG. 11.C.C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO TIT. HIPOTECARIO

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

DE: DISTRIBUIDORA QUIMICA HOLANDA COLOMBIANA S.A.

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-04-1985 Radicación: 1985-48654

Doc: ESCRITURA 1257 del 14-03-1985 NOTARIA 27. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$250,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: DISTRIBUIDORA QUIMICA HOLANDA COLOMBIANA S.A.

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 21-07-1995 Radicación: 1995-47747

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 1134 del 30-06-1995 DIRECCION NAL.DE ESTUPEFACIENTES de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION DESTINACION PROVISIONAL (COMUNICADA POR OFICIO 014389 DEL 10-07-95)

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 NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502122905108425786

Nro Matrícula: 50N-50879

Pagina 4 TURNO: 2025-76906

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 03:22:28 PM

**"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: FUNDACION MATAMOROS D'COSTA

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 15-05-1996 Radicación: 1996-31305

Doc: OFICIO SBI-225 del 30-04-1996 SUBDIRECCION JURIDICA de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION CANCELACION ENTREGA PROVISIONAL RES. 1134-95 Y 1202-95, Y ENTREGA DEFINITIVA DEL INMUEBLE DE ACUERDO A PROVEIDO DEL 14-02-96...

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

DE: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-09-1999 Radicación: 1999-56148

Doc: OFICIO 2550 del 27-09-1999 JUZGADO 20 C. M/PAL de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: OROZCO TITO

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 02-03-2000 Radicación: 2000-10858

Doc: OFICIO 964 del 28-02-2000 JUZG 11 C CTO de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION REAL

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

DE: DISTRIBUIDORA QUIMICA HOLANDA COLOMBIANA S.A.

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 02-03-2000 Radicación: 2000-10859

Doc: ESCRITURA 3308 del 01-10-1999 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157

X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 02-03-2000 Radicación: 2000-10859

Doc: ESCRITURA 3308 del 01-10-1999 NOTARIA 19 de SANTAFE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACTUALIZACION NOMENCLATURA

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

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157

X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 02-03-2000 Radicación: 2000-10859



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

Certificado generado con el Pin No: 2502122905108425786 Nro Matrícula: 50N-50879

Pagina 5 TURNO: 2025-76906

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 03:22:28 PM

**"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

Doc: ESCRITURA 3308 del 01-10-1999 NOTARIA 19 de SANTA FE DE BOGOTA, D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157 X

A: ROMERO QUINTERO BEATRIZ

C.C.20.052.028

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 28-08-2003 Radicación: 2003-67148

Doc: ESCRITURA 2625 del 06-06-2003 NOTARIA 42 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION SE ENCUENTRA VIGENTE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

DE: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157

A: MU/OZ ROMERO LUZ ADRIANA

CC# 37927941 X 27.24%

A: MU/OZ ROMERO RICARDO LEON

CC# 79153054 X 27.24%

A: ROMERO QUINTERO BEATRIZ

X 45.52% c.c.20052028

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 12-11-2003 Radicación: 2003-89589

Doc: ESCRITURA 6291 del 15-10-2003 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0702 CANCELACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: MU/OZ SANCHEZ BERNARDO

CC# 2405157 X

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 12-11-2003 Radicación: 2003-89591

Doc: ESCRITURA 6229 del 10-10-2003 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$145,679.1

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 45.52%.

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

DE: ROMERO QUINTERO BEATRIZ

CC# 20052028

A: BONILLA ROMERO MARIA BEATRIZ

CC# 31277990 X

A: MU/OZ ROMERO LUZ ADRIANA

CC# 37927941 X

A: MU/OZ ROMERO RICARDO LEON

CC# 79153054 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 12-11-2003 Radicación: 2003-89593

Doc: ESCRITURA 6778 del 04-11-2003 NOTARIA 20 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 42.40%

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

DE: MU/OZ ROMERO RICARDO LEON

CC# 79153054

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2502122905108425786 Nro Matrícula: 50N-50879
 Pagina 6 TURNO: 2025-76906

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 03:22:28 PM

**"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: BONILLA ROMERO MARIA BEATRIZ
CC# 31277990 X
ANOTACION: Nro 020 Fecha: 17-04-2013 Radicación: 2013-26757

Doc: ESCRITURA 1020 del 09-04-2013 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$1,420,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BONILLA ROMERO MARIA BEATRIZ

CC# 31277990

DE: MU/OZ ROMERO LUZ ADRIANA

CC# 37927941
A: KUMAC CONSTRUCTORES S.A.S
X
ANOTACION: Nro 021 Fecha: 28-04-2016 Radicación: 2016-27338

Doc: ESCRITURA 576 del 13-04-2016 NOTARIA VEINTITRES de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ART.49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902 CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ART.49 DEL DECRETO 2148 DE 1983)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: KUMAC CONSTRUCTORES S.A.S
NIT# 9003326428 X
ANOTACION: Nro 022 Fecha: 15-02-2022 Radicación: 2022-10810

Doc: ESCRITURA 158 del 02-02-2022 NOTARIA TREINTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESCILIACION: 0151 RESCILIACION EP 576 DEL 13 DE ABRIL DEL 2016 DE LA NOTARIA 23 DEL CIRCULO DE BOGOTA

ANOTACION NO.21

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: KUMAC CONSTRUCTORES S.A.S
NIT# 9003326428 X
ANOTACION: Nro 023 Fecha: 13-03-2023 Radicación: 2023-16079

Doc: OFICIO 10073 del 09-03-2023 UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS: 0964 RECTIFICACION ADMINISTRATIVA DE AREA Y LINDEROS

RESOLUCION 9926 DE 14/02/2023. AREA ACTUAL 1221,7M2

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL CATASTRO DISTRITAL
NIT# 9001277689
ANOTACION: Nro 024 Fecha: 10-07-2024 Radicación: 2024-41415

Doc: ESCRITURA 1079 del 13-06-2024 NOTARIA SETENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$3,040,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: KUMAC CONSTRUCTORES S.A.S
NIT# 9003326428



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2502122905108425786

Nro Matrícula: 50N-50879

Pagina 8 TURNO: 2025-76906

Impreso el 12 de Febrero de 2025 a las 03:22:28 PM

"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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-76906

FECHA: 12-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

Aura Rocio Espinosa Sanabria

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

6

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

1

**PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE
EDIFICIO PINOT APARTAMENTOS - APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los suscritos a saber: de una parte, **RICARDO GONZALEZ CASTILLO** mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No 79.644.583 expedida en Bogotá, actuando en este acto en calidad de Representante Legal de la sociedad **CASTILLO CONSTRUCTORA SAS**, NIT 901.198.161-6, sociedad legalmente constituida mediante documento privado por asamblea de accionistas del día 13 de julio de 2018, inscrita el 13 de julio de 2018 bajo el número 02358753 del libro IX, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, quién en adelante se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**; y de la otra «**COMP1**», mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No «**CC1**» expedida en «**EXP1**», de estado civil «**CIVIL**» y «**COMP2**» identificado con la cedula de ciudadanía No «**CC2**» expedida en «**EXP2**» de estado civil «**CIVIL**», que en adelante y para efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, hemos acordado celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA del bien inmueble, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA se comprometen a transferir a título de venta real y efectiva a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** y estos se prometen adquirir a título de compra por el régimen de Propiedad Horizontal con arreglo a los temas y condiciones que en este contrato se expresan, el derecho de dominio y la posesión del siguiente inmueble que será sometido a régimen de propiedad horizontal: <<**APT**>>, Garaje <<**PARQ**>>, del Edificio denominado Pinot Apartamentos Propiedad Horizontal con nomenclatura oficial Carrera 54ª Nro. 167ª - 88 de la ciudad de Bogotá D.C., cuyas especificaciones de construcción y plano arquitectónico se anexan al presente contrato. **LINDEROS ESPECIFICOS DEL INMUEBLE: LA DESCRIPCION ESPECIFICA DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE PROMESA DE COMPRAVENTA SE ADICIONARÁ POR PARTE DE LA PROMETIENTE VENDEDORA UNA VEZ EL PROYECTO PINOT APARTAMENTOS PH SEA SOMETIDO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LOS TERMINOS DE LA LEY 675 DE 2001.** El anterior inmueble se desarrolla en el predio en mayor extensión resultante del englobe de los inmuebles identificados con la matriculas inmobiliarias No 50N-50879 de la oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona centro, inmuebles, inmuebles que serán englobados y registrados. **PARAGRAFO PRIMERO: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION:** El inmueble objeto del presente acto está de acuerdo con la normatividad vigente al momento de ser aprobado por las autoridades competentes y cuenta con las especificaciones de construcción contenidas en los anexos 1 y 2 que forman parte del presente contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La diferencia entre el área total construida y el área privada construida corresponde al área común que incluye los ductos, muros de fachada, muros divisorios entre apartamentos o entre apartamentos y zonas comunes y los muros estructurales que se encuentran al interior del apartamento, los cuales por formar parte la estructura de la edificación tienen calidad de bienes comunes esenciales y no pueden modificar, ni demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro solidez y estabilidad de la construcción. **PARAGRAFO TERCERO:** No obstante la mención de las aéreas del inmueble y la longitud de los linderos, estas son aproximadas y determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia a los futuros adquirientes; por lo tanto cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. **PARAGRAFO CUARTO:** Los folios de matrícula de los inmuebles objeto de la presenta promesa de compraventa es 50C-«**MATRIAPT**».y -«**MATRIPARQ**».

PARAGRAFO QUINTO: LOS PROMETIENTES COMPRADORES manifiestan que a través de gestión de ventas que ha desarrollado **LA PROMETIENTE VENDEDORA** han podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónicas y de Propiedad Horizontal de los inmuebles que conforman el EDIFICIO PINOT APARTAMENTOS PH, así como las características generales, ubicación, estrato y zonas de cesión del proyecto, de manera que se declaran satisfechos en cuanto a sus características, las cuales han sido

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

2

presentadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, antes de la firma de la presente promesa de compraventa, planos y demás instrumentos utilizados que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** manifiestan conocer. **PARÁGRAFO SEXTO - LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva la facultad de sustituir los materiales que podrán ser reemplazados sin previo aviso en todo o en parte, cuando no le fuere posible instalar dichos materiales en las condiciones y/o con las especificaciones inicialmente convenidas, por otros similares o de igual calidad, a juicio de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, lo cual **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** autorizan expresamente a ésta con la firma de éste documento. Lo anterior se procederá cuando no puedan emplearse los materiales inicialmente ofrecidos por fuerza mayor o caso fortuito en los términos del artículo 64 del Código Civil. **PARAGRAFO SEPTIMO.** Además del dominio y la posesión de la unidad privada que se promete, estaventa incluye el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes y los equipamientos del "EDIFICIO PINOT APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL", a la prorrata derivada del coeficiente que le corresponda a cada unidad privada, según se detalle en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. **PARAGRAFO OCTAVO. LOS PROMETIENTES COMPRADORES** no intervendrán directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

SEGUNDA. No obstante la anterior individualización del inmueble prometido, esta venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no afectará la validez del negocio ni dará lugar a reclamos por ninguna de las partes.

TERCERA. TRADICIÓN. EL EDIFICIO PINOT APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL es propiedad de la sociedad CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S. **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, adquirió El lote de terreno en mayor extensión, mediante compraventa a CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S, ubicado e identificado con la nomenclatura urbana carrera 54ª No.167ª - 74 de la Ciudad de Bogotá, y código catastral AAA0117PJEP, según consta en la escritura de publica Numero mil setenta y nueve (1079) del diez de julio del año dos mil veinticuatro (2.024), otorgada en la Notaria setenta y siete (77) del círculo de Bogotá D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria números 50N-50879. Quien a su vez lo adquirió MARIA BEATRIZ BONILLA ROMERO identificada con cedula de ciudadanía Nro.31.277.990 y LUZ ADRIANA MUÑOZ ROMERO identificada con cedula de ciudadanía Nro.37.927.941 según consta en la escritura de publica Numero mil veinte (1020) del nueve de abril del año dos mil trece (2.013), otorgada en la Notaria setenta y siete (77) del círculo de Bogotá D.C **PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) haber identificado plenamente sobre el terreno y sobre los planos el (los) inmueble (s) materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma declara(n) su conformidad al respecto. **PARÁGRAFO SEGUNDO. LOS PROMETIENTES COMPRADORES** declaran que conocen y aceptan que el apartamento citado en la cláusula primera forma parte de un inmueble sometido a reglamento de propiedad horizontal. En dicho reglamento habrá estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al Edificio y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** confieren a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Edificio, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001. **PARAGRAFO TERCERO LOS PROMETIENTES COMPRADORES** autorizan a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para que las matrículas inmobiliarias derivadas de la protocolización y registro del citado reglamento de propiedad horizontal, sean incorporadas en la escritura pública mediante la cual se de cumplimiento al presente acto.

CUARTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio total del inmueble prometido en venta es la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

3

suma de «\$VENAPT» DE PESOS M/CTE () pagadero de la siguiente forma a LA PROMETIENTE VENDEDORA:

4.1. La suma de «\$CUVENAPT1» PESOS M/CTE () que ser sido cancelados por LOS PROMETIENTES COMPRADORES a la firma del presente del presente documento.

4.2. La suma de «\$CUVENAPT2» PESOS M/CTE () el día () de 202X.

4.3. La suma de «\$CUVENAPT3» PESOS M/CTE () el día () de 202X.

4.4. Y el saldo o sea la suma de «\$VENAPT5» cancelados así:

A) «\$VENAPT5» PESOS M/CTE () con recursos propios cinco días antes de la firma de la escritura.

B) «\$CRE» PESOS M/CTE () con un crédito que LOS PROMETIENTES COMPRADORES se comprometen a solicitar y tramitar en el «BANCO» entidad financiera aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, crédito cuyo trámite y desembolso deberá hacerse de acuerdo con las estipulaciones que se señalan a continuación.

PARÁGRAFO PRIMERO. El atraso en el pago oportuno de una cualquiera de las cuotas que se compromete(n) a pagar LOS PROMETIENTES COMPRADORES según consta en el párrafo anterior, causará un interés de mora liquidado a la tasa máxima legal vigente que para tales efectos certifique la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMETIENTE VENDEDORA, pues en tal evento y en cualquier momento durante la mora podrá exigir el pago del saldo total adeudado con sus intereses de inmediato, exigir el cumplimiento forzado del presente contrato o dar por terminado el mismo de manera unilateral sin necesidad de declaración judicial, toda vez que la presente disposición constituye una condición resolutoria expresa del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. **PARÁGRAFO SEGUNDO. LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá solicitar de LOS PROMETIENTES COMPRADORES las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada. **PARÁGRAFO TERCERO.-** Los pagos que hagan LOS PROMETIENTES COMPRADORES serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se obligan a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMETIENTE VENDEDORA. **PARÁGRAFO CUARTO.-** Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que LA PROMETIENTE VENDEDORA debería recibir los pagos pactados, implicará de una parte, la modificación por escrito del contrato de Promesa de compraventa y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de LOS PROMETIENTES COMPRADORES a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato.

QUINTA. DESEMBOLSO DEL CRÉDITO. En relación con la suma indicada en el numeral 4.5 literal B de la Cláusula Cuarta, LOS PROMETIENTES COMPRADORES la pagarán a LA

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

4

A. PROMETIENTE VENDEDORA, dentro de un plazo no mayor de veinte (20) días calendario, contados a partir de la fecha de firma de la escritura pública por medio de la cual se perfeccione la venta, con el producto de crédito hipotecario que solicitarán, gestionarán y obtendrán a su nombre y por cuenta de la entidad financiera. Este crédito garantizará con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble prometido en venta, en las condiciones y plazos establecidos por la entidad de crédito; dicho gravamen se constituirá simultáneamente con la escritura en la que se transfiera el derecho de dominio y la posesión del inmueble. **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** autorizan desde ahora, a girar el producto de este crédito a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el reglamento de la entidad acreedora. **PARÁGRAFO PRIMERO. LOS PROMETIENTES COMPRADORES** declaran conocer los requisitos exigidos por la entidad financiera para la clase de préstamo que solicitaran de acuerdo con lo aquí pactado. **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** podrán reducir la cantidad del préstamo a su conveniencia, pagando la diferencia directamente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, a más tardar dentro de los cinco (5) días anteriores al día acordado para la firma de la escritura mediante la cual se de cumplimiento a esta promesa. **PARÁGRAFO SEGUNDO. LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se comprometen a:

- a) Presentar la respectiva solicitud de crédito y/o Leasing Inmobiliario al «**BANCO**», junto con toda la documentación requerida al efecto por la entidad financiera, a más tardar el () de de 2.02X. En caso de que así no lo hiciera, deberá manifestar por escrito a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, durante el mismo plazo, su deseo de cancelar de contado el saldo insoluto del precio, con sus propios recursos. Si no cumpliere ni lo primero ni lo segundo, se entenderá que él ha incumplido y dará derecho a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a hacer efectiva la cláusula penal, contenida la cláusula octava del presente documento.
- b) A efectuar con toda la diligencia los trámites necesarios para obtener la aprobación del crédito y/o Leasing Inmobiliario en el menor tiempo posible.
- c) A comunicar a la **PROMETIENTE VENDEDORA**, no menos de veinte (20) días antes de la fecha prevista para la firma de la escritura de compraventa, sobre el resultado de la solicitud y entregar a la **PROMETIENTE VENDEDORA** copias de las comunicaciones recibidas de la entidad financiera, cualquiera que sea el sentido de ellas, bien la aprobación, rechazo o exigencias de nuevos requisitos. Si no cumpliere con esta obligación la **PROMETIENTE VENDEDORA** entenderá que el crédito le ha sido negado a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** y en consecuencia procederá de conformidad con lo que se indica en el parágrafo primero de esta misma cláusula.
- d) Si el crédito y/o leasing inmobiliario le fuera aprobado, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se obligan a continuar diligentemente la tramitación efectuando las gestiones y aportando los documentos que se le exijan, hasta la firma de la escritura pública de venta e hipoteca correspondiente y posteriormente, hasta obtener el desembolso respectivo.

PARÁGRAFO TERCERO.- Una vez cumplido lo establecido en el literal a) de esta cláusula, para efectos del cumplimiento del contrato, las partes se registrarán por lo siguiente:

1. Si el crédito y/o Leasing Inmobiliario es negado por causas no imputables a **LOS**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

5

PROMETIENTES COMPRADORES, el presente contrato quedará resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial, salvo comunicación expresa de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** en la cual manifiesten su disposición a cancelar con recursos propios, sin indemnización para las partes, y la **PROMETIENTE VENDEDORA** devolverá a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** las sumas recibidas, sin intereses, treinta (30) días hábiles después de la solicitud por escrito.

2. Si el crédito y/o Leasing Inmobiliario es aprobado, las dos (2) partes estarán obligadas a firmar la Escritura de Compraventa objeto del presente contrato; el incumplimiento de cualquiera de ellas de esta obligación, dará derecho a la otra a cobrar la cláusula penal que se estipula para garantizar el cumplimiento.

PARÁGRAFO CUARTO. En el caso de que la entidad apruebe el crédito por un valor inferior al previsto en este contrato, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** propondrán a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, dentro de los diez (10) días siguientes de aquel en que sea notificada tal aprobación, una forma de pago para cubrir la diferencia, pudiendo ésta aceptar o rechazar dicha propuesta. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato, procediendo **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a devolver a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** los dineros recibidos de estos como parte del precio, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes a la fecha en la que se comunique a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** el rechazo de la propuesta, quedando en plena libertad **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato. **PARÁGRAFO QUINTO.** Una vez aprobado el crédito **LOSPROMETIENTES COMPRADORES** se comprometen a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúo, estudios de títulos, timbres, primas de seguros y demás gastos requeridos por la entidad para el perfeccionamiento del crédito.

SEXTA. INTERESES, PLAZO Y GARANTÍAS. Las partes de común acuerdo convienen que en el caso de que al momento de la entrega real y material del inmueble se encuentre pendiente de pago la parte del precio que será pagada con el producto del crédito al que se refiere la cláusula 4.6 de este contrato, **LOS PROMITIENTES COMPRADORES** pagarán a **LA PROMITIENTE VENDEDORA** intereses sobre dicho saldo a pagar, la tasa de interés de mora mensual y serán liquidados por meses anticipados a partir del día treinta y uno (31) contado desde la entrega real y material del inmueble, hasta el día en que se produzca el pago total del saldo pendiente. En el evento de quedar algún saldo por concepto de dichos intereses a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** con motivo de la fecha en que se produzca la entrega del crédito por parte de la entidad financiera **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se compromete a reintegrar esas diferencias dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de tal liquidación. El incumplimiento por parte de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** en pagar los intereses en la forma antes estipulada, generará también la cláusula penal establecida en la Cláusula séptima (7) de esta promesa, sin perjuicio de las demás acciones en cabeza de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

SEPTIMA. CLAUSULA PENAL Y MULTAS DE APREMIO. En caso de incumplimiento de cualquiera de las partes a sus obligaciones contractuales, o a alguna de ellas, la parte incumplida pagará a la cumplida, a título de pena, una suma equivalente al 10% del valor total del presente contrato, salvo en los siguientes casos: Los contratantes convienen de manera

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

6

expresa que las penas contempladas en la presente Cláusula, lo mismo que el pago de intereses moratorios previstos en la Cláusula Cuarta del contrato, no extinguen las obligaciones a cargo de las partes y, en consecuencia, el cumplimiento de las multas o intereses no exonera del cumplimiento del contrato.

OCTAVA: ARRAS DE RETRACTO. La suma determinable equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del precio del inmueble, que declara **LA PROMETIENTE VENDEDORA** haberla recibido de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a su entera satisfacción, se entiende entregada por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** en calidad de arras de retracto. En consecuencia se entiende que tanto **LA PROMETIENTE VENDEDORA** como **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** podrán retractarse válidamente del cumplimiento del presente contrato, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** restituyéndolas dobladas y **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** perdiendo su valor. **PARÁGRAFO.-** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha que conste en la comunicación de dar por terminado el negocio, las sumas recibidas a cuenta del negocio más el valor de las ARRAS DE RETRACTO, sumas estas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previos descuentos financieros de acuerdo a la Ley 633 del 2.000. De haber sobrevenido la terminación por decisión de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** procederá a la devolución de las sumas de dinero recibidas, descontando de las sumas a devolver el valor de las ARRAS, en un término de treinta (30) días hábiles contados desde la fecha que conste en la comunicación de dar por terminado el negocio.

NOVENA. DOMINIO Y LIBERTAD. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** garantiza a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** que sobre el inmueble objeto del presente contrato no pesan limitaciones ni gravámenes que afecten su titularidad y posesión. El inmueble prometido en venta podrá ser gravado con una hipoteca de mayor extensión; en dado caso, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga al levantamiento del gravamen.

DECIMA. SANEAMIENTO. En todo caso, el **LAPROMETIENTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento de esta venta y a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que promete transferir, en los términos de ley.

DÉCIMA PRIMERA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. Los contratantes acuerdan suscribir la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa en la «**NOTARIA**», del Círculo Notarial de Bogotá, el día () de de «**FECHA**», a las «**HORA**». No obstante ello, para que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** deberán haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública, igualmente, deberá encontrarse aprobado el crédito y/o Leasing Inmobiliario a que hace referencia la cláusula Quinta del presente contrato, y debe haberse comunicado por escrito tal circunstancia, y **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** deberán haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del mismo, como entrega de la carta en donde se autoriza incondicionalmente a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para recibir

9

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

7

el producto del crédito y/o Leasing Inmobiliario, firma del contrato de mutuo, suscripción de pagarés, trámite y obtención de las pólizas de seguro exigidas por la entidad financiera, etc. **PARAGRAFO PRIMERO** Por acuerdo expreso de las partes, la escritura podrá otorgarse antes o después de dicha fecha, circunstancia que deberá hacerse constar por escrito. El incumplimiento de la obligación de comparecer a la notaría en el día y hora señalados, dará derecho a la parte cumplida a exigir la sanción penal fijada en la cláusula séptima de este contrato. **PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA PROMETIENTE VENDEDORA** no contare con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dará aviso o por telegrama o por correo certificado a la dirección registrada por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** en este mismo contrato. **PARÁGRAFO TERCERO.-** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO CUARTO.-** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, los intereses a que se hace referencia en el parágrafo primero (1º) de la cláusula cuarta (4ª) se empezarán a causar a favor de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar terminada unilateralmente, sin necesidad de declaración judicial, la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula décima séptima. **PARAGRAFO QUINTO. PAZ Y SALVO PARA ESCRITURA.** Para **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, la obligación de transferir el inmueble está condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** hayan realizado la totalidad de los pagos previstos en el Cláusula cuarta (4) de este contrato y hayan obtenido el Paz y Salvo para escritura que exigirá la Notaría 64 de Bogotá. Que haya sido notificada la aprobación del crédito que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se obligan a solicitar de acuerdo con lo previsto en este contrato. 3. Que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** hayan efectuado las gestiones que les competen, necesarias para la legalización y desembolso del crédito.

DÉCIMA SEGUNDA. ENTREGA DEL INMUEBLE. LA PROMETIENTE VENDEDORA hará entrega real y material del apartamento materia de esta promesa de compraventa el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio del bien prometido en compraventa.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes de mutuo acuerdo pueden señalar una fecha anterior o posterior. De conformidad con las normas legales vigentes, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hará entrega material del inmueble objeto de esta promesa mediante acta detallada, en la cual constará el inventario y estado del mismo. No habrá garantía para los vidrios, enchapes, aparatos sanitarios, mesón, cerraduras, grifería, carpintería de madera y metálica que se entreguen en el inmueble cuya apariencia y funcionamiento sean correctos al momento de la entrega, de tal suerte que no hayan sido objeto de observaciones especiales en la respectiva acta. El acta será suscrita por un representante del **PROMETIENTE VENDEDORA** y por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. En dicha acta se hará constar igualmente la entrega a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** del manual del propietario. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si en la fecha acordada **LOS PROMETIENTES**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

8

COMPRADORES no comparecieron a recibir el inmueble objeto del presente contrato o presentándose se abstienen de recibirlo sin causa suficiente a juicio de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, las llaves del inmueble quedará a su disposición en las oficinas de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y se entenderá perfeccionada la entrega para todos los efectos legales. Si como consecuencia de la negativa de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. **PARAGRAFO TERCERO. LOS PROMETIENTES COMPRADORES** aceptan desde ahora la prórroga en la fecha de entrega del inmueble y exoneran de toda responsabilidad a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, por la no entrega del inmueble en la fecha acordada por causa de fuerza mayor o caso fortuito. En tales eventos se prorrogará la entrega del inmueble en un plazo igual a la duración de la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. En este caso, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** notificará por escrito a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** la nueva fecha de entrega física del inmueble. **PARAGRAFO CUARTO.** Si se presentaren detalles menores de terminación del inmueble, estos no serán causa para el no recibo en la fecha acordada. De todos modos **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se compromete a corregirlos en término máximo de quince (15) días a partir de la entrega de el (los) inmueble(s). **PARAGRAFO QUINTO. LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se obligan a asumir desde la entrega material de el (los) inmuebles, los gastos que demande la administración de los bienes comunes y de equipamiento de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal del Edificio y el porcentaje allí definido. Igualmente serán de su cargo las cuentas por servicios públicos, impuestos prediales y de valorización a partir de la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato. **PARÁGRAFO SEXTO.** Queda entendido y así lo acuerdan las partes, que la **PROMETIENTE VENDEDORA** solamente podrá efectuar la entrega de los inmuebles prometidos en venta a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, o a una persona que estos designen mediante poder conferido por escrito y reconocido ante Notario. **PARÁGRAFO SEPTIMO.** - En ningún caso **LA PROMETIENTE VENDEDORA** será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas de Servicios Públicos domiciliarios en la instalación y mantenimiento de los servicios públicos tales como gas, teléfono, energía, aseo, acueducto y alcantarillado. Es entendido que los inmuebles prometidos en compraventa se entregaran por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, cuando estén de los correspondientes servicios públicos de gas, energía eléctrica, aseo, acueducto y alcantarillado. En el evento en el que las Empresas Publicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y por tan motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época, no se configurara incumplimiento por parte de esta última. La conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma y su aparato telefónico corren por cuenta de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hace constar que entregará el inmueble prometido en venta 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 hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. Los cargos de conexión que decreten, cobren o facturen las empresas de Servicios Públicos serán asumidos y deberán ser cancelados por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, siendo éstos exclusivamente responsables del pago de los mismos ante las empresas correspondientes, tal es el caso de los derechos de conexión decretados y cobrados por CODENSA de acuerdo con la Ley 142 de 1994 y la Resolución CREG 108 de 1997; en consecuencia, **LA PROMETIENTE**

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

9

VENDEDORA será responsable del pago de eventuales reajustes liquidados, o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble.

DÉCIMA TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble descrito y alindado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Proyecto en el porcentaje que se señale para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Copropiedad del Proyecto. **PARÁGRAFO PRIMERO- LOS PROMETIENTES COMPRADORES** manifiestan que conocen los planos que conforman las unidades privadas y bienes comunes de la copropiedad y las especificaciones de construcción, las cuales se obligan a respetar, el reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido el inmueble objeto de la presente promesa, y que conocerá al momento de suscribir la escritura pública de compraventa, respetará y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. **PARÁGRAFO SEGUNDO- LA PROMETIENTE VENDEDORA** 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 prometido en venta. Estas modificaciones deberán contar con los requisitos y permisos de las autoridades correspondientes, así como con previa autorización de EL PROMETIENTE COMPRADOR, en aras de no vulnerar el equilibrio contractual, por la modificación del objeto que se promete vender.

DÉCIMA CUARTA. REAJUSTE DE SERVICIOS. LA PROMETIENTE VENDEDORA no es responsable de eventuales reajustes en las tarifas de servicios públicos posteriores a la entrega del inmueble.

DECIMA QUINTA: TITULO DE ADQUISICIÓN. - La propiedad del folio de matrícula inmobiliaria de los inmuebles sobre los cuales se levantará el proyecto, fueron adquiridas, por CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S, según consta en la escritura de publica Numero mil setenta y nueve (1079) del diez de julio del año dos mil veinticuatro (2.024), otorgada en la Notaria setenta y siete (77) del círculo de Bogotá D.C. La construcción del PROYECTO PINOT APARTAMENTOS PH", en desarrollo de la Licencia de construcción aprobada mediante Acto Administrativo No.11001-3-24-1246. No 11001-1-23-0096 de fecha seis (6) de enero de dos mil Veinticuatro (2.024), expedida por la Curaduría Urbana Tres (3) de la Ciudad de Bogotá.

DECIMA SEXTA: LIBERTAD GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.- LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó.

DÉCIMA SEPTIMA MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por estos últimos responderá **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de conformidad con la ley.

DÉCIMA OCTAVA: GASTOS. Los gastos Notariales del otorgamiento de la correspondiente escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa serán sufragados por partes

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

10

iguales entre los contratantes. Los impuestos de registro cancelados ante la Beneficencia de Cundinamarca, lo mismo que los Derechos de Registro que se causen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, serán asumidos por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. Los gastos Notariales del otorgamiento de la escritura de hipoteca y los impuestos y derechos de registro serán asumidos por **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. En caso que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** sean persona jurídica o responsable de la **RETENCION FUENTE** estos deberán hacer las retenciones y declaraciones pertinentes acreditando lo que haya lugar ante la Notaría en la que se suscribirá la escritura que perfeccione el contrato prometido. **PARÁGRAFO.-** Con cinco (5) días de anticipación a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** deberán poner a disposición de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, en efectivo, los recursos necesarios para el pago del impuesto predial, de los derechos notariales, derechos e impuestos de beneficencia y registro, tanto de la venta como de la hipoteca, en la parte que le(s) corresponda. El incumplimiento de esta obligación hará presumir de parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** se retractó(aron) del cumplimiento del presente contrato, y en consecuencia se producirán los efectos previstos en la Cláusula séptima del presente contrato.

DECIMA NOVENA: INTUITO PERSONAE: El presente contrato se celebra en consideración de la persona de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** así, en caso de fallecimiento de éstos, el contrato se resolverá de pleno derecho, pudiendo disponer libremente del inmueble **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, y ésta devolverá los dineros recibidos a quien acredite legalmente haberle sido adjudicado en la sucesión de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. La cesión del presente contrato por parte de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** requieren la aceptación previa, expresa y por escrito tanto de la cesión como de la(s) persona(s) cesionaria(s), de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, al igual que la aprobación y de la investigación que se realizará para la gestión del riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo, SARLAFT.

VIGESIMA: DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA.- LOS PROMETIENTES COMPRADORES manifiestan que las comunicaciones que se les envíen de conformidad con lo previsto en este contrato, se les deben remitir a la siguiente dirección señalada: de la ciudad de Bogotá. Será de total responsabilidad de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** comunicar a **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, 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 telegrama o correo certificado de manera inmediata a la ocurrencia del hecho.

VIGESIMA PRIMERA. PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES. LA PROMETIENTE VENDEDORA pagará los impuestos, tasas y/o contribuciones que causare el inmueble hasta la firma de la escritura; de esta fecha en adelante, serán de cargo exclusivo de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**. En cuanto atañe al impuesto predial, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** pagará el valor total correspondiente a la vigencia del año en el cual se otorgue la escritura pública, en virtud de lo previsto en el artículo 116 de la ley 9ª del 1989, sin embargo **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** restituirán a más tardar cinco (5) días antes de la firma de la escritura pública de transferencia, la parte proporcional calculada desde la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL <<APT>> QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA 54ª NRO. 167ª - 88 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

11

fecha de entrega hasta el fin de año.

VIGESIMA SEGUNDA. CESIÓN. LOS PROMETIENTES COMPRADORES, no podrán ceder los derechos derivados del presente contrato de promesa de compraventa, sin el consentimiento expreso de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**.

VIGESIMA TERCERA. POSTVENTA. Dentro de los 30 días siguientes a la entrega del inmueble, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** podrán formular por escrito solicitudes de posventa relativas a aspectos constructivos de su respectivo inmueble relacionados con el funcionamiento de las instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas, así como funcionamiento de chapas, puertas, ventanas y de imperfecciones visibles al momento de la entrega; dentro de los 90 días siguientes a la entrega del inmueble, **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** podrán formular por escrito solicitudes de posventa relativas a aspectos constructivos de su respectivo inmueble relacionados con la cubierta, específicamente con goteras y fisuras. En relación con la estructura de la copropiedad y estabilidad de la misma se responderá en los términos establecidos en la Ley por tratarse de un bien común esencial. Vencidos estos términos, cesará toda responsabilidad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Igual término tendrá el (la) administrador (a) para el mismo objeto, respecto de áreas comunales.

De la entrega se dejará constancia en un acta que se suscribirá por las partes del contrato y en ella constará el estado en que **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** reciben el inmueble, lo mismo que los daños o imperfecciones, si existieran al momento de la entrega. Si hubiere garantías de equipos o bienes de proveedores estas le serán entregadas a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** de lo cual se dejará constancia en el acta de entrega del inmueble la entrega de los bienes comunes se hará en los términos, condiciones y procedimiento establecido en el Art 24 de la Ley 675 de 2001.

VIGÉSIMA CUARTA. Las partes expresamente manifiestan que no reconocen validez alguna a las estipulaciones verbales no contempladas por escrito en el presente contrato o mediante otrosí recogido en el documento de promesa de compraventa.

En constancia se firma en Bogotá D.C, en tres ejemplares de igual valor y tenor literal, el día del mes de del año 202X.

LA PROMETIENTE VENDEDORA,

RICARDO GONZALEZ CASTILLO
Representante Legal
CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S.

EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)

NOMBRE:
C.C.

NOMBRE:
C.C.

NOTARIA <<NUMERO EN LETRAS>>

REPUBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO: <<DIA>> <<MES>> <<AÑO>>

NATURALEZA DEL ACTO: -----

COMPRAVENTA VIVIENDA -----

CONSTITUCION HIPOTECA-----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI () NO () -----

OTORGANTES: -----

VENTA VIVIENDA

DE: CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S.----- NIT. 901.198.161-6

(NOMBRE COMPRADOR) ----- C.C. XXXXXX

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA

DE: CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S.----- NIT. 901.198.161-6

(NOMBRE COMPRADOR) ----- C.C. XXXXXX

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

ENTIDAD CREDITICIA. ----- NIT XXXXXXXXXX

INMUEBLES: APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXXX QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, CARRERA CINCUENTA Y CUATRO A (54ª) NUMERO. CIENTO SESENTA Y SIETE A (167ª) OCHENTA Y OCHO (88) EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-----

CÉDULA CATASTRAL MAYOR EXTENSION: AAA0117PJEP

CUANTÍAS: <<\$VEN APT>> - <<\$CRE>>.-----

En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia; ante mí, <<NOMBRE NOTARIO(A)>> NOTARIO(A) <<NUMERO EN LETRAS>>. (XX) de este Círculo Notarial, se otorgó y autorizó esta **ESCRITURA PÚBLICA** con las siguientes **ESPECIFICACIONES**: -----

CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIÓN DE LOS COMPARECIENTES ANTE EL NOTARIO. - -----

**PRIMER ACTO
COMPRAVENTA**

COMPARECENCIA.- Comparecieron: **A) RICARDO GONZÁLEZ CASTILLO**, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.644.583 expedida en Bogotá D.C., quien en su calidad de representante legal de la Sociedad **CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S.** con Número de identificación tributaria NIT. 901.198.161-6, Entidad legalmente constituida, mediante Documento Privado de Asamblea de Accionista único (13) de julio de Dos mil dieciocho (2018); inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la misma Cámara de Comercio de Bogotá D.C., documento que se anexa al presente instrumento público para su protocolización, entidad que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** por una parte **B «COMP»**, mayor de edad y vecina de Bogotá D.C., de estado civil **«ESTCIVILC»**, identificada con la cédula de ciudadanía número **«CC»** expedida en **«EXP»**, obrando en nombre(s) propio(s) y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL (LA,LOS) COMPRADOR(ES)**, por otra parte; hemos acordado celebrar el presente contrato de compraventa, que se regirá e interpretará por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO: Que mediante el presente instrumento público **EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** transfiere a título de **VENTA** real y efectiva en favor de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el siguiente bien inmueble: -----

APARTAMENTO NÚMERO «APT» QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA CINCUENTA Y CUATRO A (54ª) NUMERO. CIENTO SESENTA Y SIETE A (167ª) OCHENTA Y OCHO (88) EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., y cuyos linderos y demás especificaciones son las siguientes tomados textualmente del título de adquisición

APARTAMENTO NÚMERO «APT», («APT NUM»)

GENERALIDADES:

NOTA 2: No obstante, la expresión de área, medidas, linderos y dependencias del apartamento descritas anteriormente, el Inmueble se considera como "Cuerpo Cierto".

Cenit:

y Nadir:

PARÁGRAFO: A el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato le(s) corresponde(n) el (los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50N-50879** y la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) **AAA0117PJEP** en mayor extensión.

LINDEROS GENERALES. Mil doscientos ochenta metros (1.280 M2).

LINDEROS:

POR EL NORTE: En treinta y cinco metros con treinta centímetros (35.30 mts), con el lote de terreno de propiedad de Isabel Duarte de Orozco.

POR EL SUR: En cuarenta y nueve metros con ochenta centímetros (49.80 mts), con el lote de terreno de propiedad de Isabel Duarte de Orozco Valencia.

POR EL ORIENTE: En cuarenta y siete metros con ochenta y ocho centímetros (47.88 mts) con el canal de por medio con propiedad que fue de Eurípides Florez.

POR EL OCCIDENTE: Su frente en longitud de treinta metros con diez centímetros (30.10 mts).

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número **50N-50879** en mayor extensión de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL EDIFICIO PINOT - PROPIEDAD HORIZONTAL, APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal con el lleno de los requisitos de que trata la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del dos mil uno (2.001) y sus decretos reglamentarios y demás normas concordantes y vigentes, el cual fue elevado a escritura pública «PROCESO A REALIZAR», debidamente registradas en el Folio de Matrícula Inmobiliaria En Mayor Extensión Número **50N-50879** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMETIENTE VENDEDORA efectuará el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda que integran el "EDIFICIO MERLOT COLIVING APARTAMENTOS - PROPIEDAD HORIZONTAL", el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto tenga establecido la Unidad Administrativa de Catastro Distrital -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante por cabida y linderos antes mencionados, esta venta se hace como cuerpo cierto y comprende todos sus usos, anexidades, costumbres y dependencias que por ley le corresponden sin reserva ni limitación alguna. -----

SEGUNDO. TRADICIÓN: EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES) es titular de el(los) inmueble(s) que vende ubicado(s) en la Ciudad de Bogotá D.C., por haberlo(s) adquirido así:-----

EL EDIFICIO **PINOT APARTAMENTOS- PROPIEDAD HORIZONTAL** es propiedad de la sociedad **CASTILO CONSTRUCTORA S.A.S.** LA PROMETIENTE VENDEDORA, adquirió El lote de terreno en mayor extensión, mediante compraventa a **KUMAC CONSTRUCTORES S.A.S,** e identificado con la nomenclatura urbana Carrera 54ª Nro. 167ª – 88 de la ciudad de Bogotá D.C, y ficha catastral NoXXXXXXXX, escritura de publica Numero mil setenta y nueve (1079) del diez de julio del año dos mil veinticuatro (2.024), otorgada en la Notaria setenta y siete (77) del círculo de Bogotá D.C.,, registrada en los folios de

matrícula inmobiliaria números 50N-50879. -----

TERCERO: SANEAMIENTO.- EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES) garantiza(n) que el(los) inmueble(s) que transfiere(n) por el presente instrumento, es(son) de su exclusiva propiedad, que no lo(s) ha(n) enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, además declara(n) que está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes tales como censos, hipotecas, embargos, pleitos pendientes, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias, no forma parte de patrimonio de familia, ni su dominio se encuentra afectado por arrendamiento constituido por escritura pública, Afectación a Vivienda Familiar, desmembraciones y limitaciones de dominio en general, distintas de las derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el Conjunto del cual forma parte el inmueble objeto de este instrumento; pero que en todo caso **EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)**, se obliga(n) a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley. -----

CUARTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es la suma de: **«\$VEN APT» MILLONES DE PESOS (\$.00) MONEDA CORRIENTE**, cantidad que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** pagará(n) así: -----

4.1. **EL EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** ha recibido de manos de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** a entera satisfacción la suma **«\$CUVENAPT» MILLONES DE PESOS (\$.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**. -----

4.2. El saldo, es decir la suma de **«VR EN LETRAS» MILLONES DE PESOS «\$CRE» MONEDA LEGAL COLOMBIANA** que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pagará(n) a **EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** con el producto del crédito que le(s) ha otorgado **«ENTIDAD»** con garantía hipotecaria de primer grado a su favor. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES) Y EL(LOS) COMPRADOR(ES), desde ahora autorizan irrevocablemente a **«ENTIDAD»** para que una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos y recibida a satisfacción la primera copia registrada de esta escritura que preste mérito ejecutivo, junto con un -----

certificado de libertad en el cual conste el registro en primer grado de la hipoteca que por este mismo público instrumento se constituye a su favor, se entregue a **EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** el producto del crédito que a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** le(s) ha sido otorgado. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: RENUNCIA AL EJERCICIO DE ACCIÓN RESOLUTORIA. - No obstante, la forma de pago expuesta en la presente cláusula, las partes de común acuerdo, renuncian al ejercicio de la condición resolutoria derivada de la forma de pago y otorgan el presente instrumento de manera firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Para dar cumplimiento al Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, las partes manifestamos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente y que no existen sumas que hayamos convenido o facturado por fuera del presente instrumento. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Igualmente, manifestamos que no existen sumas que se hayan convenido a facturado por fuera de la presente escritura, y que, por ende, el precio o valor señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones e intermediaciones, aportes o cualquier otro concepto. -----

QUINTO. ENTREGA DE EL(LOS) INMUEBLE(S). EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES) hará la entrega real y material a **EL (LA, LOS) COMPRADOR(ES)** del(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a la firma de la presente escritura pública. No obstante lo anterior, las partes de mutuo acuerdo pueden señalar una fecha anterior o posterior, de conformidad con las normas vigentes. -----

PARÁGRAFO: La unidad inmobiliaria se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos y por concepto de impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, conforme a lo estipulado en la promesa de compraventa.

SEXTO. GARANTIAS. En relación con la estructura de la copropiedad y estabilidad de la misma **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** cuentan con las

garantías legales de conformidad con el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, que dispone *(...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año. (...). Vencidos estos términos, cesará toda responsabilidad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. Igual término tendrá el (la) administrador (a) para el mismo objeto, respecto de áreas comunales.-----

PARAGRAFO: Es entendido que los inmuebles prometidos en compraventa se entregan por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**, cuando estén los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, aseo, acueducto y alcantarillado, estos serán entregados de conformidad con lo estipulado el artículo 10 de la ley 66 de 1958 que a la letra indica: "la obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la Ley, no podrá descargarse presente en los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario, en los términos del artículo 3 de esta Ley o cuando se trate de enajenar el terreno en bruto como un todo y no como parte de un plan de urbanización.".

SEPTIMO. GASTOS.- Los gastos notariales que se deriven por el otorgamiento de esta escritura pública serán sufragados por partes iguales entre los contratantes, los costos derivados por la inscripción del presente acto en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y en Beneficencia serán de cuenta exclusiva de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**.-----

OCTAVO. PERMISO PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES: LA SOCIEDAD CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S., como **VENDEDORA**, está autorizado para anunciar y desarrollar el plan de vivienda del cual forma(n) parte integrante el(los) inmueble(s) que vende, por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., conforme a la radicación número **«EN PROCESO DE RADICACION»**, .-----

♦ **INDAGACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** PARA EFECTOS DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003: EL

NOTARIO DEJA CONSTANCIA QUE INDAGO: ♦ A LA SOCIEDAD VENDEDORA, SOBRE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, QUIEN MANIFESTÓ QUE EL INMUEBLE QUE VENDE NO SE ENCUENTRA SOMETIDO AL RÉGIMEN DE LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. ===

♦ **INDAGACION AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR:** El Notario indaga a el comprador bajo la gravedad del juramento sobre su estado civil y si posee otro bien inmueble que esté afectado a Vivienda Familiar, a lo cual manifiesta, que es soltera sin unión marital de hecho, razón por la cual no es procedente constituir **AFECTACION** sobre el inmueble objeto de esta escritura.=====

NOVENA: Que con el otorgamiento de la presente escritura pública se da cumplimiento a la promesa de compraventa, suscrita entre las mismas partes. -----

ACEPTACIÓN: Presente(s) el(la) señor(a,es) «COMP», de las condiciones civiles e identificación ya anotadas, y en su condición de **EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES)**, declara(n): -----

a) Que acepta(n) la presente escritura pública junto con las declaraciones de voluntad en ella contenidas y en especial la venta que a él(ella)(ellos) se le(s) hace por encontrarla a satisfacción. -----

b) Que ya se encuentra(n) en posesión real y material del inmueble que adquiere(n), en el estado en que se encuentra y a su entera satisfacción. -----

c) Que conoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a cumplir lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble que adquiere(n). -----

SEGUNDO ACTO

HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE EN LA CUANTIA

===== **HASTA AQUÍ LA MINUTA** =====

NOTA I: LOS COMPARECIENTES manifiestan expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el bien materia u objeto del presente contrato, como los dineros

con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

NOTA II: No presenta para protocolización certificación técnica de ocupación, por cuanto el predio donde se desarrolla el proyecto no cuenta con un área construida superior a los dos mil metros cuadrados (2000 M2) lo anterior de conformidad con la Ley 1796 de fecha 13 de Julio de 2016, Decreto 945 de 2017, Instrucción administrativa 12 de 2017 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, y demás normas concordantes. -----

NOTA III: Firmada fuera del despacho por el representante legal de **CASTILLO CONSTRUCTORA S.A.S.**, y «**ENTIDAD**», de conformidad con el artículo 12 del decreto 2148 de 1983. -----

NOTA IV: Para efectos de la liquidación de los derechos de registro de instrumentos públicos y notariales, se procederá de conformidad con la **RESOLUCIÓN 1299 DE FECHA 11 DE FEBRERO DE 2020**, de la Superintendencia de notariado y registro y para tal efecto se protocolizan la carta de la entidad crediticia donde se señala el cupo de crédito aprobado por un valor de «**\$CRE**» **MILLONES XXX MIL PESOS (\$.00) MONEDA CORRIENTE.** -----

LEY 258 DE ENERO 17 DE 1.996

MODIFICADA POR LA LEY 854 DE NOVIEMBRE 25 DE 2003

El Notario manifiesta que no es procedente la indagación a **EL(LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** por ser persona jurídica. -----

No obstante el **NOTARIO** advierte que el acto jurídico que desconozca las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedará viciado de **NULIDAD ABSOLUTA.** -----

El Notario indagó a **EL (LA,LOS)COMPRADOR(ES)**, previas las advertencias legales sobre los siguientes puntos: Si tienen vigente la sociedad conyugal, matrimonio, o unión marital de hecho, y si posee otro inmueble afectado a vivienda familiar, quienes responden **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO:** -----

1. Que su estado civil es: «ESTCIVILC1». -----
2. Que **NO/SI** posee(n) otro bien inmueble **AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**. ---
3. Que **de mutuo acuerdo** el Apartamento No. «AP» («AP»), que adquiere(n) por la presente escritura pública **NO/SI** queda afectado a vivienda familiar. **En razón a su estado civil**. -----

Presente: El(La) señor(a) _____, identificada(o) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, acepta la **NO/SI** afectación a vivienda familiar sobre el inmueble que su cónyuge(compañero(a)) adquiere, además acepta que sobre el mismo inmueble se constituya hipoteca. -----

No obstante el NOTARIO advierte que el acto jurídico que desconozca las normas legales sobre la afectación a Vivienda Familiar, quedará viciado de NULIDAD ABSOLUTA. -----

COMPROBANTES FISCALES: =====

El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se **PROTOCOLIZAN** los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias: -----

CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO 2.0XXX. -----

CORRESPONDIENTE AL INMUEBLE UBICADO EN BOGOTÁ, D.C. -----

- FORMULARIO No. : «NRO» -----
- DIRECCION DEL PREDIO : CLL 22 BIS 43A 09 -----
- MATRICULA INMOBILIARIA No. : «NRO» -----
- CÉDULA CATASTRAL : «NRO» -----
- AUTOAVALÚO : «VLOR» -----
- REFERENCIA DE RECAUDO No : «NRO» -----

NOTA: Se protocoliza(n) el(os) estado(s) de cuenta por concepto predial expedido por la ventanilla única de registro - **VUR** -----

Número de Matrícula Inmobiliaria : 50N -----

Referencia Catastral: «NRO»
 No. de Consulta: «NRO»
 Fecha: «FECHA» «HORA»

NOTA: Se protocoliza(n) el(os) estado(s) de cuenta por concepto predial expedido por la ventanilla única de registro - VUR

Número de Matrícula Inmobiliaria: «NRO»
 Referencia Catastral: «NRO»
 No. de Consulta: «NRO»
 Fecha: «FECHA» «HORA»

CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN:

PIN DE SEGURIDAD «NRO»

Se protocoliza CERTIFICADO SOBRE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL No. «NRO» de fecha «FECHA», expedido por el INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO, donde consta que el predio:

Dirección del Predio: CARRERA 54A No 167A -88
 Matrícula Inmobiliaria: «NRO»
 Cedula Catastral: SIN
 Chip: «NRO»
 Fecha de Vencimiento: «FECHA»

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.

NO TIENE A LA FECHA DEUDA EXIGIBLE PENDIENTE POR CONCEPTO DE CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN.

CONSTANCIA SOBRE CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

(Artículo 29 Ley 675 de 2.001):

No se presentó el paz y salvo por concepto de contribuciones a las expensas

comunes expedido por el Representante Legal de la Copropiedad de la cual hace parte el inmueble objeto de esta negociación, por ser proyecto nuevo. -----

CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR EL(LOS) INTERVINIENTE(S) U OTORGANTE(S) Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO: Este instrumento fue leído por el(los) interviniente(s), a quien(es) se le(s) advirtió sobre la formalidad de su registro, y por haberla encontrado de conformidad, procedió(eron) a firmarla junto con el Notario que AUTORIZA este acto notarial, dejando constancia que, conforme al Estatuto Notarial (Decretos 960 de 1.970 y 2148 de 1.983), los notarios sólo responden por la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, como tampoco de su capacidad o aptitud legal para la celebración del acto o contrato respectivo. Se advirtió al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970). -----

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que el(los) interviniente(s) fue(ron) advertido(s) sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la(s) Oficina(s) competente(s), dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término en una sanción de intereses de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). Para las Escrituras de Hipotecas y Patrimonio de Familia Inembargable el plazo es de noventa (90) días hábiles vencidos los cuales NO SERAN INSCRITAS en el competente Registro. -----

NOTA.- LOS COMPARECIENTES EXPRESAMENTE AUTORIZO(AMOS) A LA NOTARIA, ENTIDADES DISTRITALES, MUNICIPALES O DEPARTAMENTALES AL ENVÍO Y/O NOTIFICACIÓN A MI (NUESTRO) CORREO ELECTRÓNICO Y/O TELÉFONO CELULAR REGISTRADO AL PIE DE MI (NUESTRAS) FIRMA (S) DE LA INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, ASÍ COMO LAS LIQUIDACIONES SOBRE IMPUESTO Y DERECHOS DE REGISTRO, LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1437 DE 2011.

ADVERTENCIA: LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS SOBRE TITULACIONES ANTERIORES NI REVISIONES SOBRE LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL(DE LOS) BIEN(ES) MATERIA DEL(DE LOS) CONTRATO(S) SOBRE LO CUAL NO ASUMEN NINGUNA RESPONSABILIDAD, QUE CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESADOS. EL (LA)(LOS)(LAS) ADQUIRIENTE(S) declara(n) conocer la situación jurídica del bien materia de este contrato y conocer personalmente a la(s) persona(s) con quien(es) contrata.

IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes fueron identificados con los documentos que en esta Escritura se citan.

PAPEL SELLADO NOTARIAL: La presente Escritura Pública se extendió y queda protocolizada en las hojas de papel Notarial distinguidas con los números:

RECAUDOS

| | |
|---|------------------|
| <u>DERECHOS NOTARIALES (Resolución 1299 del 11/02/2020):</u> | <u>\$</u> |
| <u>TOTAL GASTOS DE ESCRITURACIÓN.....</u> | <u>\$</u> |
| <u>IVA.....</u> | <u>\$</u> |
| <u>RTE. FTE.</u> | <u>\$</u> |
| <u>SUPERINT.</u> | <u>\$</u> |
| <u>CTA.ESP.NOT.</u> | <u>\$</u> |
| <u>TOTAL</u> | <u>\$</u> |

LOS COMPARECIENTES: NOTA - LOS COMPARECIENTES EXPRESAMENTE A LA NOTARIA ENTIDADES DISTRICTALES, MUNICIPALES O DEPARTAMENTALES AL ENVÍO Y/O NOTIFICACIÓN A MI (NUESTRO) CORREO ELECTRÓNICO Y/O TELÉFONO CELULAR REGISTRADO AL PIE DE MI (NUESTRAS) FIRMA(S) DE

RICARDO GONZÁLEZ CASTILLO
C.C.
REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD CASTILLO CONSTRUCTORA
S.A.S.

NIT. 901.198.161-6 ADVERTENCIA LOS NOTARIOS NO HACEN ESTUDIOS

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TITULACIONES

DE FECHA: «DÍA» «MES» «AÑO» OTORGADA EN LA NOTARIA <<NUMERO>> JURÍDICA DEL(DEL) BIEN(ES) MATERIA DEL(DEL) CONTRATO(S)
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. CORRESPONDE A LOS PROPIOS INTERESES

«COMP» ADQUIRIENTE(S) DECLARA(N) CONOCER LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL BIEN MATERIA DE ESTE CONTRATO Y CONOCER PERSONALMENTE A LA(S) PERSONA(S) CON QUIEN(ES) CONTRATA

C.C. No.

DIRECCIÓN: IDENTIFICACIÓN DE LOS COMPARECIENTES: Los comparecientes: Los comparecientes

OCUPACIÓN: Identificados con los documentos que en esta Escritura se citan

ESTADO CIVIL: «ESTCIVILC1» PÁPEL SELLADO NOTARIAL: La presente Escritura

E-MAIL: protocolizadas en las foljas de papel Notarial distinguidas con los números

«RL ENTIDAD» RECAUDOS

C.C. No. DERECHOS NOTARIALES (Resolución 1509 del 11/03/2010) \$

«ENTIDAD» TOTAL GASTOS DE ESCRITURACION

NIT. IVA

EL(LA) NOTARIO(A) <<NUMERO>> SUPERINT

<<NOMBRE NOTARIO(A)>> CTA ESP NOT

TOTAL

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CASTILLO CONSTRUCTORA SAS
Nit: 901.198.161-6 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02987560
Fecha de matrícula: 18 de julio de 2018
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 22 de marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cl 22 D No. 127 84 Bg 5 Cen
Empresarial El Dorado
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: gerencia@turbox.com.co
Teléfono comercial 1: 7460759
Teléfono comercial 2: 4212968
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 22 D No. 127 84 Bg 5 Cen
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: gerencia@turbox.com.co
Teléfono para notificación 1: 7460759
Teléfono para notificación 2: 4212968
Teléfono para notificación 3: No reportó.

Empresarial El Dc

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 13 de julio de 2018 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de julio de 2018, con el No. 02358753 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CASTILLO CONSTRUCTORA SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá por objeto social prestar servicios de asesoramiento, gestión, orientación, asistencia comercial, administración, compra, venta arrendamiento y avalúo de inmuebles sean estos propios o de terceros, pudiendo actuar como inmobiliaria y realizar directamente la administración de propiedad horizontal. Igualmente podrá realizar asesorías e intermediación en todas las actividades relacionadas directa o indirectamente con su objeto social entre estas sin excluir otras, avalúos, hipotecas, representaciones, peritajes, estudios de factibilidad, construcciones arquitectura, reparaciones, cobranzas, financiaciones, parcelaciones, urbanizaciones, interventorias, asesoría de inversiones y técnica de mercadeo. Igualmente podrá promover, coordinar, constituir y comercializar proyectos de construcción de cualquier clase y explotar comercialmente todas aquellas actividades relacionadas directa o indirectamente con la construcción, urbanización y manejo inmobiliario, y el desarrollo de cualquier actividad comercial o civil lícita. En desarrollo de todas ellas, la sociedad podrá a nombre propio o a título de inversionistas adquirir o enajenar bienes inmuebles, así como arrendarlos, gravarlos en cualquier forma, celebrar contratos de sociedad; tomar intereses o participación en sociedades y/o empresas; adquirir, enajenar, dar o tomar en arriendo bienes muebles o inmuebles rurales y/o urbanos y

3024
31

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

constituir sobre ellos cualquier clase de gravamen; celebrar contratos con personas naturales o jurídicas; importar, exportar, distribuir y comercializar partes, componentes, equipos, licencias, accesorios y suministros propios o de terceros relacionados con su objeto social principal; tomar o dar en mutuo o con sin garantía de los bienes sociales; celebrar toda clase de operaciones con entidades bancarias, de crédito, aduaneras, y corredores de bolsa en el territorio nacional y en el extranjero; efectuar operaciones de cambio, préstamo, descuento, cuentas corrientes, dar o recibir garantías, girar, endosar, adquirir y negociar títulos valores en el territorio nacional y en el extranjero; adquirir a cualquier título concesiones, permisos, marcas, patentes, franquicias, representaciones y demás bienes y derechos mercantiles; presentar litaciones y/o concursar en general toda clase de actos y contratos; efectuar operaciones en moneda extranjera de acuerdo a las normas cambiarias; constitución de fideicomisos como fiduciante, fiduciario o beneficiario; celebración de contratos de leasing y realizar en general toda clase de operaciones financieras; presentar licitaciones, ofertar y/o concursar en general toda clase de actos y contratos de tipo privado y/o del sector público; constituir filiales, sucursales y/o franquicias tanto en Colombia como en el exterior; constituir apoderados que la representen; transigir, desistir y apelar a decisiones de árbitros o de amigables componedores en las cuestiones en que tenga interés frente a terceros, a los asociados mismos o a sus administradores; y en general, toda clase de actos jurídicos y operaciones que se relacionen con aquél y permitan su desarrollo.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$15.004.000.000,00
No. de acciones : 15.004.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$6.974.000.000,00
No. de acciones : 6.974.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

*** CAPITAL PAGADO ***

| | | |
|-----------------|---|--------------------|
| Valor | : | \$6.974.000.000,00 |
| No. de acciones | : | 6.974.000,00 |
| Valor nominal | : | \$1.000,00 |

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un Gerente designado por la Asamblea de Accionistas en cuya cabeza recae la representación legal y administrativa de la sociedad. El Gerente tendrá un Suplente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Son atribuciones del Gerente: 1.- Representar legal y administrativamente a la sociedad; 2.- La celebración de los contratos para el desarrollo del objeto social de la sociedad sin límite de cuantía; 3.- Custodiar los bienes sociales; 4.- Designar los empleados que requiera el normal funcionamiento de la compañía y señalarles su remuneración; 5.- Presentar a la Asamblea General de Accionistas en sus reuniones ordinarias el balance general de fin de ejercicio con un proyecto de distribución de utilidades, junto con un informe de su gestión; 6.- Convocar a la Asamblea General de Accionistas a reuniones ordinarias o extraordinarias; 7.- Asegurar el cumplimiento de las obligaciones de la sociedad con el estado, los empleados de la sociedad, y con terceros; 8.- Informar cada seis(6) meses a la Asamblea de Accionistas acerca de los negocios ejecutados y a ejecutarse; 9.- Ejecutar las órdenes e instrucciones que le imparta la Asamblea General de Accionistas; 10.- Abrir y manejar cuentas bancarias; 11.- Obtener los créditos que requiera la sociedad, previa aprobación de la Asamblea de Accionistas; 12.- Rendir cuentas soportadas de sugestión, cuando se lo exija la Asamblea General de Accionistas; 13.- Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente, constituyendo apoderados judiciales y extrajudiciales, precisándoles sus facultades. Parágrafo: para la celebración de contratos relacionados con los activos intangibles de la empresa tales como marcas, lemas comerciales, enseñas comerciales, diseños industriales, patentes de invención, patentes de modelo de utilidad, derechos de autor, esquemas de trazados de circuitos

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

integrados, licencias y registros sanitarios, dominios de internet, etc., se observará lo dispuesto en el numeral 20 del Artículo 29 de los presentes estatutos, estando el Gerente de la sociedad sometido a lo que allí se decidiera no siéndole atribuible decidir sobre estos activos intangibles sin la aprobación de la Asamblea de Accionistas en la forma estipulada para ello.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Documento Privado del 13 de julio de 2018, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 18 de julio de 2018 con el No. 02358753 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|---------|---------------------------|-------------------|
| Gerente | Ricardo Gonzalez Castillo | C.C. No. 79644583 |

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|----------|--------------------|---------------------|
| Suplente | Yeimy Casas Zarate | C.C. No. 1099209071 |

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 4 del 31 de marzo de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de abril de 2023 con el No. 02970181 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------------------|---|------------------------|
| Revisor Fiscal Persona Juridica | BERNATE MONROY CONTADORES ASOCIADOS SAS | N.I.T. No. 900805759 1 |

Por Documento Privado del 21 de abril de 2023, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 27 de abril de 2023 con el No. 02970182 del Libro IX, se designó a:

31 34
32

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGALFecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|--------------------------|------------------------|--|
| Revisor Fiscal Principal | Ana Lilia Rincon Gamba | C.C. No. 53046989 T.P. No. 169339-T |

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

| DOCUMENTO | INSCRIPCIÓN |
|---|--|
| Acta No. 2 del 5 de julio de 2021 de la Asamblea de Accionistas | 02744279 del 16 de septiembre de 2021 del Libro IX |
| Acta No. 6 del 1 de noviembre de 2024 de la Asamblea de Accionistas | 03212345 del 26 de febrero de 2025 del Libro IX |

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIUActividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 6810

3231
33

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Otras actividades Código CIIU: 4330, 4390

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 392.847.049
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 1 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 26 de marzo de 2024. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

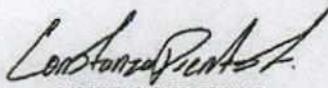
Fecha Expedición: 26 de febrero de 2025 Hora: 12:04:19
Recibo No. AA25267470
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2526747062211

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

| | | |
|--|---|----------------------|
|  ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT | SUBSECRETARIA 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, 20 de febrero de 2025 |
| SOLICITANTE: | CASTILLO CONSTRUCTORA SAS |

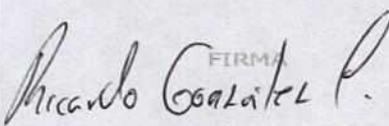
| II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO | |
|---|--------------------------------|
| NOMBRE DEL PROYECTO: | EDIFICIO TORRES DE GUAYACAN II |
| DIRECCIÓN: | CARREA 54A No 167A-88 |
| APARTAMENTOS: | 50 |
| CASAS: | 0 |
| LOTES: | 0 |
| 1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación): | 1.222 m ² |
| 2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación): | 2.488.336 \$/m ² |
| 3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación): | 4.079 m ² |
| 4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación): | 3.706.614 \$/m ² |

| III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO | | | |
|-------------------------------|---------------------|--|---------------------------|
| Descripción | Costo (miles de \$) | Costo por m ² (en pesos \$) | Participación en el costo |
| 5. TERRENOS: | \$ 3.040.000 | 745.233 \$/m ² | 20,1% |
| 6. COSTOS DIRECTOS: | \$ 9.023.304 | 2.211.995 \$/m ² | 59,7% |
| 7. COSTOS INDIRECTOS: | \$ 1.263.410 | 309.715 \$/m ² | 8,4% |
| 8. GASTOS FINANCIEROS: | \$ 404.832 | 99.242 \$/m ² | 2,7% |
| 9. GASTOS DE VENTAS: | \$ 1.388.698 | 340.429 \$/m ² | 9,2% |
| 10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO: | \$ 15.120.244 | 3.706.614 \$/m ² | 100% |

| IV. VENTAS (miles de \$) | | |
|----------------------------|---------------|---|
| 11. VALOR TOTAL DE VENTAS: | \$ 19.435.590 | 12. UTILIDAD EN VENTA: \$ 4.315.346 22,2% |

| V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN | | |
|---|---------------------|-------------------------------|
| Estructura financiación de Costos Totales | Valor (miles de \$) | Participación en estructura % |
| 13. TERRENOS | \$ 3.040.000 | 20,1% |
| 14. RECURSOS PROPIOS: | \$ 6.675.447 | 44,1% |
| 15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA: | \$ 0 | 0,0% |
| 16. CRÉDITO PARTICULARES: | \$ 0 | 0,0% |
| 17. VENTAS FINANCIACIÓN: | \$ 5.404.797 | 35,7% |
| 18. OTROS RECURSOS: | \$ 0 | 0,0% |
| 19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN: | \$ 15.120.244 | 100% |

FILA VALIDACIÓN

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024

CODIGO
PM05-FC121

VERSION
10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

| | | | | | | | | |
|-------------------------------------|---|---------------------|----------------------------------|---|--|-----------------------------------|---|--|
| 1. Fecha elaboración 2025-feb-20 | 2. Solicitantes: CASTILLO CONSTRUCTORA SAS | | | 3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO TORRES DE QUAYACAN II | | | | |
| 4. Datos estadísticos | Precio miles \$ | Área m ² | Precio miles \$ / m ² | 5. Valor Vivienda en SMMLV | 6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$ | 7. Año al que proyecta la entrega | 8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega | |
| | Valor máximo 513.380 | 64,17 | 9.000 | 309,18 | \$ 25.000 | 2027 | \$ 1.660.370 | |
| | Valor mínimo 199.260 | 22,14 | 7.000 | 129,01 | | | | |
| Cantidad VIVIENDAS por tipo | VIP 0 | | VIS 7 | | VIS REN.URB 9 | | NO VIP/VIS 34 | |
| 9. Observación: | LAS VENTAS DIFIEREN EN LISTA DE PRECIOS DE APARTAMENTOS VS FLUJO DE CAJA EN EL VALOR DE \$1.419.600, POR LA VENTA DE 56,30 M2 DE COMERCIO Y 60 M2 DE OFICINAS/SERVICIOS | | | | | | 10. Firma del Solicitante <i>Alcindo Gonzalez P.</i> | |

| | | | |
|-----------------|---|--|----|
| FILA VALIDACIÓN | ● | Indicador ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS? | SI |
|-----------------|---|--|----|

| | | | | | | |
|---------|----|---------------|-------------------------|--------------|--|--------|
| Totales | 50 | \$ 18.015.990 | 2.220,02 m ² | \$ 5.404.797 | | 30,00% |
|---------|----|---------------|-------------------------|--------------|--|--------|

| ITEM | 11. Identificación de la Vivienda | 12. Precio Vivienda miles \$ | 13. Área Construida m ² | 14. Cuota Inicial miles \$ | 15. Precio vivienda acumulado miles \$ | 16. Precio Vivienda por m ² (miles \$) | 17. % Cuota Inicial / Precio | 18. Tipo de vivienda según SMMLV |
|------|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--|---|------------------------------|----------------------------------|
| 1 | 101 | 341.280 | 42,66 | 102.384 | 341.280 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 2 | 103 | 252.000 | 28,00 | 75.600 | 593.280 | 9.000 | 30,00% | VIS REN.URB |
| 3 | 103 | 507.200 | 63,40 | 152.160 | 1.100.480 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 4 | 104 | 362.800 | 45,35 | 108.840 | 1.463.280 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 5 | 105 | 513.360 | 64,17 | 154.008 | 1.976.640 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 6 | 106 | 199.260 | 22,14 | 59.778 | 2.175.900 | 9.000 | 30,00% | VIS |
| 7 | 107 | 341.280 | 42,66 | 102.384 | 2.517.180 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 8 | 108 | 252.000 | 28,00 | 75.600 | 2.769.180 | 9.000 | 30,00% | VIS REN.URB |
| 9 | 201 | 472.080 | 59,01 | 141.624 | 3.241.260 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 10 | 202 | 341.280 | 42,66 | 102.384 | 3.582.540 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 11 | 203 | 252.000 | 28,00 | 75.600 | 3.834.540 | 9.000 | 30,00% | VIS REN.URB |
| 12 | 204 | 507.200 | 63,40 | 152.160 | 4.341.740 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 13 | 205 | 362.800 | 45,35 | 108.840 | 4.704.540 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 14 | 206 | 513.360 | 64,17 | 154.008 | 5.217.900 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 15 | 207 | 199.260 | 22,14 | 59.778 | 5.417.160 | 9.000 | 30,00% | VIS |
| 16 | 208 | 274.050 | 39,15 | 82.215 | 5.691.210 | 7.000 | 30,00% | VIS REN.URB |
| 17 | 209 | 354.560 | 44,32 | 106.368 | 6.045.770 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 18 | 210 | 496.560 | 62,07 | 148.968 | 6.542.330 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 19 | 211 | 364.800 | 45,60 | 109.440 | 6.907.130 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 20 | 212 | 199.260 | 22,14 | 59.778 | 7.106.390 | 9.000 | 30,00% | VIS |
| 21 | 213 | 261.440 | 32,68 | 78.432 | 7.367.830 | 8.000 | 30,00% | VIS REN.URB |
| 22 | 214 | 457.520 | 57,19 | 137.256 | 7.825.350 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 23 | 301 | 472.080 | 59,01 | 141.624 | 8.297.430 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 24 | 302 | 341.280 | 42,66 | 102.384 | 8.638.710 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 25 | 303 | 252.000 | 28,00 | 75.600 | 8.890.710 | 9.000 | 30,00% | VIS REN.URB |
| 26 | 304 | 507.200 | 63,40 | 152.160 | 9.397.910 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 27 | 305 | 362.800 | 45,35 | 108.840 | 9.760.710 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |
| 28 | 306 | 513.360 | 64,17 | 154.008 | 10.274.070 | 8.000 | 30,00% | NO VIP/VIS |

38 3A
39

| | | |
|--|---|-----------------------------|
|  ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HÁBITAT | SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA | FECHA: 11-10-2024 |
| | ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA | |
| | | |
| | | VERSIÓN 7 |

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TORRES DE GUAYACAN II
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 50 APARTAMENTOS
 DIRECCIÓN: CARRERA 54A No 167A - 88
 CONSTRUCTORA: CASTILLO CONSTRUCTORA SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 20/02/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
 En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

SI NO

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

SI NO

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

SI NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

SI NO

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

SI NO

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

SI NO

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES Y PLACA CIMENTACION EN CONCRETO REFORZADO SEGÚN DISEÑO ESTRUCTURAL Y NORMA NSR-10

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES DE CONCRETO REFORZADOS FUNDIDOS EN SITIO

39 38
40

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

SISTEMA TRADICIONAL APORTICADO DE PLACAS Y COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO SEGÚN DISEÑO ESTRUCTURAL Y NORMA NSR-10

2.10. MAMPOSTERÍA

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

LADRILLO TIPO PENSADO EN FACHADAS INTERNAS Y EXTERNA COMBINADO CON PAÑOS EN PAÑETE Y PINTURA

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

BLOQUE No 4 EN MUROS INTERIORES

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

DRYWALL Y SUPERBOARD EN ALGUNOS DUCTOS Y MUROS INTERNOS

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:

ALGUNOS MUROS INTERIORES DE FACHADA EN LADRILLO PENSADO A LA VISTA

2.12. VENTANERÍA

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

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): PERFILERIA DE MARCOS EN ALUMINIO CRUDO

Espesor del vidrio: VIDRIO TRANSPARENTE LAMINADO, TEMPLADO O SIMILAR CON ESPESORES DE 4 Y 5MM SEGÚN DISEÑO.

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

MAMPOSTERIA EN LADRILLO Y PAÑOS EN PANETE CUBIERTOS CON GRANIPLAST O SIMILAR, PINTADO SEGUN DISENOS ARQUITECTONICOS

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

INTERNAS EN TABLETA DE CERAMICA O ARCILLA CON GRAVILLA LAVADA O SIMILAR
EXTERNAS EN TABLETA CERAMICA O ARCILLA CON GRAVILLA LAVADA O SIMILAR

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA EN CONCRETO, IMPERMEABILIZADO CON ACABADOS EN AREAS COMUNES

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil: 72%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

hay 2 escaleras con la noramtividad de proteccion contra incendios, con acabados de concreto a la vista pintado.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

EN MUROS DE LADRILLO REFORZADOS CONTRA VECINOS COLINDANTES Y REJA METALICA CONTRA VIAS Y ZONAS VERDES. CONTRA VIA CANAL NO HAY CERRAMIENTO

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

EN SOTANO EN CONCRETO REFORZADO Y VOLUMEN SEGÚN DISEÑO HIDRAULICO

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

90 57
41

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

| | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | Características: |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| 3.1. ASCENSOR | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | DE 8 PASAJEROS |
| 3.2. VIDEO CAMARAS | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 3.4. PARQUE INFANTIL | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | MADERA O PLASTICO DE CALIDAD NACIONAL O SIMILAR |
| 3.5. SALÓN COMUNAL | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| 3.6. GIMNASIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | SEMIDOTADO |
| 3.7. SAUNA | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 3.8. TURCOS | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 3.9. PISCINA | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | UN (1) PARQUEADERO |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | (4) PARQUEADEROS INCLUIDO (1) PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | SEGÚN DISEÑO ELECTRICO |

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:
 EN MADERA MELAMICA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
 PUERTA EN MADERA MELAMICA CON 2 PAREALES LATERALES EN MADECOR CON CERRADURA

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
 PUERTA EN MADERA MELAMICA CON 2 PAREALES LATERALES EN MADECOR CON CERRADURA

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES EN CERAMICA CON GRAVILLA LAVADA O SIMILAR

4.5.2. HALL'S EN CERAMICA CON GRAVILLA LAVADA O SIMILAR

4.5.3. HABITACIONES EN MADERA LAMINADA O SIMILAR

4.5.4. COCINAS EN CERAMICA O SIMILAR

4.5.5. PATIOS EN TABLETA DE ARCILLA O CERAMICA CON GRAVILLA LAVADA O SIMILAR

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:
 FACHADA EN LADRILLO A LA VISTA CON PAÑOS EN PAÑETE Y PINTURA

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES ALGUNOS MUROS EN LADRILLO A LA VISTA Y MUROS EN ESTUCO Y PINTURA

4.7.2. HABITACIONES MUROS EN ESTUCO Y PINTURA

4.7.3. COCINAS MUROS EN ESTUCO Y PINTURA, SALPICADERO COCINA EN CERAMICA O SIMILAR

4.7.4. PATIOS PINTURA SOBRE PAÑETE O SIMILAR

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO SI NO ELECTRICO

4.8.2. ESTUFA SI NO APARTAESTUDIOS ELECTRICA 2 PUESTOS Y APARTAMENTOS DE 2 ALCOBAS A GAS 4 PUESTOS

4.8.3. MUEBLE SI NO MUEBLE Y ALTO EN MELAMINA MADECOR

4.8.4. MESÓN SI NO EN QUARZON BLANCO POLAR

4.8.5. CALENTADOR SI NO A GAS EN APATAMENTOS DE 2 ALCOBAS Y DUCHA ELECTRICA EN APARTAESTUDIOS

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

42 43

| | | | |
|---|--|---------------------|--------|
| CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C. | | No. DE RADICACIÓN | PAGINA |
| ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA | | 11001-1-22-1421 | 2 |
| Acto Administrativo No. 11001-1-23-0096 | | FECHA DE RADICACIÓN | |
| FECHA DE EXPEDICIÓN 06 ENE 2023 | | 21-jun.-2022 | |
| FECHA DE EJECUTORIA 16 ENE 2023 | | CATEGORÍA: III | |

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

| IMPUESTO | STICKER NO | FECHA | ÁREA DECL. | VALOR |
|---------------------|----------------|------------|------------|---------------|
| Urbanización Urbana | 00022320006130 | 02-ene.-23 | 4.700,18 | \$122.958.000 |

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garanticen 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, 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, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya.
- Someterse el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere.
- 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.
- Obligar, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, al 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 la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el Distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas o 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 el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso que aplique.
- 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.
- 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).
- Cumplir con la Cartilla de Andenes de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 308 de 2018).
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para lo cual deberá contar con autorización de la respectiva Entidad.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017).
- Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras.
- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. (Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delineación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. (Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008).
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP). (Resolución 630 de 2019 UAESP, o la norma que la modifique, sustituya o adicione).
- 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.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma. Por su parte, los profesionales que intervienen en el proceso constructivo de las viviendas, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio lícito, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. Ni el constructor, ni el enajenador, ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que intervinieron en el proceso constructivo.
- 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.
- Dar cumplimiento al Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE) adoptado mediante Anexo General de la Resolución 9 0708 de 2013 y sus modificaciones (Resoluciones 90907 de 2013, 90795 de 2014, 40492 de 2015, 40157 de 2017 y 40259 de 2017) expedidas por el Ministerio de Minas y Energía y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen, y la adopción de carácter permanente efectuada mediante Resolución 40908 de 2018.
- 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.

| | | | |
|---|---|--|--|
|  | CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C. ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO | No. DE RADICACIÓN 11001-3-24-0331 | PÁGINA 2 |
| | Acto Administrativo No. 1001-3-24-1246 11001-1-23-0096 Expedida: 06-ene-2023 - Ejecutoriada: 16-ene-2023 - Vigencia: 16-ene-2026 | FECHA DE RADICACIÓN 05-mar.-2024 | FECHA DE ROF 05-mar.-2024 |
| FECHA DE EXPEDICIÓN: 05 JUN 2024 | FECHA DE EJECUTORIA: 07 JUN 2024 | CATEGORÍA: III | |

42
43
44

| 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES | | | | |
|------------------------------|----------------|------------|------------|---------------|
| IMPUESTO | STICKER NO | FECHA | ÁREA DECL. | VALOR |
| Delineación Urbana | 00022320005135 | 02-ene.-23 | 4.700,18 | \$122.956.000 |

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad 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.
- 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 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 a 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 2.2.6.1.2.3.6 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 el 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 amarreamiento 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 tratar 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 señalen 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 transferirlos 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 2010 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumple 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 2016 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 ésta 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 e 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

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No. **1001-3-24-1246** 11001-1-23-0096

Expedida: 06-ene-2023 - Ejecutoriada: 16-ene-2023 - Vigencia: 16-ene-2026

FECHA DE EXPEDICIÓN: **05 JUN 2024** - FECHA DE EJECUTORIA: **07 JUN 2024**

No DE RADICACIÓN: **11001-3-24-0331** PÁGINA: **1**

FECHA DE RADICACIÓN: **05-mar-2024**

FECHA DE RDF: **05-mar-2024**

CATEGORÍA: **III**

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 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 54 A 167 A 86 (ACTUAL) con Ctp(s) AAA0177P/JEP Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50H50879, Número de Manzana Catastral 024 y lote(s) de manzana catastral 014, Manzana Urbanística Única del Lote Urbanístico 1, correspondiente al Desarrollo VISTA BELLA III SECTOR (Localidad Sube). CON EL FIN DE AJUSTAR EL ÁREA DEL LOTE TABULAR (es) KUMAC CONSTRUCTORES SAS con NIT 900332942-8 (Representante Legal CARDONA MAGNE EMBLIO con CC. 79787600). Constructor responsable: CARDONA MAGNE RODRIGO con CC 79963773 Mat. 25202-125803 CND Características básicas

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ: a UPZ No. 18 (Bitala) Decr 0187 DE 2004

b. SECTOR NORMATIVO: 10 c. USOS: 1 d. EDIFIC. A

e. AREA ACTIVIDAD: RESIDENCIAL

f. ZONA: RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA

g. TRATAMIENTO: MEJORAMIENTO INTEGRAL

h. MODALIDAD: MEJORAMIENTO INTEGRAL

1.2 ZN RIESGO: a Remoción en Masa Baja b Encharramiento Baja Desbordamiento No Romp Janill. No Av Tormentales Baja

1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: LACUSTRE-200

1.1 ANTECEDENTES

| ACTO ADMINISTRATIVO | FECHA EXPEDICIÓN | FECHA EJECUTORIA | FECHA VIGENCIA | NO DE RADICACIÓN |
|---------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 11001-1-23-0096 | 06-ene-2023 | 16-ene-2023 | 16-ene-2026 | 11001-1-22-1421 |

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS

| DESCRIPCIÓN USO | VIS | ESCALA | No UNIDADES | 2.2. ESTACIONAMIENTOS | | | 2.3. DEMANDA C |
|--|-----|-----------|-------------|-----------------------|-----------|-----------|----------------|
| | | | | PRIV | VIS-PUB | BICICL. | |
| Comercio | No | Vecinal B | 2 | GEST. ANT | GEST. ANT | GEST. ANT | 2.4. ESTRATO 3 |
| Residencial Multifamiliar | No | No Aplica | 50 | GEST. ANT | GEST. ANT | GEST. ANT | |
| Servicios Personales - Profesionales Técnicos Especial | No | Vecinal | 1 | GEST. ANT | GEST. ANT | GEST. ANT | |
| Sistema: Loteo Individual | | | | | | | |
| Total despues de la intervención: | | | 53 | 27 | 9 | 36 | |

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: TORRES GUAYACÁN II

3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

| LOTE | ÁREA | ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1 |
|-------------------|---------|---------------------------|
| SOTANO (S) | 1221.70 | |
| SEMISOTANO | 1057.54 | |
| PRIMER PISO | 0.00 | |
| PISOS RESTANTES | 790.12 | |
| TOTAL CONSTRUIDO | 2231.80 | |
| LIBRE PRIMER PISO | 4079.46 | |
| | 431.58 | |

3.3 AREAS CONSTR. Obra Nueva Reconocim. Ampliación SUBTOTAL Adecuación Modificación Reforzam. TOTAL

| | | | | | | | | |
|----------------------|------|------|------|----------|------|----------|------|----------|
| VIVIENDA | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1,221.70 | 0.00 | 1,221.70 |
| COMERCIO | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| OFICINAS / SERVICIOS | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| INSTIT / DOTAC | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| INDUSTRIA | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| TOTAL INTERVENIDO | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| GESTION ANTERIOR | | | | 4,079.46 | | 1,221.70 | | 1,221.70 |
| TOTAL CONSTRUIDO | | | | 4,079.46 | | 1,221.70 | | 1,221.70 |

DEMOLICIÓN: 0.00

M. LINEALES DE CERRAMIENTO: 0

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA

| | |
|---------------------------|-----------|
| a No PISOS HABITABLES | GEST. ANT |
| b ALTURA MAX EN METROS | GEST. ANT |
| c SOTANOS | GEST. ANT |
| d SEMISOTANO | GEST. ANT |
| e No EDIFICIOS | GEST. ANT |
| f ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN | 1 |
| g PISO EQUIP Y/O ESTACION | No |
| h AREA BAJO CUBIERTA INCL | No |
| i INDICE DE OCUPACIÓN | NO APLICA |
| j INDICE DE CONSTRUCCIÓN | NO APLICA |

4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS

| TIPOLOGIA | CONTINUA | |
|--------------------|-----------|-------|
| | MTS | NIVEL |
| LATERAL | GEST. ANT | GA |
| LATERAL | GEST. ANT | GA |
| POSTERIOR | GEST. ANT | GA |
| POSTERIOR | GEST. ANT | GA |
| ENTRE EDIFICACIONE | GEST. ANT | GA |
| PATIOS | GEST. ANT | GA |

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO

a. ANTEJARDIN

GEST. ANT

b. CERRAMIENTO

Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0 mts

c. VOLADIZO

GEST. ANT

d. RETROCESOS

h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS

0

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

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

B. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. UBICACIÓN NOROCCIDENTAL SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL

2. AREA Y LINEAS DE BARRERA DE SOLUCIÓN 9026 DEL 2023. DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA

3. LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2090 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y RETE - RESOLUCIÓN 06708 DE AGOSTO 30 DE 2013

ARTICULO 2. DISTANCIAS DE RESERVA Y CONTROLAR EL PESO POR NEDES ELÉCTRICAS ALEJADAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR COENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AERIAS

4. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONSTRUIR LOS ANDEDES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN Estricto CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 283 DE 2023 - CARTILLA DE ANDEDES

5. LA PRESENTE LICENCIA ATRIBUYE LARGAMENTE LA MODIFICACION EN EL AREA DEL PREDIO DE CONFORMIDAD CON LA RESOLUCION 8026 DEL 14 DE FEBRERO DE 2023 EXPEDIDA POR EL SUBGERENTE DE INFORMACION Y JURISDICCION DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL POR MEDIO DE LA CUAL SE REALIZA UNA RECTIFICACION DE LINDEROS POR ACUERDO ENTRE LAS PARTES CON EFECTOS REGISTRABLES

6. EN CONSECUENCIA CON EL AJUSTE DEL AREA DEL PREDIO EL AREA LIBRE SE DISMINUYE. LOS DEMAS ASPECTOS DE AREAS CONSTRUIDAS, VOLUMETRIA, USOS, ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL SE MANTENDRAN TAL COMO FUERON APROBADOS EN LA GESTION ANTERIOR. ESTE PROYECTO SE APROBO EN GESTIONES ANTERIORES LA PRESENTE MODIFICACION SE VERIFICÓ CON LOS REQUISITOS DE LA 1063 DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SIMON SUAREZ. RECIERRE CONTROL DE MATERIALES DE CONFIDANDADO CON LA LEY 1796 del 13 DE JULIO DE 2018. TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1293 DE 2017 EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TITULO I Y K DE NSR 10 SEGUN EL LITERAL A 1.3.6.5 DE NSR 10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO EN EL GRADO DE SEGURIDAD ESPECIFICADO EN EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOLECTAR Y VERIFICAR LAS MEDIDAS DE CALIDAD Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCION 0017 DE 2017 DE LA COMISION ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SIMON SUAREZ

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La presente Acto Administrativo de Licencia no prohíbe los trámites de la Licencia No. 11001-1-23-0096 contra el presente Acto Administrativo por el Recurso de Reposición ante el Consejo Único y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en el término de notificación e dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ÍTEM 2 DEL PARÁGRAFO 3 DEL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 2218 DE 2015, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 226682 DEL DECRETO 1077 DE 2015, EN EL TRÁMITE DE MODIFICACIÓN DE LICENCIA VIGENTE, NO ES EXIGIBLE EL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.

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

Vo Bo Justicia: **JUDY ALEXANDRA LANDETA PRADA**

Vo Bo Ingeniería: **Douglas Calle T.P. 08202-73094 ATL**

Vo Bo Arquitectura: **Jairo Maldonado T.P. A22082014-79169206**

Vo Bo. Director Grupo: **Fernando Duran T.P. 25700-67849**

FIRMA CURADORA: **ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO**

Referencia: Expediente No. 11001-1-22-1421.
Radicación de correspondencia No. 012671.

RESOLUCIÓN No. 11001-1-24-1422 del 16 de septiembre de 2024

Por la cual se autoriza el cambio de titular y constructor responsable de la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023, para el predio ubicado en la KR 54A 167A 88, del Desarrollo Vista Bella III Sector de la Localidad de Suba.

**LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

En uso de sus facultades legales, en especial las que confiere las leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus decretos modificatorios, el Decreto 057 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que mediante Acto administrativo No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023, la entonces Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., arquitecta Ruth Cubillos Salamanca, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Obra Nueva y Demolición total, ejecutoriada el 16 de enero de 2023, con vigencia de 36 meses contados a partir de la fecha de ejecutoria del acto administrativo en mención.

Que mediante Acto administrativo No. 11001-3-24-1246 del 05 de junio de 2024, la Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., arquitecta Juana Sanz Montaña expidió la modificación de licencia (VIGENTE), cuya decisión se encuentra en firme a partir del 07 de junio de 2024.

Que mediante escrito con radicación No. 012671 del 12 de septiembre de 2024, Castillo Constructora S.A.S. con NIT 901.198.161-6 a través de su representante legal Ricardo González Castillo identificado con cédula de ciudadanía No. 79644583, solicitó cambio de titular de la Licencia para que quede a nombre de la constructora mencionada y cambio de constructor responsable.

Que según los certificados de tradición y libertad del predio con número de matrícula inmobiliaria 50N-50879 la constructora antes mencionada, ostenta actualmente la calidad de propietario de los inmuebles en mención.

Que, en cuanto a la titularidad de la licencia, el artículo 2.2.6.1.2.3.3 de Decreto 1077 de 2015¹ señala:

****Efectos de la licencia.***

(...)

¹ Modificado por el artículo 21 del Decreto 1783 de 2021



83
94
45

44
45
46

RESOLUCIÓN No. 11001-1-24-1422 del 16 de septiembre de 2024

Por la cual se autoriza el cambio de titular y constructor responsable de la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023, para el predio ubicado en la KR 54A 167A 88, del Desarrollo Vista Bella III Sector de la Localidad de Suba.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aun cuando sean enajenados. Para el efecto, se tendrá por titular de la licencia, a quien esté registrado como propietario en el certificado de tradición y libertad del predio o inmueble, o al poseedor solicitante en los casos de licencia de construcción.

En el caso que el predio objeto de la licencia sea enajenado, no se requerirá adelantar ningún trámite de actualización del titular. No obstante, si el nuevo propietario así lo solicitare, dicha actuación no generará expensa a favor del curador urbano". (Resaltado fuera de texto).

Que el ingeniero José Antonio Rojas Cantor identificado con cédula de ciudadanía No. 79239685 y Matricula Profesional 25202-58535 aceptó la designación como constructor responsable con la firma de solicitud y —según los documentos aportados al trámite— demuestra su experiencia e idoneidad al acreditar un ejercicio profesional mayor a tres (3) años, como lo dispone los artículos 33 y 34 de la Ley 400 de 1997.

Que una vez verificada la solicitud de cambio de titular y constructor responsable, esta Curaduría Urbana estableció que es procedente de acuerdo con la documentación aportada y no varía la decisión técnica adoptada en la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023.

En virtud de lo anterior, la Curadora Urbana No.1 Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN,

RESUELVE

ARTICULO 1º. Autorizar la actualización del titular de la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023, para el predio ubicado en la KR 54A 167A 88, del Desarrollo Vista Bella III Sector de la Localidad de Suba, quedando como titular Castillo Constructora S.A.S. con NIT 901.198.161-6 representada legalmente por Ricardo González Castillo identificado con cédula de ciudadanía No. 79644583.

ARTICULO 2º. Autorizar el cambio de constructor responsable de la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023, para el predio ubicado en la KR 54A 167A 88, del Desarrollo Vista Bella III Sector de la Localidad de Suba y designar como constructor responsable al Ingeniero JOSÉ ANTONIO ROJAS CANTOR identificado con cédula de ciudadanía No. 79239685 y Matricula Profesional 25202-58535.

ARTICULO 3º Los demás aspectos contenidos en las Licencia No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023 y su modificación de licencia vigente se mantienen.



45
46
17

RESOLUCIÓN No. 11001-1-24-1422 del 16 de septiembre de 2024

Por la cual se autoriza el cambio de titular y constructor responsable de la Licencia de Construcción No. 11001-1-23-0096 del 06 de enero de 2023, para el predio ubicado en la KR 54A 167A 88, del Desarrollo Vista Bella III Sector de la Localidad de Suba.

ARTICULO 4º La presente Resolución debe notificarse y contra ella procede el recurso de reposición ante la Curaduría dentro de los (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 del CPACA).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


Arq. ANA MARIA CADENA TOBÓN
Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C.

Revisó: DMP *DMP*
Elaboró: PAS

Fecha de Ejecutoria: **15 NOV 2024**

