



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2025-36559



FECHA: 2025-07-06 10:22:50
A: COORDINADOR DE LA ACTIVIDAD DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
DEPARTAMENTO DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
TÍTULO: COYUNTO CON ENAJENACIÓN
OTRO: ALIENACIÓN DE BIENES

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificada 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 adote, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y punitivo 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 JAIME ENRIQUE QUEVEDO	2. Identificación Cédula de Ciudadanía 79610004
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025049	
6. Dirección CARRERA 1G No. 49 - 72 sur	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jaimenq.quevedo@gmail.com
8. Teléfono 3162394353	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR QUEVEDO (LA FORTALEZA)	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: 7 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 43A No. 6 - 54 ESTE	13. Localidad -- UPZ N/A
14. Estrato 2	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 0
16. Licencia de urbanismo NO APLICA	17. Licencia de construcción 11001-1-24-0029
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 176,00	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 475,45
20. Área a construir para esta radicación (m²) 475,45	21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA y NO requiere obras de mitigación
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficina del aval, con Radicación N° 2025049
24. Chip(s) AAA0004MKEA	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S969989
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 80% \$ 1.158.000.000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-sept-2025
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	29. Tiene Gravamen hipotecario? NO
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	31. Tiene Fidejua de administración recursos? NO

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250116

FECHA
09 JUL 2025

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:

Jaime Quevedo

JAIME ENRIQUE QUEVEDO
Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Edna Carolina Robyn
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 ambe 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.

 AL CALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA	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
		CÓDIGO
		PM05-FO138
		VERSIÓN
		12

ENAJENADOR: <u>Jaime Enrique Duevedo</u> Quien realiza la solicitud Nombre del Proyecto: <u>Multicamiliar Duevedo (La Fortaleza) Calle #3A No. 65 este.</u>					
(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 SI NO	APROBADO
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.	✓	Adjuntar	✓	
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 adquirentes.	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 promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia. 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. f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado. 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. h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		Validar Financiación Adjuntar	✓	
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirse). 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 prerrogas, deberán incluirse). 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.	✓	Adjuntar	✓	

*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.

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	6. 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 trámite previo. (Ver 1. Solicitud Previa.)		NA Decreto 555			
9. Formato FMD5-F0086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados.		Corregir	/	/	
	b. Relacionar los datos de todos los cuajadores que presenten el proyecto, firmados 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 legados al final de la carpeta.			/	/	

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA 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 trámite de licencia urbanística expresado por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			Decreto 555
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómeno 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 planes 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:

- Adjuntar CIL matriz, Adjuntar Estados Financieros con un corte no mayor a 3 meses de la radicación, EF, ER y notas.
- Adjuntar tarjeta profesional del Contador.
- Validar financiación en formato pmos-F0171.
- Adjuntar Estados Financieros de los Créditos Particulares.
- Adjuntar cartas de certificación (debe indicar que es para el Proyecto).
- Adjuntar Planos Arquitectónicos (CD - Tamaño Pliego) por sellados por curaduría.
- Adjuntar formato pmos-F0174 con nombre.
- Corregir formato pmos-F0086.
- Adjuntar carta de crédito financiero.
- Validar nota inventario
- Validar formato pmos-F0171.

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Maria Paula Sarmiento

cc: 101913250

Fecha de verificación:

03 Jun 2025.

Firma del profesional:

02 Julio 2025.

04 Julio 2025.

Edna Carolina Rodríguez

9/07/2025

[Firma]

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

Jaime Quevedo

Firma:

[Firma]

cc: 79610004



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

Certificado generado con el Pin No: 2507014313116828407

Nro Matricula: 50S-969989

Página 1 TURNO: 2025-265278

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 04:35:30 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 01-07-1986 RADICACIÓN: 86-68149 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 27-10-1966

CODIGO CATASTRAL: AAA0004MKEACOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 293 DEL GLOBO C. DE LA PARCELACION LA GLORIA Y LINDA: NORTE EN 8.00MTS LINEALES CON LOTE 291 SUR EN 8.00MTS LINEALES CON CALLE EN 22.00MTS CON LOTE 291. OCCIDENTE EN 22.00 MTS CON LOTE 296.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION: QUE DICHO LOTE DE TERRENO EN CUESTION LO HUBO LA VENEDORA JUNTO CON MAYOR EXTENSION POR ADJUDICACION QUE SE LE HIZO EN LA SUCESION DEL SEIOR EDUARDO L GERLEIN PROTOCOLIZADA POR ESCRITURA 2893 DE 18-10-57 NOTARIA 6 DE BOGOTA.FOLIO 255 TOMO 473 DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

3) CL 43A SUR 6 54 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 43A S 6 54E (DIRECCION CATASTRAL)

EL CEREZO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 27-10-1966 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4263 del 16-10-1966 NOTARIA 9. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: GOMEZ V.DE GERLEIN ANA ISABEL

A: DIAZ ROBERTO

CC# 127366 X

A: RINCON DE DIAZ MATILDE

CC# 21062924 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-06-1986 Radicación: 86-68149

Doc: ESCRITURA 2663 del 27-05-1986 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL



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

Certificado generado con el Pin No: 2507014313116828407

Nro Matricula: 50S-969989

Pagina 2 TURNO: 2025-265278

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 04:35:30 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

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

DE: DIAZ ROBERTO	CC# 127366
DE: RINCON DE DIAZ MATILDE	CC# 21062924
A: RINCON DE DIAZ MATILDE	CC# 21062924 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 06-02-2018 Radicación: 2018-6429

Doc: ESCRITURA 7935 del 09-12-2017 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: RINCON DE DIAZ MATILDE DIAZ MATILDE	CC# 21062924
A: DIAZ MILLAN MARTHA JANETH	CC# 1023889451 X
A: DIAZ MILLAN ROSA HELENA	CC# 1032387505 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 14-01-2021 Radicación: 2021-749

Doc: ESCRITURA 1506 del 17-11-2020 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$140,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DIAZ MILLAN MARTHA JANETH	CC# 1023889451
DE: DIAZ MILLAN ROSA HELENA	CC# 1032387505
A: QUEVEDO JAIME ENRIQUE	CC# 79610004 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "4"

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: C2010-35898	Fecha: 14-12-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación:	Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2012-71015 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: C2018-2268	Fecha: 03-04-2018
EN SECCION IDENTIDAD CORREGIDO EL NUMERO DE LA CEDULA 1.032.387.505 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC81			



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

Certificado generado con el Pin No: 2507014313116828407

Nro Matrícula: 50S-969989

Pagina 3 TURNO: 2025-265278

Impreso el 1 de Julio de 2025 a las 04:35:30 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: 2025-265278

FECHA: 01-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**

Entre los suscritos a saber:

- I. **JAIME ENRIQUE QUEVEDO**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía Nro. **79.610.004** de Bogotá, actuando en calidad de propietario del bien inmueble objeto de la presente promesa, quienes para efectos de este contrato y que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**,
- II. y de la otra el(los) **SEÑOR(es)**: _____, mayor(es) de edad, identificado(s) como aparece al pie de su(s) respectiva(s) firma(s), obrando en su(s) propio(s) nombre(s) y representación, y que para los efectos de este contrato se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se consigna en las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES:

PRIMERO: Por Escritura Pública Nro. 1506 del diecisiete (17) de noviembre de 2020 de la notaria 4 de Bogotá, el señor Jaime Enrique Quevedo adquirió el inmueble mayor extensión Matricula 50S-969989 desprendiéndose entre otros el inmueble Matricula _____. (Inscrita el _____ del 2025).

SEGUNDO: Que el **PROYECTO** denominado **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** será desarrollado sobre el inmueble identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 50S-969989 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales fueron aportados al señor **JAIME ENRIQUE QUEVEDO** conforme lo indicado anteriormente.

TERCERO: Que para efectos del presente contrato, el desarrollo de la construcción del **PROYECTO** y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, será única y exclusivamente responsabilidad del señor **JAIME ENRIQUE QUEVEDO** así mismo, estará encargada de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de los estudios de factibilidad y la promoción del **PROYECTO**.

CUARTA: El señor **JAIME ENRIQUE QUEVEDO** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y por lo tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

PARÁGRAFO: **JAIME ENRIQUE QUEVEDO** realizara radicación de documentos ante la subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría del Hábitat y se encuentra sometida al control de la misma. El número de radicado otorgado al proyecto es 2025049 del 25 de abril 2025 de conformidad con el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el Decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reformen. Licencia de Construcción otorgado por la Curaduría Cuarta de Bogotá 11001-1-24-0029 del 5 de enero del 2024 ejecutoriado el 22 de enero del 2024.

QUINTA: Que el **PROMITENTE VENDEDOR** comparece únicamente para asumir la obligación de transferir la propiedad del inmueble en su condición de tradente del mismo, lo anterior siempre y cuando se cumplan las obligaciones establecidas para las partes en el presente contrato de promesa de

compraventa. Por lo anterior queda expresamente establecido y las partes así lo aceptan, que Jaime Enrique Quevedo es quien asume la totalidad de obligaciones derivadas de la posición de promitente vendedor y enajenador de vivienda.

SEXTA: Los apartamentos del proyecto Edificio Residencial LA FORTALEZA: corresponden a VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).

CONTRATO DE PROMESA

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: EL **PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a transferir a título de compraventa a través EL **TRADENTE**, a EL **PROMITENTE COMPRADOR**, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se expresan; el derecho de dominio y posesión material de que es titular sobre el(los) siguiente(s) bien(es) de **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**:

Tipo de Unidad	Área Total Const.	Área Privada	Valor de la Unidad	Área Común de uso Exclusivo	Área Terraza
Apartamento _____	_____	_____	\$ _____	_____	_____

PARÁGRAFO PRIMERO: Los inmuebles se transferirán individualizados jurídicamente, es decir, deberán contar con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, y la transferencia se realizará como cuerpo cierto, comprendiendo todas sus mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. Los inmuebles anteriormente mencionados hacen parte integrante del proyecto **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** situado en CALLE 43A No. 6 - 54 Este de la ciudad de Bogotá en la localidad de Usme Departamento de Cundinamarca.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso que la vivienda prometida en venta esté sometida al reglamento de propiedad horizontal, la Escritura Pública que lo protocolice deberá estar debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria de la vivienda a transferir, en el momento de suscripción de la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso de que EL **PROMITENTE VENDEDOR** decida realizar cambios arquitectónicos o estructurales, posteriores a la firma del presente contrato, y dichos cambios menoscaben el área de los inmuebles, dichos cambios deberán ser notificados al **PROMITENTE COMPRADOR** y se deberá realizar el Otrosí correspondiente, en el cual se evidencie el consentimiento de las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: De conformidad con lo previsto en el artículo 129 de la ley 142 de 1994, en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios públicos domiciliarios, salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, que incluye la propiedad de los bienes inmuebles por adhesión o destinación.

6

SEGUNDA: La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos de LA FORTALEZA en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a EL PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO QUINTO: El Proyecto **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**. Corresponde a un proyecto de vivienda de interés social. De acuerdo al decreto 1467 de 2019 a la letra reza: De conformidad con el artículo 85 de la Ley 1955 de 2019, la vivienda de interés social es la unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Que esta misma norma dispuso que excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el CONPES y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, con la nueva ley 1467 del 13 de agosto de 2019, el Gobierno Nacional podrá establecer como precio máximo de vivienda de interés social, la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv).

Una vez se reglamente el Artículo 85 de la Ley 1955 del 25 de mayo del 2019 correspondiente al Plan de desarrollo los topes de para el proyecto podrían variar de acuerdo a lo aprobado. El Artículo 85 dice lo siguiente:

Artículo 85. Concepto de Vivienda de Interés Social. De conformidad con lo previsto en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, la vivienda de interés social es aquella que se desarrolla para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos, que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción sostenible, y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv). Excepcionalmente, para las aglomeraciones urbanas definidas por el Conpes y cuya población supere un millón (1.000.000) de habitantes, el Gobierno nacional podrá establecer como precio máximo de la vivienda de interés social la suma de ciento cincuenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 smmlv). Para el caso de los municipios que hacen parte de dichas aglomeraciones, el valor aplicará únicamente para aquellos en que el Gobierno nacional demuestre presiones en el valor del suelo, que generan dificultades en la provisión de vivienda de interés social. El valor máximo de la Vivienda de Interés Prioritario será de noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv).

Tratándose de programas y/o proyectos de renovación urbana, la vivienda de interés social podrá tener un precio superior a los ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smmlv), sin que este exceda los ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 smmlv). La vivienda de interés prioritario en renovación urbana podrá tener un precio superior a los noventa salarios mínimos mensuales legales vigentes (90 smmlv), sin que este exceda los ciento diez salarios mínimos mensuales legales vigentes (110 smmlv).

TERCERA: EL PROMITENTE VENDEDOR- cuyo vocero y administrador es JAIME ENRIQUE QUEVEDO es propietario de los lotes identificados en mayor extensión en donde se construye el EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA identificados de la siguiente forma:

LOTE MANZANA 1 VIS: Un lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá en la localidad de Usme en Cundinamarca, marcado con el numero 293 del globo C de la parcelación la gloria y linda: norte en ocho metros lineales (9.00 mts l) con lote doscientos noventa y dos (292); sur, en ocho metros lineales (8.00 mts l) con calle; oriente, en veintidós metros lineales (22.00 mts l) con lote doscientos noventa y seis (296), lote denominado el "cerezo". MATRÍCULA INMOBILIARIA NRO. Matrícula 50S-969989.

CUARTA: ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES GENERALES: En cuanto a las especificaciones generales y características de construcción de él(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se regirán por las siguientes normas:

a. Con este contrato de promesa se firma por las partes las especificaciones y condiciones generales de él (los) inmueble(s) respectivo(s) y las de su construcción, fachada, acabados, interiores de pisos, cocina, baños, tipo de ventanearía, etc. Especificaciones que servirán como norma para regir las relaciones entre LOS CONTRATANTES para así establecer lo que EL **PROMITENTE COMPRADOR** tendrá derecho de exigir y lo que EL **PROMITENTE VENDEDOR** está obligada a entregar como se indican en los planos aprobados. Si con anterioridad a la firma de la presente promesa de compraventa, EL **PROMITENTE COMPRADOR** firmó un documento de especificaciones, este documento mantiene su validez siempre y cuando no se firme uno nuevo.

b. EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta que los planos ambientados e imágenes que le fueron presentados y/o entregados durante el proceso de cotización tenían un fin informativo y fueron remplazados en su totalidad por los planos y documentos que **PROMITENTE VENDEDOR** entrego al **PROMITENTE COMPRADOR** con la firma del cierre de venta; estos documentos que hacen parte integral de la presente promesa de compraventa.

El material publicitario entregado en preventas contiene medidas aproximadas y generales. Las dimensiones exactas de construcción son las contenidas en los planos aprobados por La Curaduría Urbana No 1 de la ciudad de Bogotá. Los planos firmados por el **PROMITENTE COMPRADOR** contienen las mismas medidas de los planos aprobados por la Curaduría.

Si con anterioridad a la firma de la presente Promesa de Compraventa, EL **PROMITENTE COMPRADOR** firmó algún (os) plano(s) de distribución en planta y urbanismo así como algún (os) documento(s) de especificaciones del inmueble referido en la cláusula primera de la presente Promesa de Compraventa, este documento mantiene su validez siempre y cuando no se firme uno nuevo. EL **PROMITENTE COMPRADOR** reconoce que por razones constructivas podrían presentarse pequeñas variaciones en las medidas registradas en dichos planos, pero que no afectarán el valor total del área construida, ni del área total privada, ni la funcionalidad de los espacios definidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR declara que conoce la localización, características y especificaciones del inmueble objeto de la presente promesa de Compraventa, por haber sido suficientemente ilustrados al respecto, haber tenido a la vista los planos y el diseño tanto del conjunto como de la unidad de vivienda, reconociendo que puede sufrir variaciones debido a necesidades propias del proyecto surgidas de la dinámica de la construcción en su modulación, construcción y diseño, las cuales acepta desde ya, se trate de la irregularidad en el suministro de elementos para acabados y/o por las diferencias que se originen por circunstancias de fuerza mayor y/o caso fortuito y/o decisión de autoridad competente, los cuales podrán ser modificados por el **PROMITENTE VENDEDOR** siempre y cuando la calidad, idoneidad, condiciones y características sean iguales o mejores con relación a los conocidos por el cliente en las especificaciones suministradas por el **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, de la cabida y linderos la venta se hará como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO TERCERO: Se radicarán ante la secretaría Distrital del Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá los documentos correspondientes para la enajenación

PARÁGRAFO CUARTO: La licencia de construcción del Proyecto fue otorgada por Acto Administrativo Licencia de Construcción otorgado por la Curaduría Urbana 1 (P) 11001-1-24-0029 del 5 de enero del 2024 ejecutoriado el 22 de enero del 2024.

QUINTA: PRECIO DE VENTA Y FORMA DE PAGO: El precio de (los) inmueble (es) descrito(s) en la cláusula Primera es la suma de: \$ _____, y su forma de pago estará consignada en dicho contrato de Promesa de Compraventa y será como aparece a continuación:

A. Cuota Inicial de: \$ _____

Pagadera a _____ como vocera del _____ según como se detallada en la Tabla 1.

B. La suma de: \$ _____, como se detalla en la Tabla 1, mediante subrogación o crédito directo de Banco _____ para la cual el comprador solicitará un crédito ante dicho banco en el mes de _____, dicho crédito deberá estar aprobado a más tardar el día _____, de lo contrario el PROMITENTE VENDEDOR, podrá dar por terminado el contrato. _____ al estudiar el crédito, le solicita al comprador documentos adicionales, este tendrá un plazo de ocho (8) días hábiles más para cumplir con esta solicitud. El comprador declara conocer todos los requisitos exigidos por Banco _____ para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito y acepta cancelar a la entidad financiera de forma directa, los gastos y costos relacionados con el estudio, aprobación, legalización, avalúo, estudio de títulos u otras que exija la entidad para llevar la solicitud de crédito a una aprobación que permita el desembolso de este, en eventual caso que constructora capital realice el pago de estos recursos para agilizar el proceso de legalización. EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete desde ya a reembolsar estos recursos, el pago de estos gastos no compromete a la PROMITENTE VENDEDOR con la aprobación del crédito pues se entiende y es aceptado por el PROMITENTE COMPRADOR que es una gestión de medio y no de fin; y que como está ya definido la aprobación y legalización del crédito es responsabilidad exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR.

C. La suma de \$ _____, como se detalla en la Tabla 1, que EL PROMITENTE COMPRADOR pagará con recursos provenientes del Subsidio _____ otorgado por _____, para lo cual, el PROMITENTE COMPRADOR radicará la solicitud ante dicha entidad el día _____. Este subsidio deberá estar aprobado a más tardar el día _____, de lo contrario, la PROMITENTE VENDEDORA podrá dar por terminado el contrato. El PROMITENTE COMPRADOR declara conocer todos los requisitos exigidos por la _____ para la presentación y aprobación del subsidio. El PROMITENTE COMPRADOR acepta que, en caso tal que el subsidio no sea aprobado, asumirá ese monto como recurso propio, el cual deberá ser pagado antes de la fecha de escritura o dentro del valor del crédito hipotecario, siempre y cuando este valor sea aprobado por la entidad financiera descrita en el literal B. Para esto, se elaborará un Otrosí modificando la presente cláusula.

Tabla 1: Plan de pagos

PARÁGRAFO PRIMERO: El valor total de la venta será el equivalente al valor tope para las viviendas de interés social permitido en esta zona por el gobierno nacional ajustado al Salario Mínimo Mensual Legal Vigente (SMMLV) del año en que se firme la Escritura Pública de Compraventa. El tope VIS para esta zona autorizada es de 150 SMMLV. Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos, se ha

estimado el Valor a Escriturar el cual será ajustado como se indicó inicialmente antes de la firma de la escritura pública; las partes aceptan que se verifique el precio del inmueble y se procederá de la siguiente manera:

1. Se determinará el valor del inmueble en moneda legal colombiana.
2. Se calculará la diferencia entre el valor del tope de vivienda de interés social y el valor proyectado de esta negociación.
3. Si la diferencia resultante es a favor del comprador, se le reembolsará esta suma una vez haya pagado todos los conceptos del plan de pagos.
4. Si la diferencia resultante es a favor del vendedor, el comprador se compromete a pagar esta suma dentro de los sesenta (60) días siguientes a la determinación de dicha diferencia, y treinta (30) días antes de la fecha en que se deba suscribir la escritura pública de compraventa.
5. Una vez calculado el precio con base en el salario mínimo mensual legal vigente del año en que efectivamente se llevará a cabo la escritura de compraventa, se suscribirá un Otrosí al Contrato de Promesa de Compraventa, donde se establecerán las condiciones definitivas del negocio tales como precio, forma de pago, fecha de escritura y fecha de entrega, para que surta los efectos legales pertinentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento de que Banco Bogota S.A., niegue el crédito o sea aprobado parcialmente a EL PROMITENTE COMPRADOR, LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva la facultad o el derecho a dar por terminado unilateralmente el contrato de Promesa de Compraventa y consecuentemente disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA de este contrato, es decir, esto es una decisión por mera liberalidad de LA PROMITENTE VENDEDORA. Siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR se encuentre al día y no haya estado en mora con las demás obligaciones de este contrato, de lo contrario se aplicara la cláusula Décima Primera.

No obstante, lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá conceder a EL PROMITENTE COMPRADOR la opción pagar el saldo del inmueble con recursos propios, en el tiempo que se encontraba estipulado el desembolso del crédito.

En caso de que el crédito sea negado o solo sea aprobado parcialmente, y EL PROMITENTE COMPRADOR no acepte este crédito parcial, deberá enviar una carta a LA PROMITENTE VENDEDORA solicitando la devolución de los dineros entregados como abono al valor del inmueble, en un plazo máximo de 15 días calendario contados desde la notificación del Banco, si no se hace en este término se tendrá por incumplido el presente contrato y habrá lugar al cobro de la cláusula Décima Primera. LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros exceptuando los gastos en que incurra el estudio del crédito (avalúo, estudio de títulos, estudio de crédito) y un cobro a título de pena correspondiente a los gastos administrativos incurridos en el proceso de negociación por valor de **2 SMLV** (salarios mínimos legales vigentes), dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha en que EL PROMITENTE COMPRADOR haga entrega de la notificación de la negación del crédito con una carta adjunta en la que solicita la devolución de los dineros con sus respectivos soportes, estos dineros se entregarán sin intereses y no habrá lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA de este contrato siempre y cuando se haga la notificación en el término pactado, y EL PROMITENTE COMPRADOR no haya incurrido en mora en ninguno de los pagos pactados en la presente cláusula y la negación o aprobación parcial no sea imputable AL PROMITENTE COMPRADOR. En caso de que la negación del crédito sea por reportes en las centrales de riesgo o por cambios en su nivel de endeudamiento dará lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula DÉCIMA PRIMERA de este

10

contrato. Por consiguiente, EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza expresamente a LA PROMITENTE VENDEDORA a retener de los dineros ya cancelados equivalentes a la multa pactada en la cláusula DÉCIMA PRIMERA de este contrato, el saldo si a este hubiera lugar será abonado a EL PROMITENTE COMPRADOR en los treinta (30) días hábiles siguientes. En caso de desistimiento por parte de EL PROMITENTE COMPRADOR este autoriza a que LA PROMITENTE VENDEDORA realice el descuento correspondiente a los gastos administrativos por valor de **2 SMMLV** (salarios mínimos legales vigentes) generado por dicho desistimiento. En caso de haber penalización estos gastos no serán cobrados por LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCERO: Si existe un retiro o desistimiento del inmueble y dicho inmueble tiene reformas solicitadas por EL **PROMITENTE COMPRADOR** y estas ya fueron solicitadas a obra parcial o totalmente, el costo de estas deberá ser asumido por EL **PROMITENTE COMPRADOR**, valor que se descontará de los dineros entregados a EL **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: Si EL **PROMITENTE COMPRADOR** solicita hacer un cambio en esta negociación de crédito con Banco _____ a tomar un crédito por cualquier entidad, LA **PROMITENTE VENDEDORA**, analizará y aprobará este cambio, sólo si el plazo que se tiene para el trámite de legalización no afecta ni retrasa la entrega del inmueble y revisará que las cuotas pactadas hayan sido pagadas puntualmente, de lo contrario EL **PROMITENTE COMPRADOR** tomará la decisión de cancelar con la forma de pago inicialmente pactada o de retirarse del negocio, dando lugar a la aplicación de la cláusula penal de este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos que efectúe EL **PROMITENTE COMPRADOR** serán aplicados, en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO SEXTO: INTERESES POR MORA: El incumplimiento en el pago por parte de EL **PROMITENTE COMPRADOR**, de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta promesa, o en cualquier documento que se considere que hace parte integrante de la misma, causará un interés legal permitido por la ley, sin sobre pasar el tope de usura, pagaderos por mensualidades vencidas.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete desde ya y de manera irrevocable de abstenerse a realizar cualquier modificación a la forma de pago planteada en la presente Promesa de Compraventa noventa (90) días antes de la firma de escritura pactada, lo anterior teniendo en cuenta que la eventual modificación genera un cambio en las condiciones inicialmente pactadas.

PARÁGRAFO OCTAVO: El **PROMITENTE VENDEDOR** o un representante suyo podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL (LOS) **PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** en el trámite de los documentos con destino a la fiduciaria, lo cual no los exonera ni disminuye la responsabilidad de aquél(los), la cual es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO NOVENO: La devolución de recursos o reintegró de cualquier dinero aportado al negocio por el **PROMITENTE COMPRADOR** estará sujeto al pago del GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS, por lo que el valor que el **PROMITENTE COMPRADOR** recibirá en este cualquier caso será el valor a reintegrar o devolver descontando el mencionado gravamen.

SEXTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Los inmuebles objeto de la presente Promesa de Compraventa, están sometidos al régimen de Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley 675 del 2.001. En el reglamento se determinan con precisión las áreas y zonas de uso común de la copropiedad, los

factores de la misma, sus órganos, etc. Al momento de la entrega del inmueble, **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega del Reglamento de Propiedad Horizontal en medio magnético.

PARÁGRAFO PRIMERO: DESTINACIÓN: El inmueble materia de este contrato, se destinará exclusivamente a: VIVIENDA. Esta destinación no podrá ser variada por el **PROMITENTE COMPRADOR** o su causahabiente a cualquier título.

PARÁGRAFO SEGUNDO: MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá hacer modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal antes de la escrituración del inmueble, siempre y cuando dicha modificación no afecte los coeficientes ni las áreas comunes pactadas en el presente contrato.

SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL: La entrega de(los) inmueble(s) prometido(s) en venta se efectuará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el _____, siempre y cuando la firma de la escritura pública de compraventa se haya dado como mínimo 60 días calendario antes de la fecha pactada para entrega registrada en la presente cláusula. No obstante, el señalamiento de este plazo, **EL PROMITENTE VENDEDOR** dispondrá de un plazo de gracia de 90 días para efectuar dicha entrega. Si vencido este plazo la entrega material no se hubiere hecho, **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá reconocer a **EL PROMITENTE COMPRADOR** durante los siguientes 120 días calendario una suma de un millón (\$) _____ por cada 30 días de retraso, lo que corresponderá a un canon de arrendamiento, que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido los bienes. Vencido este plazo se entenderá que hay incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR** podrán aplicar contra esta lo previsto en la cláusula DÉCIMA PRIMERA de este contrato descontando los valores correspondientes al canon de arrendamiento, salvo en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, de acuerdo a lo establecido por el código civil y salvo los casos en los cuales la entrega no se pueda perfeccionar por demora en la instalación de los servicios públicos causada por las empresas prestadoras de los mismos, casos en los cuales no aplica el reconocimiento del canon de arrendamiento ni la cláusula penal. Los eventos de fuerza mayor o caso fortuito deben ser probados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento que esta fecha se tenga que modificar **EL PROMITENTE VENDEDOR** hará saber por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR** a la dirección suministrada por este, la cual será enviada por correo certificado.

En caso de no ser entregado el inmueble porque **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se encuentra a paz y salvo de las obligaciones contraídas en la cláusula quinta del presente contrato, **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se exime del pago de los gastos de administración, impuesto predial, servicios públicos e intereses que tendrán que asumir a partir de la fecha pactada y en caso de no recibir estando cumplidas todas las obligaciones, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a considerar que los inmuebles han sido recibidos por **EL PROMITENTE COMPRADOR** a entera satisfacción, habiendo cumplido **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la obligación de entregar y desde ese momento serán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR** todos los gastos, impuesto predial, servicios públicos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega material, situación en la cual las llaves del inmueble quedarán a disposición de **EL PROMITENTE COMPRADOR** en la sala de ventas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde esta lo señale por escrito a la dirección suministrada por este, la cual será enviada por correo certificado.

La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicará aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos como garantía otorgada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**. **EL PROMITENTE COMPRADOR** no podrá abstenerse del recibo del inmueble cuando las observaciones registradas sean correspondientes a acabados que no comprometan

la habitabilidad del mismo. Como por ejemplo detalles de estuco, pintura, chapas, puertas, etc. Estas reclamaciones se deberán hacer a la constructora de acuerdo al procedimiento y formato establecido para la posventa de los inmuebles.

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se haya firmado por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR** la escritura de Venta e Hipoteca cuando aplique;
- b) Se produzca a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**, el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. (Si aplica)
- c) Que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se encuentre a paz y salvo en el pago de todas las sumas de Beneficencia y registro, estudios de títulos, avalúos y prediales.

Si **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se presenta a recibir el inmueble objeto de esta promesa en la fecha de entrega convenida y se han cumplido todas las condiciones para la entrega relacionadas en esta cláusula, serán de su cargo los servicios públicos y la administración que se causen a partir de la fecha de entrega aun cuando **EL PROMITENTE COMPRADOR** no se acerque a recibirlo. Las llaves del inmueble quedarán a su disposición en la sala de ventas de la constructora o donde esta lo señale por escrito a la dirección suministrada por este, la cual será enviada por correo certificado y se entenderá perfeccionada la entrega del inmueble para los efectos previstos de este contrato, hecho del cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a dar aviso por escrito y remitido mediante correo certificado

EL PROMITENTE VENDEDOR queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada de su personal o el de sus proveedores o contratistas, y en general por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada, la terminación del proyecto. También quedará exonerada por fuerza mayor el retraso de las empresas de servicios públicos en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante, el pago oportuno de tales derechos y las demoras de las mismas empresas de en la conexión o aprobación de las redes de urbanismos exteriores necesarias entre otras. En tal caso, el plazo será sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en los términos señalados por el artículo 64 del código civil, y demás normas legales, vigentes y aplicables.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja expresa constancia que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá abstenerse de hacer entrega real y material de(los) inmueble(s) a **EL PROMITENTE COMPRADOR** en la fecha establecida para ello si no han cumplido las obligaciones estipuladas en la cláusula Quinta de esta Promesa de Compraventa y las demás cláusulas de la misma.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que efectuará las obras exigidas por el Distrito para la aprobación de EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA; igualmente declara que hará entrega del inmueble con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas, bien sean definitivos o provisionales.

PARÁGRAFO TERCERO: ENTREGA DE BIENES COMUNES: EL **PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega de los bienes comunes esenciales y no esenciales de acuerdo a lo establecido en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: Las partes acuerdan que la escritura pública por medio de la cual se hará la enajenación del derecho de dominio sobre el inmueble que se promete vender y comprar se otorgará en la Notaría (____) _____ de Bogotá D.C., el ____ de _____ de 20____, a las _____ o antes si las partes lo acuerdan. Para el otorgamiento de la escritura pública cada una de las partes se obliga a presentar los documentos y certificados de paz y salvos exigidos para el efecto. Se hace constar de manera expresa que EL **PROMITENTE VENDEDOR** podrá NO AUTORIZAR LA ELABORACIÓN de la escritura pública de compraventa si EL **PROMITENTE COMPRADOR** no está a paz y salvo con las obligaciones adquiridas hasta la fecha por todo concepto.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública EL **PROMITENTE VENDEDOR** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial o el paz y salvo de valorización, por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevara a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención, para lo cual EL **PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito o verbal a EL **PROMITENTE COMPRADOR** a la dirección, al correo electrónico o a los teléfonos señalados en la cláusula DÉCIMO OCTAVA del presente documento de compraventa. Será responsabilidad de EL **PROMITENTE COMPRADOR** comunicar por escrito a EL **PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de domicilio o teléfonos.

PARÁGRAFO SEGUNDO: CONTENIDO DE LA ESCRITURA PUBLICA: Las partes contratantes dejan las siguientes constancias expresas para que se incluyan en el texto de la Escritura pública a través de la cual se solemnizará el presente contrato de promesa de compraventa, dado que el **PROMITENTE COMPRADOR** es beneficiario del subsidio familiar de vivienda otorgado por

- A. Que esta vivienda es de interés social adquirida con el subsidio familiar de vivienda utilizado como parte de pago de la misma.
- B. Que el subsidio referido por valor de \$_____ fue asignado por _____.
- C. La obligación de los beneficiarios de restituir el subsidio familiar de vivienda a la entidad otorgante en el caso de que se transfiera el derecho de dominio de la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido 10 años desde la fecha de asignación del mismo.
- D. La obligación de restituir el valor del subsidio familiar de vivienda en el evento de que se llegare a comprobar que existió falsedad o imprecisión de los documentos para acreditar los requisitos establecidos para la postulación.
- E. La constitución del patrimonio de familia inembargable a favor de los promitentes compradores y los hijos menores actuales y los que llegaren a tener. **PARÁGRAFO TERCERO: CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA.** EL **PROMITENTE COMPRADOR**, se obliga por medio del presente instrumento a utilizar el inmueble para la vivienda propia y de su familia. Así mismo se obliga a constituir en la misma Escritura Pública de Compraventa, el patrimonio de familia inembargable a favor suyo, y de sus hijos menores actuales y de los que llegare(n) a tener, o en su defecto la Afectación a Vivienda Familiar en caso de tratarse de cónyuges sin hijos o con hijos emancipados.

PARÁGRAFO CUARTO: CLÁUSULA ESPECIAL: EI (LOS) **PROMITENTE COMPRADOR (ES)** declara (n) que son beneficiarios del subsidio familiar de vivienda asignado al hogar del cual forman _____ parte:

DÉCIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: EL PROMITENTE VENDEDOR tendrá a su cargo el pago de impuesto predial o cualquier otro que grave el inmueble **HASTA EL DÍA EN QUE SE REALICE LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR**, y el pago de servicios, tales como: Energía, acueducto, alcantarillado, gas natural, tasa de aseo, cuota de administración de la copropiedad, etc., **HASTA EL DÍA EN QUE HAGA LA ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE O HASTA EL DÍA EN EL CUAL ÉSTE DEBA SER RECIBIDO** por EL PROMITENTE COMPRADOR de acuerdo a lo establecido en esta Promesa de Compraventa. Se hace constar de manera expresa que también serán de cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR, los gravámenes de valorización que se hayan derramado sobre el inmueble hasta la fecha de firma de la presente Promesa de Compraventa. En caso que después de esta fecha se decreten reajustes o derrames de valorización, estos serán de cargo de EL PROMITENTE COMPRADOR, toda vez que la citada contribución solo redundará en beneficio de(los) inmueble(s) que promete(n) adquirir, y adicionalmente EL PROMITENTE VENDEDOR no tuvo en cuenta esta contribución para fijar el precio de compraventa. El pago realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA será reembolsado por EL PROMITENTE COMPRADOR, lo cual se calculará a prorrata de acuerdo al coeficiente de copropiedad que se asignen a los inmuebles en el Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto. En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR haya cancelado el impuesto predial de los inmuebles prometidos en venta, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá reembolsar a EL PROMITENTE VENDEDOR, previo a la fecha de entrega del inmueble pactada en el presente contrato, la suma proporcional a dicho impuesto a partir de la fecha de entrega pactada en el presente contrato.

a) **PARÁGRAFO PRIMERO:** Se entregan los servicios de:

- **Energía:** Se entrega con medidor cuyo costo es asumido por la constructora; el pago de los derechos de conexión eléctrica será asumido por el PROMITENTE COMPRADOR, de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, las Resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Enel.
- **Acueducto:** Se entrega con medidor. El costo del medidor como de los derechos de conexión son asumidos por la constructora.
- **Gas Natural:** Se entrega un centro de medición de gas por apartamento. El costo del medidor de gas, los derechos de conexión y cargo de conexión serán asumidos por el propietario. El costo del calentador de paso que se instalaría en los apartamentos, sería asumido por el propietario del inmueble de acuerdo con el convenio que podrá suscribirse entre la Constructora y la Empresa Vanti - Gas Natural (sino se suscribe convenio, no se entregará ningún calentador instalado). En caso que no desee dicho gasodoméstico, el propietario una vez reciba el inmueble deberá solicitar a gas natural su retiro en un término máximo de dos meses.

DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato, por cualquiera de las partes contratantes, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo para exigir de la que no cumplió o no se allanó a cumplir, además del cumplimiento de lo prometido, al pago de la suma del **10%** del valor total de los inmuebles Objeto del presente contrato si este incumplimiento se da hasta seis (6) meses antes de la fecha de la firma de la escritura pública pactada; si el incumplimiento se da entre los seis (6) y tres (3) meses antes de la fecha de la firma de la escritura pública pactada; de que trata el presente contrato, el valor de la penalidad por el incumplimiento será del **15%** (quince por ciento) del valor total del inmueble(s) objeto del presente contrato; si el incumplimiento se presenta dentro de los tres (3) meses

previos de la firma de la escritura pública pactada; el valor de la penalidad será del **20%** (veinte por ciento) del valor total del inmueble(s) objeto del presente contrato, en ningún caso lo penalizado puede superar el 90% de lo aportado por el cliente. En caso de incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, **EL PROMITENTE VENDEDOR** descontará el valor de la penalización del dinero entregado como abono al precio del inmueble a **EL PROMITENTE COMPRADOR** sin necesidad de requerimiento, ni constitución en mora, derechos a los cuales renuncian ambas partes en su recíproco beneficio. Si los recursos entregados al FIDEICOMISO superan la cuantía estipulada en la presente cláusula, este saldo será abonado a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sin intereses y descontando los valores generados por el gravamen a los movimientos financieros generados por el reintegro, dentro de los treinta (30) días hábiles al incumplimiento. En caso de incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ésta estará obligada a pagar lo pactado en la presente cláusula, y si **EL PROMITENTE COMPRADOR** decide terminar el contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** está obligada a devolver el dinero abonado por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, sin intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles al incumplimiento descontando los valores generados por el gravamen a los movimientos financieros generados por el reintegro.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el **PROMITENTE COMPRADOR** registra un atraso de más de 30 días en el pago de alguna de las obligaciones o del cumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado unilateralmente este contrato, dando lugar a la aplicación de lo pactado en esta cláusula.

DÉCIMA SEGUNDA: CAUSAL DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO: En caso de fallecimiento de una de las personas que integra la parte compradora el contrato se dará por terminado. **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará los dineros recibidos en parte de pago a los herederos determinados, por sentencia judicial o adjudicación en sucesión adelantada ante notario. **EL PROMITENTE VENDEDOR** reconocerá un interés del 0,3% mes vencido sobre los dineros cancelados como parte de pago, a partir de la fecha de fallecimiento, hasta la entrega del dinero.

PARÁGRAFO: CUMPLIMIENTO RADICACIONES: El **NO** cumplimiento de las fechas de radicación, aprobaciones de crédito y subsidios, de acuerdo a lo informado por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al **PROMITENTE COMPRADOR** son causal de terminación del contrato y aplicación de la cláusula penal.

Las fechas de programación de créditos y subsidios son:

- Radicación Crédito: _____.
- Radicación Subsidio: _____.
- Aprobación de Crédito: _____.
- Aprobación Subsidio: _____.

DÉCIMA TERCERA: TÍTULO EJECUTIVO: El presente contrato constituye título ejecutivo suficiente para exigir con el mismo, el cumplimiento de las obligaciones pactadas, y además las partes convienen en que será el primer instrumento de interpretación de la escritura pública de transferencia a título de compraventa y que el silencio que se guarde en dicha escritura sobre obligaciones previstas en esta promesa, no significa su condonación a menos que así expresamente se diga.

DÉCIMA CUARTA: DIFERENCIAS: *De no llegar a un consenso entre las partes, especificar que se podrá acudir a la casa de justicia de su localidad de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1477 de 2000 y hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos conforme a lo regulado en la Ley 1563 de 2012 "por medio de la cual se expide el Estatuto de Arbitraje Nacional e Internacional y se dictan otras disposiciones", como también recibir una asesoría integral del caso, adicionalmente podrán acceder*

a las acciones jurisdiccionales ante la Superintendencia de Industria y Comercio de acuerdo con Ley 1480 de 2011, o ante los jueces civiles municipales o del circuito una vez haya agotado los requisitos formales y sustanciales regulados en el Código General del Proceso. En consecuencia, dicha cláusula deberá evidenciar que se acude a dicha jurisdicción voluntariamente y dentro de la autonomía de las partes.

DÉCIMA QUINTA: GASTOS DE LOS CONTRATOS: Los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos cincuenta por ciento (50%) por el **PROMITENTE COMPRADOR** y cincuenta por ciento (50%) por EL **PROMITENTE VENDEDOR**; pero los gastos notariales de la Hipoteca, los de beneficencia e inscripción de la venta e hipoteca ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y los de Beneficencia y registro de hipoteca en segundo grado cuando fuere el caso, así como los de su respectiva cancelación en la debida oportunidad serán asumidos en un cien por ciento (100%) por EL **PROMITENTE COMPRADOR**, igualmente los gastos por estudio de crédito, avalúos, estudios de títulos, serán asumidos cien por ciento (100%) por EL **PROMITENTE COMPRADOR**. Los gastos notariales, de beneficencia y registro correspondientes a la cancelación de la hipoteca que actualmente recae sobre el lote de mayor extensión serán asumidos en un cien por ciento (100%) por EL **PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DE DERECHOS: EL **PROMITENTE VENDEDOR** y se reservan la facultad de aceptar la cesión de este contrato por parte de EL **PROMITENTE COMPRADOR**. La aceptación se hará por escrito y el cedente y el cesionario queda solidariamente obligados respecto del saldo insoluto del precio pactado y siendo de cargo de EL **PROMITENTE COMPRADOR** cedente la suma correspondiente al 10% del valor total del inmueble objeto de este contrato. Se permite la cesión de derechos a personas hasta tercer grado de consanguinidad sin ocasionar ninguna penalidad. Dado el caso que el **PROMITENTE COMPRADOR** haya realizado abonos al inmueble por medio de giros desde el exterior, la cesión de derechos no se realizará hasta no haber devuelto la cantidad recibida por giros con el mismo numeral cambiario con el que fueron ingresados los dineros a nuestra cuenta. Igualmente, EL **PROMITENTE COMPRADOR** acepta que el señor JAIME ENRIQUE QUEVEDO ceda su respectiva posición contractual en el presente contrato a cualquier persona jurídica o natural.

DÉCIMA SÉPTIMA: ESTIPULACIONES ANTERIORES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbalmente o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

DÉCIMA OCTAVA: RECLAMACIONES: EL **PROMITENTE COMPRADOR** podrá hacer reclamaciones a EL **PROMITENTE VENDEDOR** por vicios redhibitorios no detectados al momento del recibo del inmueble en un término de un (1) año contados a partir de la fecha de entrega material de que trata la cláusula OCTAVA de este contrato, por hechos no imputables a EL **PROMITENTE COMPRADOR** o al Ocupante del inmueble. Por vicios en la construcción las partes se sujetan a lo establecido por el artículo 2060 del Código Civil y en cuanto a vicios por evicción, a lo contemplado en el artículo 941 del Código de comercio.

Los detalles de acabados tales como: Cerraduras, pinturas, griferías, etc., deberán ser informados por escrito a LA **PROMITENTE VENDEDOR** dentro de los 10 días siguientes a la fecha de entrega. Estos serán atendidos por EL **PROMITENTE VENDEDOR** siempre y cuando no se hayan modificado las condiciones de cómo se entregó el inmueble y se le haya dado un uso adecuado a dichos acabados.

El comprador deberá dejar constancia en el Acta de Entrega, las observaciones y todo daño o imperfección que sea visible al momento de entregarse el inmueble, para que la Constructora se

responsabilice por estos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por acabados de ventanería, carpintería metálica, carpintería en madera, aparatos sanitarios, incrustaciones, espejos, ladrillo a la vista y en general por todo defecto que no haya sido debidamente registrado en el Acta.

DÉCIMA NOVENA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES Será lugar convencional para todos los pagos y demás gestiones relacionadas con **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la residencia, ubicada en Carrera 1G No. 49-72 sur Bogotá D.C o al correo jaimed.quevedo@gmail.com y en caso de notificación a **EL PROMITENTE COMPRADOR** será en los teléfonos _____ / _____ y dirección _____. En caso de que alguna de las partes cambie su dirección de notificación, así como los teléfonos respectivos y/o correos electrónicos; ésta estará obligada a comunicarle a la otra parte dicho cambio por medio escrito en un término no mayor a 10 días después de ocurrido dicho cambio, so pena de incurrir en la activación de la cláusula penal.

VIGÉSIMA: El PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que los dineros para los inmuebles objeto de este contrato y su adquisición, no provienen de dineros que directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley.

VIGÉSIMA PRIMERA: El PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el Proyecto podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

VIGÉSIMA SEGUNDA: El VENDEDOR realizará las entrevistas al (los) **COMPRADORES** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Autocontrol y Gestión de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SAGRIFT, efectuar las respectivas verificaciones en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y demás. Esta revisión se realizará de forma trimestral, y en el evento de que el (los) **COMPRADOR(ES)** llegare a aparecer en una de dichas listas, podrá el **VENDEDOR** dar por terminado el presente contrato por justa causa, y en consecuencia proceder a la devolución de los dineros recibidos en un plazo máximo de 15 días, sin aplicar penalidad alguna, ni reconocer interés alguno.

VIGÉSIMA TERCERA: El PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que leyó detenida y cuidadosamente esta Promesa de Compraventa y la acepta en un todo por estar conforme con la misma.

VIGÉSIMA CUARTA: Lea cuidadosamente la siguiente **CLÁUSULA** y pregunte lo que no comprenda:

Declaro que la información que he suministrado es verídica y doy consentimiento expreso e irrevocable a **JAIME ENRIQUE QUEVEDO** para:

- a) Consultar, en cualquier tiempo, en DataCrédito o en cualquier otra central de información de riesgo, toda la información relevante para conocer mi desempeño como deudor o capacidad de pago.
- b) Reportar a DataCrédito o a cualquier central de información de riesgo, datos, tratados o sin tratar, tanto sobre el cumplimiento oportuno como sobre el incumplimiento, si lo hubiere, de mis obligaciones crediticias, o de mis deberes legales de contenido patrimonial, de tal forma que éstas presenten una información veraz, pertinente, completa, actualizada y exacta de mi

desempeño como deudor después de haber cruzado y procesado diversos datos útiles para obtener una información significativa.

- c) Conservar en DataCrédito como en cualquier otra central de información de riesgo, con las debidas actualizaciones y durante el periodo necesario señalado en sus reglamentos, la información indicada en los literales b y d de esta cláusula.
- d) Suministrar a DataCrédito o a cualquier otra central de información de riesgo datos relativos a mis solicitudes de Crédito, así como otros atinentes a mis relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que yo haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos.

La autorización anterior no me impedirá ejercer mi derecho a corroborar en cualquier tiempo en la entidad, en DataCrédito o en la central de riesgo a la cual se hayan suministrado mis datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta ya actualizada, y en caso de que no lo sea, a dejar constancia de mi desacuerdo, a exigir su ratificación y a que se informe sobre las correcciones efectuadas.

VIGÉSIMA QUINTA: El promitente vendedor se compromete a tramitar desenglobe catastral de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

VIGÉSIMA OCTAVA: HABEAS DATA FINANCIERO. EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a JAIME ENRIQUE QUEVEDO, en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, para consultar en centrales de crédito sus datos personales vinculados al cumplimiento de obligaciones financieras, comerciales, crediticias y de servicios en el marco de la ley 1266 de 2008 o la norma vigente en esta materia, así como para reportar a las centrales de créditos el incumplimiento de las obligaciones adquiridas. El PROMITENTE COMPRADOR en caso de incumplimiento de sus obligaciones económicas autoriza que sus datos personales sean entregados a terceros para que estos realicen la gestión de cobro necesaria para obtener el cumplimiento de las obligaciones económicas derivadas de este contrato. La finalidad del tratamiento que se autoriza está vinculada al proceso de adquisición, crédito, compraventa y cobro de cartera relacionado con esta relación contractual.

VIGÉSIMA NOVENA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. EL PROMITENTE COMPRADOR al suministrar sus datos personales a JAIME ENRIQUE QUEVEDO en su calidad de PROMITENTE VENDEDOR o a quien tenga su posición contractual, autoriza que sus datos personales sean tratados por JAIME ENRIQUE QUEVEDO, para las finalidades propias de los contratos de promesa de compraventa y compraventa que se suscriben y llegaren a suscribir entre las partes, y además autoriza que sus datos personales sean tratados para informar sobre futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial. Así mismo JAIME ENRIQUE QUEVEDO le informa que los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la entrega del inmueble. El PROMITENTE COMPRADOR autoriza a JAIME ENRIQUE QUEVEDO para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia el proyecto de construcción del inmueble objeto de compraventa o cualquiera otra según lo requiera el PROMITENTE COMPRADOR. Los tratamientos de datos personales podrán ser encargados a terceros, por ejemplo proveedores de telefonía básica, Administradores de la Co-propiedad, en el marco de una relación contractual.

Cualquier consulta y/o reclamación sobre el tratamiento de sus datos personales y para acceder, rectificar o modificar estos, podrá realizarla a través del siguiente email: Jaimeq.quevedo@gmail.com o dirigir su comunicación a la Carrera 1G No. 49-72 sur, Bogotá.

De acuerdo con las definiciones jurídicas de firma electrónica, establecidas en la ley 527 del 1999 artículo 7 y Decreto 2364 de 2012 de la Constitución de Colombia la firma electrónica de documentos tiene la misma validez jurídica que la firma física tomada en los documentos. Esta ley consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. De conformidad con el literal 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos. Soportados en esta normatividad las partes, tanto PROMITENTE COMPRADOR como PROMITENTE VENDEDOR autorizan que la toma de firmas y salvaguarda de los documentos que componen esta negociación (cierre comercial, anexos y/o promesa de compraventa) se realice a través de la plataforma Docusign (<https://www.docusign.com/how-it-works/legality/global/colombia>); empresa especializada y certificada de acuerdo con la normatividad vigente para este propósito. El (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) aceptan crear un usuario a través de su correo personal y en este recibir las notificaciones y documentos cifrados para su firma electrónica y aceptan la validez jurídica de este antes mencionada. Para tal propósito está a disposición de los clientes de JAIME ENRIQUE QUEVEDO el concepto Jurídico de la firma de Abogados

TRIGÉSIMA: Se copia textualmente El Artículo 21 de la Ley 1537 del 2012 en caso de aplicar subsidio familiar de vivienda:

Artículo 21. El artículo 8° de la Ley 3ª de 1991 quedará así: **Artículo 8°.** *Causales de restitución del Subsidio Familiar de Vivienda.* El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente. La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la

definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda.

Parágrafo 1°. La prohibición de transferencia y el derecho de preferencia de que trata el presente artículo se inscribirán en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Parágrafo 2°. Aquel hogar que se compruebe que haya recibido el beneficio del Subsidio Familiar de Vivienda de manera fraudulenta o utilizando documentos falsos, será investigado por el delito de Fraude en Subvenciones, conforme al artículo 403 A de la Ley 599 de 2000.

Para constancia se firma este ejemplar electrónico del mismo tenor y valor a través de la plataforma de firmas digitales de la empresa DocuSign el _____ por las partes.

JAIME ENRIQUE QUEVEDO
C.C. 79.610.004 DE BOGOTÁ
Actuando como PROMITENTE VENDEDOR

Autorizo(amos) al señor JAIME ENRIQUE QUEVEDO para que con fines de información financiera consulte, reporte, registre y circule información a las entidades de consultas de Base de Datos sobre todas nuestras operaciones financieras y crediticias que bajo cualquier modalidad se nos hubieren otorgado o se nos otorguen en el futuro.

/P1

PROMITENTE COMPRADOR: _____
CC: _____
CORREO ELECTRONICO: _____
ESTADO CIVIL: _____

21
/A1

PROMITENTE COMPRADOR:
CORREO ELECTRÓNICO:
ESTADO CIVIL:

/A2

PROMITENTE COMPRADOR:
CORREO ELECTRÓNICO:
ESTADO CIVIL

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA

En la Notaria _____, compareció(ron) _____, mayor de edad y vecino de Bogotá, de estado civil _____, identificado con la cédula de ciudadanía _____ de _____, quien obra en nombre propio y manifestaron: **PRIMERO:** Que es propietario(a) del apartamento del edificio que se identifica y alindera más adelante, terreno que corresponde a la matrícula actual _____ y código catastral o chip _____, de conformidad con la tradición que se describe a continuación, a saber: El(Los) señor(es) _____ adquiere

el inmueble por COMPRAVENTA hecha al señor: **JAIME ENRIQUE QUEVEDO**, mediante escritura pública número 1506 de fecha 17 de noviembre de 2020 otorgada por la notaria cuarta el círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, bajo el folio de Matrícula Inmobiliaria número 50S969989. **SEGUNDO:** Que el lote de terreno actual que ocupará la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, corresponde con los siguientes linderos; por el **NORTE**, en ocho metros (8,00mts) con el lote 18 de la manzana 17, por el **SUR**, en ocho metros (8,00mts), con calle 43-A Sur, por el **ORIENTE**, en veintidós metros (22,00mts), con el lote 4 de la manzana 17 y por el **OCCIDENTE**, en veintidós metros (22,00mts) con el lote 6 de la manzana 17. El área total del predio es de ciento setenta y seis metros cuadrados (176,00mt²). **TERCERO:** Que el propietario del inmueble mencionado al inicio del presente documento, se propone someter a la unidad de vivienda **"EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA"** al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 del 2001, para tal efecto elevan a escritura pública y protocolizan los siguientes documentos relacionados con la unidad de vivienda **"EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA"**: a) Copia de los planos arquitectónicos de propiedad horizontal, debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No.1; b) copia de la licencia de Construcción 11001-1-24-0029 de enero 22 del 2024 debidamente aprobada; c) Proyecto de división la unidad de vivienda **"EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA"**; d) memoria descriptiva de la unidad de vivienda **"EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA"**.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD DE LA UNIDAD DE VIVIENDA "EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA"

Artículo 1- Objeto: Éste es el reglamento de Copropiedad y Administración del régimen de dominio del que se halla investida la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** situado en Santa fe de Bogotá, en la localidad de San Cristóbal, con nomenclatura urbana actual Calle 43-A Sur No.6-54 Este, de acuerdo con los requisitos establecidos por la Ley 675 del 2001. Trata de los derechos y obligaciones de los participantes en el Edificio, de la manera como aquellos se ejercen y de su desarrollo armónico y ordenado, en cuanto estas

2

materias no sean objeto de regulaciones obligatorias en las leyes y reglamentos generales.

Artículo 2 - Efectos: Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte íntegramente y memoria descriptiva del edificio y las reformas que se le hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios del edificio, como para los terceros adquirientes de derechos reales y, en los pertinentes, para las personas que a cualquier título usen o gocen cualquier parte de La unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**.

Artículo 3 – Casos no previstos: Cuando no se encuentre en este reglamento disposiciones expresas aplicables a un caso determinado, se aplicarán las normas que en la ley o en el mismo reglamento contemplen casos o situaciones semejantes. Se declararán incorporados en este reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 del 2001 y normatividad complementaria. Copia auténtica del presente Reglamento se insertarán en las escrituras de traspaso de áreas de propiedad privada de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**.

Artículo 4 – Responsabilidad de los vendedores: Las unidades privadas se entregarán a cada propietario como cuerpo cierto; sin que los antiguos dueños del edificio adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas comunes que figuran en este reglamento y en los planos.

Artículo 5 – Nombre: Esta unidad de vivienda se distingue con la denominación de "**EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**" y en la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Santa fe de Bogotá, con el número 6-54 Este de la calle 43-A Sur.

Artículo 6 – Uso y destino: Las unidades privadas serán destinadas únicamente para vivienda. La Asamblea de Copropietarios y por acuerdo unánime de los asistentes podrá autorizar otro uso distinto al permitido por la presente reglamentación previa autorización de la entidad oficial correspondiente.

Artículo 7 – Determinación del inmueble: La unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** materia de este Reglamento, está situado en Santa fe de Bogotá, en la localidad de San Cristóbal, en la Urbanización LA GLORIA, en la calle 43-A No.6-54 Este y está constituido por: **a)** El lote de terreno sobre el cual se levantó La unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, con una superficie global total de ciento setenta y seis metros cuadrados (176,00m²), según escrituras y planos aprobados. **b)** las unidades residenciales que en él se construyeron son siete (7) viviendas, cuya distribución por pisos queda así:

El primer piso = Apartamento 101, áreas comunes, cuarto de basuras, salón comunal, recepción, estacionamiento de vehículos con cero emisión y punto fijo de comunicación con los pisos segundo y tercero. El apartamento 101 dispone de sala comedor, cocina, alcobas y baños.

El segundo piso = Tres (3) unidades habitacionales: Apartamentos 201, 202 y 203. El apartamento 201 dispone de cocina, sala comedor, alcobas y baños. El apartamento 202, se compone de cocina, sala comedor, alcobas y baños. El apartamento 203, está conformado por cocina, sala comedor, alcobas y baños.

El tercer piso = Tres (3) unidades habitacionales: Apartamentos 301, 302 y 303. El apartamento 301 dispone de cocina, sala comedor, alcobas y baños. El apartamento 302, se compone de cocina, sala comedor, alcobas y baños. El apartamento 303, está conformado por cocina, sala comedor, alcobas y baños.

Alturas libres entre pisos: 2.35 metros.

Artículo 8 – Títulos: El apartamento es de propiedad de _____, en un 100%, de conformidad con la tradición que se transcribe a continuación, a saber: El señor _____, adquiere el inmueble por COMPRAVENTA hecha al señor: **JAIME ENRIQUE QUEVEDO**, mediante escritura pública número 1506 de fecha 17 de noviembre de 2020 otorgada por la notaría cuarta el círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, bajo el folio de **Matrícula Inmobiliaria número 50S969989 y CHIP catastral AAA0004MKEA**.

Artículo 9 – Distribución por áreas: La unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** se divide en áreas privadas y en áreas comunes, tal como aparece en los planos y en el proyecto de división del **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**. Las áreas privadas son las circunscritas dentro de los linderos de las unidades privadas y corresponden a los bienes privados, las áreas comunes corresponden a los bienes de propiedad común.

Artículo 10– Bienes privados: Es bien privado el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparente o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a sus propietarios.

Artículo 11. – Determinación de los bienes privados: Los bienes privados del predio ubicado en la Calle 43-A Sur No.6-54 Este, está conformado por siete (7) viviendas unifamiliares, así: Apartamento 101 en primer piso, apartamentos 201, 202 y 203 en segundo piso y apartamento 301, 302 y 303 en el tercer piso. Sus linderos son los siguientes:

PRIMER PISO: Dispone de las siguientes dependencias: APARTAMENTO 101 que contiene área privada en cantidad de cincuenta y tres metros cuadrados (53,00 M²), y las áreas comunes de la copropiedad (hall de acceso, cuarto de basuras, servicios comunales y punto fijo de comunicación con el segundo y tercer piso). El área privada del apartamento 101 se alindera de la siguiente manera: Del punto **A al B:** en línea quebrada de tres metros un metro con treinta centímetros (1,30mts), sesenta centímetros (0,60mts) y dos metros con diez centímetros (2,10mts) con muro común de fachada que lo separa de la zona verde comunal, **B al C:** en línea continua de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85mts) con muro común que lo separan de la zona verde comunal, **C al D:** en línea quebrada de sesenta y cinco centímetros (0,65mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), cinco metros con seis centímetros (5,06mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts) y un metro (1,00mts) con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindantes por el costado occidental, **D al E:** en línea quebrada de cuatro metros con treinta y seis centímetros (4,36mts), setenta y cuatro centímetros (0,74mts), treinta y cinco centímetros (0,35mts), cuarenta y nueve centímetros (0,49mts), un metro con treinta centímetros (1,30mts), un metro con treinta y un centímetros (1,31mts) y veintinueve centímetros (0,29mts) con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindante por el costado norte, **E al F:** en línea quebrada de quince centímetros (0,15mts), setenta centímetros (0,70mts), cuarenta y cinco centímetros (0,45mts), setenta y cinco centímetros (0,75mts), cuarenta y cinco centímetros (0,45mts), tres metros con muro común, ductos de ventilación y columnas estructurales que lo separa del predio colindante por el costado oriental, **F al G:** en línea quebrada de veinticinco centímetros (0,25mts), dos metros con sesenta centímetros (2,60mts), veinticinco centímetros (0,25mts) y treinta y cinco centímetros (0,35mts), con muro común y columnas estructurales que lo separa de la zona verde comunal, **G al A:** en línea quebrada de cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), tres metros con ochenta centímetros (3,80mts), veinte centímetros (0,20mts), veinte cinco centímetros (0,25mts) y ochenta y seis centímetros, con muro común y columnas estructurales que lo separan de la zona verde comunal. **NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno sobre el cual está apoyado el apartamento 101. **CENIT:** Con placa común que la separa del segundo piso, apartamento 201. **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, alcoba, cocina y baño. **NOTA:** Dentro del área privada del apartamento 101, hay muros comunes y columnas estructurales, cuya área, fue descontada, quedando un área neta privada de cincuenta y tres metros cuadrados (53,00mts).

SEGUNDO PISO: El segundo piso de la unidad de vivienda EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA, se ubican las áreas privadas de los apartamentos 201, 202 y 203, respectivamente así: apartamento 201 cincuenta y tres metros cuadrados (53,00mt²) , apartamento 202 treinta y seis con cincuenta centímetros cuadrados (36,50mt²) y apartamento 203 cuarenta y un metros con veintiocho centímetros cuadrados (41,28mt²).

APARTAMENTO 201: está delimitado por los siguientes linderos que determinan su área privada: Del punto **A al B:** en línea quebrada de tres metros un metro con treinta centímetros (1,30mts), sesenta centímetros (0,60mts) y dos metros con diez centímetros (2,10mts) con muro común de fachada que lo separa de la zona verde comunal, **B al C:** en línea continua de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85mts) con muro común que lo separan de la zona verde comunal, **C al D:** en línea quebrada de sesenta y cinco centímetros (0,65mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), cinco metros con seis centímetros (5,06mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts) y un metro (1,00mts) con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindantes por el costado occidental, **D al E:** en línea quebrada de cuatro metros con treinta y seis centímetros (4,36mts), setenta y cuatro centímetros (0,74mts), treinta y cinco centímetros (0,35mts), cuarenta y nueve centímetros (0,49mts), un metro con treinta centímetros (1,30mts), un metro con treinta y un centímetros (1,31mts) y veintinueve centímetros (0,29mts) con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindante por el costado norte, **E al F:** en línea quebrada de quince centímetros (0,15mts), setenta centímetros (0,70mts), cuarenta y cinco centímetros (0,45mts), setenta y cinco centímetros (0,75mts), cuarenta y cinco centímetros (0,45mts), tres metros con muro común, ductos de ventilación y columnas estructurales que lo separa del predio colindante por el costado oriental, **F al G:** en línea quebrada de veinticinco centímetros (0,25mts), dos metros con sesenta centímetros (2,60mts), veinticinco centímetros (0,25mts) y treinta y cinco centímetros (0,35mts), con muro común y columnas estructurales que lo separa de la zona verde comunal, **G al A:** en línea quebrada de cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), tres metros con ochenta centímetros (3,80mts), veinte centímetros (0,20mts), veinte cinco centímetros (0,25mts) y ochenta y seis centímetros, con muro común y columnas estructurales que lo separan de la zona verde comunal. **NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno sobre el cual está apoyado el apartamento 101. **CENIT:** Con placa común que la separa del segundo piso, apartamento 201. **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, alcoba, cocina y baño. **NOTA:** Dentro del área privada del apartamento 101, hay muros comunes y columnas estructurales, cuya área, fue descontada, quedando un área neta privada de cincuenta y tres metros cuadrados (53,00mts).

APARTAMENTO 202: ubicado en el segundo piso, se alindera de la siguiente manera: **De los Puntos: A al B:** en línea continua de doce metros con noventa centímetros (12,90mts), con muro común y columnas estructurales que lo separa del punto fijo y del área de circulación común de acceso a las otras unidades habitacionales, **B al C:** en línea continua de dos metros con setenta y cinco centímetros (0,75mts), con muro común de fachada interior que lo separa del vacío o patio central, **C al D:** en línea quebrada de sesenta y cinco centímetros (0,65mts), quince centímetros (0,15mts), cuarenta centímetros (0,40mts), quince

centímetros (0,15mts), tres metros con sesenta centímetros (3,60mts), quince centímetros (0,15mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), tres metros con veinte cuatro centímetros (3,24mts), ochenta y cinco centímetros (0,85mts), treinta y cinco centímetros (0,35mts), sesenta y cinco centímetros (0,65mts), treinta centímetros (0,30mts), quince centímetros (0,15mts), tres metros con cincuenta centímetros (3,50mts), quince centímetros (0,15mts), cuarenta centímetros (0,40mts), quince centímetros (0,15mts) y cuarenta y ocho centímetros (0,48mts), con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindante por el costado oriental, **D a A:** en línea continua de dos metros con setenta y ocho centímetros (2,78mts), con muro común de fachada que lo separa de la calle 43 A sur. **DEPENDENCIAS:** Sala comedor, cocina, baño y alcoba. **NOTA:** Al interior del apartamento 202 hay columnas y ductos de uso común, cuya superficie fue descontada, quedando un área privada neta de treinta y seis metros con cincuenta centímetros cuadrados (36,50m²). **NADIR:** Con placa común que lo separa de las áreas comunes ubicadas en el primer piso. **CENIT:** Con placa común que la separa del apartamento 302.

APARTAMENTO 203: Situado en el segundo nivel, con área total construida de cuarenta y un metros con veinte y ocho centímetros cuadrados (41.28 M²), está delimitado por los siguientes linderos que determinan su área privada: De los Puntos: **A al B:** en línea continua de tres metros con setenta y tres centímetros (3,73mts), con muro común interior que lo separa de la escalera común de circulación, **B al C:** En línea continua de dos metros con veinte centímetros (2,20mts), **C al D:** En línea quebrada de ochenta y seis centímetros (0,86mts), veinticinco centímetros (0,25mts), cuarenta centímetros (0,40mts), tres metros con cinco centímetros (3,05mts), veinticinco centímetros (0,25mts), cuarenta centímetros (0,40mts) y cuarenta y nueve centímetros (0,49mts), con muro común y columnas estructurales que lo separan del apartamento 202, **D a E:** en línea continua de cuatro metros con sesenta y un centímetros (4,61mts), con muro común de fachada que lo separan de la calle 43 A sur, **E a F:** En línea quebrada de cuarenta y ocho centímetros (0,48mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), dos metros con treinta y siete centímetros (2,37mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), dos metros con treinta y cinco centímetros (2,35mts), un metro con treinta centímetros (1,30mts), treinta y cinco centímetros (0,35mts), un metro con treinta y cinco centímetros (1,35mts), noventa y ocho centímetros (0,98mts), veinticinco centímetros (0,25mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinticinco centímetros (0,25mts), tres metros con sesenta centímetros (3,60mts) y veinticinco centímetros (0,25mts), con muro común, ducto de ventilación y columnas estructurales que los separan del predio colindante por el costado occidental, **F a G:** en línea quebrada de veinticinco metros (0,25mts), dos metros con sesenta y cinco centímetros (2,65mts), cuarenta centímetros (0,40mts) y cuarenta y seis centímetros (0,46mts) con muro común de fachada interior que lo separan del patio central, **G a A:** en línea quebrada de tres metros con sesenta y

cinco centímetros (3,65mts) y noventa y cinco centímetros (0,95mts), con muro común que lo separan de la escalera y área de circulación. **NADIR:** Con placa común que lo separa de las zonas comunes ubicadas en el primer piso. **CENIT:** Con placa común que lo separa del tercer piso o apartamento 303. **DEPENDENCIAS:** Sala comedor, cocina, baño y dos (2) alcobas. **NOTA:** Dentro del área privada del apartamento 203, existen muros comunes, columnas estructurales y ducto de ventilación, cuya área, fue descontada, quedando una superficie neta privada de cuarenta y un metros con veinte y ocho centímetros cuadrados (41,28mt²).

TERCER PISO: En el tercer piso de la unidad de vivienda EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA, se ubican las áreas privadas de los apartamentos 301, 302 y 303, respectivamente así: apartamento 301 cincuenta y tres metros cuadrados (53,00mt²) , apartamento 302 treinta y seis con cincuenta centímetros cuadrados (36,50mt²) y apartamento 303 cuarenta y un metros con veintiocho centímetros cuadrados (41,28mt²).

APARTAMENTO 301: está delimitado por los siguientes linderos que determinan su área privada: Del punto **A al B:** en línea quebrada de tres metros un metro con treinta centímetros (1,30mts), sesenta centímetros (0,60mts) y dos metros con diez centímetros (2,10mts) con muro común de fachada que lo separa de la zona verde comunal, **B al C:** en línea continua de dos metros con ochenta y cinco centímetros (2,85mts) con muro común que lo separan de la zona verde comunal, **C al D:** en línea quebrada de sesenta y cinco centímetros (0,65mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), cinco metros con seis centímetros (5,06mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts) y un metro (1,00mts) con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindantes por el costado occidental, **D al E:** en línea quebrada de cuatro metros con treinta y seis centímetros (4,36mts), setenta y cuatro centímetros (0,74mts), treinta y cinco centímetros (0,35mts), cuarenta y nueve centímetros (0,49mts), un metro con treinta centímetros (1,30mts), un metro con treinta y un centímetros (1,31mts) y veintinueve centímetros (0,29mts) con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindante por el costado norte, **E al F:** en línea quebrada de quince centímetros (0,15mts), setenta centímetros (0,70mts), cuarenta y cinco centímetros (0,45mts), setenta y cinco centímetros (0,75mts), cuarenta y cinco centímetros (0,45mts), tres metros con muro común, ductos de ventilación y columnas estructurales que lo separa del predio colindante por el costado oriental, **F al G:** en línea quebrada de veinticinco centímetros (0,25mts), dos metros con sesenta centímetros (2,60mts), veinticinco centímetros (0,25mts) y treinta y cinco centímetros (0,35mts), con muro común y columnas estructurales que lo separa de la zona verde comunal, **G al A:** en línea quebrada de cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), tres metros con ochenta centímetros (3,80mts), veinte centímetros (0,20mts), veinte cinco centímetros (0,25mts) y ochenta y seis centímetros, con muro común y columnas

estructurales que lo separan de la zona verde comunal. **NADIR:** Con placa común que lo separa del segundo piso o apartamento 201. **CENIT:** Con placa común que la separa de la cubierta del edificio. **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, alcoba, cocina y baño. **NOTA:** Dentro del área privada del apartamento 301, hay muros comunes y columnas estructurales, cuya área, fue descontada, quedando un área neta privada de cincuenta y tres metros cuadrados (53,00mts).

APARTAMENTO 302: ubicado en el segundo piso, se alindera de la siguiente manera: De los Puntos: **A al B:** en línea continua de doce metros con noventa centímetros (12,90mts), con muro común y columnas estructurales que lo separa del punto fijo y del área de circulación común de acceso a las otras unidades habitacionales, **B al C:** en línea continua de dos metros con setenta y cinco centímetros (0,75mts), con muro común de fachada interior que lo separa del vacío o patio central, **C al D:** en línea quebrada de sesenta y cinco centímetros (0,65mts), quince centímetros (0,15mts), cuarenta centímetros (0,40mts), quince centímetros (0,15mts), tres metros con sesenta centímetros (3,60mts), quince centímetros (0,15mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), tres metros con veinte cuatro centímetros (3,24mts), ochenta y cinco centímetros (0,85mts), treinta y cinco centímetros (0,35mts), sesenta y cinco centímetros (0,65mts), treinta centímetros (0,30mts), quince centímetros (0,15mts), tres metros con cincuenta centímetros (3,50mts), quince centímetros (0,15mts), cuarenta centímetros (0,40mts), quince centímetros (0,15mts) y cuarenta y ocho centímetros (0,48mts), con muro común y columnas estructurales que lo separan del predio colindante por el costado oriental, **D a A:** en línea continua de dos metros con setenta y ocho centímetros (2,78mts), con muro común de fachada que lo separa de la calle 43 A sur. **DEPENDENCIAS:** Sala, comedor, cocina, baño y alcoba. **NOTA:** Al interior del apartamento 202 hay columnas y ductos de uso común, cuya superficie fue descontada, quedando un área privada neta de treinta y seis metros con cincuenta centímetros cuadrados (36,50mt²). **NADIR:** Con placa común que lo separa de las áreas comunes ubicadas en el primer piso. **CENIT:** Con placa común que la separa del apartamento 302.

APARTAMENTO 303: Situado en el segundo nivel, con área total construida de cuarenta y un metros con veinte y ocho centímetros cuadrados (41,28 M²), está delimitado por los siguientes linderos que determinan su área privada: De los Puntos: **A al B:** en línea continua de tres metros con setenta y tres centímetros (3,73mts), con muro común interior que lo separa de la escalera común de circulación, **B al C:** En línea continua de dos metros con veinte centímetros (2,20mts), **C al D:** En línea quebrada de ochenta y seis centímetros (0,86mts), veinticinco centímetros (0,25mts), cuarenta centímetros (0,40mts), tres metros con cinco centímetros (3,05mts), veinticinco centímetros (0,25mts), cuarenta centímetros (0,40mts) y cuarenta y nueve centímetros (0,49mts), con muro común y columnas estructurales que lo separan del apartamento 202, **D a E:** en línea continua de cuatro metros con sesenta y un centímetros (4,61mts), con muro

común de fachada que lo separan de la calle 43 A sur, **E a F:** En línea quebrada de cuarenta y ocho centímetros (0,48mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), dos metros con treinta y siete centímetros (2,37mts), veinte centímetros (0,20mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinte centímetros (0,20mts), dos metros con treinta y cinco centímetros (2,35mts), un metro con treinta centímetros (1,30mts), treinta y cinco centímetros (0,35mts), un metro con treinta y cinco centímetros (1,35mts), noventa y ocho centímetros (0,98mts), veinticinco centímetros (0,25mts), cuarenta centímetros (0,40mts), veinticinco centímetros (0,25mts), tres metros con sesenta centímetros (3,60mts) y veinticinco centímetros (0,25mts), con muro común, ducto de ventilación y columnas estructurales que los separan del predio colindante por el costado occidental, **F a G:** en línea quebrada de veinticinco metros (0,25mts), dos metros con sesenta y cinco centímetros (2,65mts), cuarenta centímetros (0,40mts) y cuarenta y seis centímetros (0,46mts) con muro común de fachada interior que lo separan del patio central, **G a A:** en línea quebrada de tres metros con sesenta y cinco centímetros (3,65mts) y noventa y cinco centímetros (0,95mts), con muro común que lo separan de la escalera y área de circulación. **NADIR:** Con placa común que lo separa del apartamento 203. **CENIT:** Con placa común que lo separa de la cubierta del edificio. **DEPENDENCIAS:** Sala comedor, cocina, baño y dos (2) alcobas. **NOTA:** Dentro del área privada del apartamento 303, existen muros comunes, columnas estructurales y ducto de ventilación, cuya área, fue descontada, quedando una superficie neta privada de cuarenta y un metros con veinte y ocho centímetros cuadrados (41,28mt²).

Artículo 12.- Bienes comunes: son bienes comunes de dominio indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** y de los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad privada, a saber: a) el lote de **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** por sus linderos, extensión y demás datos suministrados en el Artículo séptimo de este reglamento, b); Los cimientos, la estructura, los muros, la placa de concreto, la cubierta, las fachadas, la puerta de entrada a cada una de las viviendas; c) las instalaciones generales de alcantarillado, acueducto, gas y energía.

Artículo 13.- Valor nominal del inmueble: Para los efectos de la Ley 675 del 2001, se asigna a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a _____ moneda legal colombiana (\$ _____).

Artículo 14.- Valor inicial de las unidades privadas: Con base en el valor convencional descrito en el artículo 13 de este reglamento, el ciento por ciento (100%) del mismo, se distribuye de manera proporcional entre las siete (7) unidades privadas que componen la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, valor discriminado en función de cada uno de los coeficientes, quedando de la siguiente manera:

APARTAMENTO 101, área 53.00 mts2, valor \$ 18.379.592, coeficiente del 0.1686
APARTAMENTO 201, área 53.00 mts2, valor \$ 18.368.690, coeficiente del 0.1685
APARTAMENTO 202, área 36.50 mts2, valor \$ 12.645.508, coeficiente del 0.1160
APARTAMENTO 203, área 41.28 mts2, valor \$ 14.302.506, coeficiente del 0.1312
APARTAMENTO 301, área 53.00 mts2, valor \$ 18.368.680, coeficiente del 0.1685
APARTAMENTO 302, área 36.50 mts2, valor \$ 12.645.508, coeficiente del 0.1160
APARTAMENTO 303, área 41.28 mts2, valor \$ 14.302.506, coeficiente del 0.1312

Artículo 15.- Indivisibilidad de derechos: El derecho que corresponde a cada propietario sobre los bienes de propiedad común, es proporcional al valor de sus derechos en los bienes privados, de acuerdo con el porcentaje señalado en el artículo 14 de este reglamento, y es inseparable del derecho de dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada.

Artículo 16.- Coeficiente de propiedad: Para liquidar la cuota proporcional que cada propietario debe pagar para contribuir a las expensas comunes y conservación de los bienes comunes o cualquier otro efecto jurídico, bien sea para recibir un derecho o soportar una obligación, se tendrá como coeficiente de propiedad el señalado en el artículo 14 de este reglamento.

Artículo 17.- Impuesto y contribuciones: los impuestos y contribuciones que afecten a cada unidad privada serán pagados directamente por su propietario, como si se tratase de predios aislados. Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de la póliza de seguro contra incendio de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** en proporción al valor dado a cada unidad privada en el artículo 14 del presente reglamento.

Artículo 18.- Seguro contra incendio: La unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** debe permanecer asegurado en todo momento contra incendio por su valor comercial, en una compañía de seguros autorizada por autorizada por la Superintendencia Bancaria. Las indemnizaciones provenientes de este seguro se destinarán, en primer término, a la reconstrucción de la unidad de vivienda, pero si la obra no fuera posible o si los propietarios o partícipes acuerdan unánimemente emprender la reconstrucción, esa indemnización se distribuirá entre los copropietarios, en proporción, al derecho de cada cual, según el coeficiente de valores fijados.

Artículo 19.- Disolución y uso de los bienes comunes: En cualquier transferencia, limitación, gravamen, cesión, de la mera tenencia, o en general, en cualquier acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre su unidad privada, que cada propietario puede libremente efectuar, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común, que les corresponden y no podrán efectuar estos mismos actos con relación a ellos, separadamente de la unidad

privada a que acceden, ya que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada. Los habitantes a cualquier título de cada unidad privada, sus familiares, dependientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales, conforme a la destinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás. Los copropietarios o quienes representen sus derechos o los sustituyan, están obligados a velar por la integridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado y a responder hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

Artículo 20.- Normas de convivencia: Además de las normas de conducta que la convivencia y el derecho de vecindad en este régimen de propiedad horizontal exige, los copropietarios o moradores a cualquier título deberán: **1.** Abstenerse de todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, o que comprometa la seguridad de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, su salubridad o su decoro.; **2.** No enajenar o conceder el uso de su unidad privada a persona de mala conducta o para fines distintos a los acordados en este reglamento; **3.** No permitir que las personas que están bajo su dependencia empleen las zonas comunes para reuniones, ni las conviertan en lugares de juerga y responderán solidariamente por los daños, ruina, deterioros que estas personas causen a los bienes comunes; **4.** No acumular basuras en las unidades privadas, las que deberán ser eliminadas en la forma y oportunidad que determine la administración conforme a los reglamentos de las autoridades de policía; **5.** Pagar cumplidamente las cuotas que se liquiden para la financiación de la administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, pago de la cuota de seguro contra incendio y costo de mejoras. **6.** Intervenir activamente en la Asamblea de Copropietarios, y cooperar con ella con sus conocimientos y recursos; **7.** Comunicar, a la mayor brevedad, al juez o al Administrador las violaciones de este Reglamento; **8.** No introducir objetos, ni hacer excavaciones en los pisos, techos o muros comunes, ni colocar sobrecargas excesivas que perjudique o pueda perjudicar a la solidez y seguridad del edificio; **9.** No guardar, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades del propietario u ocupante, sustancias húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que presenten peligro para la integridad de la conservación o para la salud de sus moradores; o aquellas que produzcan humo, malos olores o que causen imisiones molestas que sean intolerables para los vecinos. No se debe destapar las cañerías con productos químicos que las dañen; **10.** Los propietarios procurarán que no se altere la tranquilidad de sus vecinos con voces, cantares u otros ruidos molestos. Las máquinas, aparatos de radio, televisión, y los de limpieza, deberán regularse en su intensidad; a fin de que el ruido no trascienda del propio piso o unidades privadas en que se utilicen; **11.** No pintar ni cambiar la forma exterior de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, de los muros o tabiques, de los vestibulos y escaleras, ni las

ventanas, balcones o puertas de estas o de las fachadas. Tales obras se harán únicamente en conjunto bajo la dirección y vigilancia del Administrador cuando éste lo juzgue indispensable o así lo ordene la Asamblea; **12.** No colocar letreros, avisos, carteles, ropas, alfombras, etc., en las paredes externas, puertas o ventanas, salvo las placas o letreros que indiquen el nombre o profesión del propietario o moradores, los que solamente podrán fijarse en la forma, lugar y con las características que se acuerden con el Administrador; **13.** No obstruir los sectores o espacios, con muebles u objetos de cualquier naturaleza, que afecten a estética del edificio o que implique molestia, inconveniente o perjuicio al tránsito de cualquier otro ocupante o un peligro para la estabilidad o conservación del inmueble; **14.** No sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas, etc., en los balcones o ventanas, ni escurrir agua o arrojar cualquier cosa desde ellas, que caiga de unidades inferiores, partes comunes del edificio o calzadas; **15.** Permitir el acceso del Administrador o persona comisionada por él, a su unidad, toda vez que sea necesario, indispensable o urgente, para efectos del cumplimiento de este reglamento, especialmente en lo referente a trabajos de interés comunes; **16.** No instalar antenas de radio, televisión, o cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica o similares sin la autorización del representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces. **17.** Ejecutar por cuenta del propietario, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 22 y dentro del término que señale el representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces, según la naturaleza o urgencia de la obra, las reparaciones necesarias y locativas que sean indispensables para la higiene, conservación y presentación de las respectivas unidades privadas; **18.** Se prohíbe colocar en las terrazas, ventanas o balcones del inmueble toda clase de objeto que no sean macetas de flores y otros adornos, siempre que su tamaño sea reducido y se encuentren asegurados con la caída; **19.** El propietario o morador que se ausentare dejando deshabitado su unidad privada por más de noventa (90) días, queda obligado a entregar las llaves del mismo al representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces, para tener acceso a aquél en eventuales casos de emergencia, como rotura de cañerías, escapes de gas, incendio, etc.; **20.** Practicar cualquier trasteo o mudanza, se deberá obtener autorización escrita del representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces, en la que se exprese la hora y la condición de este, además se le exigirá un depósito por el valor de TRECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE \$300.000, por daños en el edificio.

Artículo 21.- Modificaciones o innovaciones: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad privada de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o las demás propiedades privativas y responderá por daños irrogados por tal omisión presumiéndose la culpa en orden a la determinación de la responsabilidad civil que pueda deducirsele.

Para realizar modificaciones o innovaciones a las unidades privadas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: **1.** Obtener previa licencia de la

entidad oficial competente si la naturaleza de la obra y las normas lo requieren; 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del Edificio, ni afecte a la salubridad ni a los servicios comunes del Edificio; 3. Solicitar previa autorización escrita del Administrador. Si el Administrador, por resolución motivada, negare su autorización, podrá el propietario interesado recurrir a la Asamblea en procura de decisión definitiva al diferendo.

En caso de reparaciones en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del edificio, el Administrador deberá proceder a su inmediata, realización, en caso de que éste no lo haga, cualquier propietario podrá hacerlo, quedando a salvo su derecho de repetir por las cuotas correspondientes a los demás propietarios, según el coeficiente establecido. Si la reparación necesaria y urgente afectare únicamente a uno de varios propietarios de unidades privadas, el representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces exigirá que se realicen en la mayor brevedad posible. Si no se cumpliera así, lo hará ejecutar el Administrador y los propietarios interesados deberán cancelar su valor dentro de los treinta (30) días siguientes al de la iniciación de los trabajos. Los gastos de reparación y conservación, tanto ordinaria como extraordinaria de los bienes comunes, serán de cargo de todos los copropietarios, cada uno de los cuales contribuirá para tal efecto con una cuota de dinero liquidada por la Asamblea, según el coeficiente de valores fijados por el artículo 15. se exceptúa el caso en que la causa originados de la reparación obedezca a la culpa o negligencia de algún convenio o del ocupante de alguna unidad privada, supuesto este en el que, acreditado debidamente dicho extremo, el gasto se abonara íntegramente por el propietario causante, o en caso responsable.

Si la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** se destruye en una proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, los copropietarios están obligados a repararlo o reconstruirlo. Si alguno de los copropietarios realizare en su unidad privada obras que menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, configuración o estado del edificio o perjudique los derechos de otro u otros copropietarios del inmueble, estará obligado a satisfacer las indemnizaciones que por daños y perjuicios hubiere causado tanto en la comunidad como a lo restante propietario, y además en su caso, a la demolición de la obra realizada, a su costa. Se prohíbe terminantemente a los copropietarios, la realización de innovaciones o mejoras en las cosas comunes y en general cualquier obra que pueda dañar la estructura de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** o su estética, sin el consentimiento de la Asamblea, con excepción de los dispuesto cuando tales obras tengan el carácter de urgentes.

En el caso de que estas obras sean útiles y ejecutadas de buena fe, el copropietario tendrá derecho al reembolso por parte de la comunidad. Si las obras tienen el carácter de suntuarias, carecerá de él. Todo propietario debe consentir en

su unidad privada las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general teniendo derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios. Ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicio o mejoras que no estén dirigidas a una más adecuada habitualidad o uno más cómodo, a un menor rendimiento de las cosas comunes, según el rango de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**. Cuando la mayoría de la asamblea adopte acuerdo para realizar innovaciones suntuarias, siempre que sean susceptibles de utilización separada o cuando no siendo posible su utilización separada, la mayoría que ha acordado su ejecución soporta íntegramente todos los gastos cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente, no resultará obligado ni se modificara su cuota. El disidente, si lo desea, puede en cualquier momento o tiempo, participar de las ventajas de la innovación teniendo que abonar su cuota de los gastos de realización y mantenimiento.

Artículo 22. Obligaciones para sucesores y causahabientes: Todas las obligaciones que en virtud de la ley de propiedad horizontal, sus decretos reglamentarios, este reglamento y sus eventuales modificaciones, correspondan a los propietarios en materia de uso y destino a los bienes exclusivamente propios y de los comunes, y las normas de convivencia, regirán igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos, habitantes o moradores a cualquier título, de cada uno de las unidades privadas en que se divide la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este reglamento. El propietario de cada unidad privada del edificio es responsable solidariamente de los daños causados a los vecinos o al inmueble por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usurarios, usufructuarios, o moradores a cualquier título de su unidad privada.

Artículo 23.- Obligación de propietario en caso de venta o transferencia de su unidad privada: en caso de venta o transferencia de su unidad privada, cada propietario se obliga a: **1.** Comunicar a el representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces, el nombre, apellidos y domicilio del adquirente, **2.** Exigir del adquirente en la escritura de transferencia su expresa conformidad al presente reglamento y sus eventuales modificaciones; **3.** Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en los fondos ordinarios y de reserva para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación que expedirá el Administrador.

Artículo 24.- Forma de administración: La administración y conservación del edificio estará a cargo de: a) La Asamblea de Copropietarios; b) el representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces.

Artículo 25.- Asamblea de Copropietarios: La Asamblea de Copropietarios estará constituida por todos los propietarios de las unidades privadas.

Artículo 26.- Unidad de Representación: Cuando alguna de las unidades privadas de que compone la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** pertenezca a varias personas, estos deberán designar un único delegado que las represente en la Asamblea. En los casos especiales que se presente tendrán aplicación las disposiciones sobre representación de incapaces, herencias, yacentes, etc.

Artículo 27.- Épocas de reunión: Las sesiones de Asamblea General de Copropietarios podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las primeras se efectuarán dentro del curso del mes de _____ de cada año, en la ciudad de Bogotá en la fecha, hora y lugar, que designe el Administrador de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**. En caso de que éste no lo convocare antes de la primera semana de dicho mes, la Asamblea se reunirá por derecho propio en el _____ día hábil del mes de _____ a las _____ de la _____ en cualquiera de las unidades privadas de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**. Las segundas se efectuarán en virtud de convocatoria hecha por el Administrador y por un número de propietarios, que represente, a lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad,

Artículo 28.- Convocatoria: Las convocatorias para las sesiones ordinarias y para las extraordinarias de la Asamblea, en las que hayan de considerarse cuentas de administración, se harán con una anticipación de no menor de quince (15) días calendario, dentro de los cuales los informes del representante legal de la copropiedad o quien haga sus veces, los libros de cuentas y demás documentos, estarán a disposición de los propietarios en la oficina de la administración. Las convocatorias para las demás sesiones extraordinarias se harán con una anticipación no menor de (15) días, con indicación precisa de las cuestiones que deberán ser consideradas exclusivamente por la Asamblea. Todas las convocatorias se harán siempre por escrito dirigido a cada uno de los propietarios al lugar que estos debieron registrar en la administración y, en su defecto, a su unidad privada; además, mediante un aviso que se le colocará en el vestíbulo del primer piso, cerca de la puerta de entrada a la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**.

Artículo 29.- Presidencia: Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma asamblea elija, y actuará como secretario el Administrador.

Artículo 30.- Quórum: Constituye quórum la concurrencia de un número de propietarios que represente, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, de acuerdo con los porcentajes y valores fijados en el artículo 14 de este reglamento. Si para la reunión no se completare este quórum, se citará a una nueva con la advertencia, que en ella formará quórum cualquier número plural de propietarios que concurren.

Artículo 31.- Votos: A cada propietario o grupo de copropietarios les corresponde en las decisiones de la Asamblea General un número de votos igual a su coeficiente de copropiedad asignado en el Artículo 14 de este reglamento.

Artículo 32.- Mayoría: Las decisiones de la Asamblea se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, representados en la respectiva sesión, salvo los casos exigidos por el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

Artículo 33.- Atribuciones: Corresponde resolver a la Asamblea todo asunto que interese al consorcio, sea que se trate de actos de disposición o de administración del inmueble en su conjunto o de partes comunes de él, y muy especialmente: **1.** Disponer la realización de toda obra nueva, como el agregado de nuevos pisos, sótanos, etc., estudiar y aprobar sus presupuestos y la forma de pago, de acuerdo con la influencia de que ellas reciban las unidades privadas; **2.** Expedir anualmente el presupuesto de ingresos y de egresos, para la administración, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes, con las especificaciones de los gastos que deben hacerse en cada vigencia y los recursos para atenderlos, señalando la cuota correspondiente a cada propietario, en las expensas ordinarias y extraordinarias; **3.** Fijar los plazos dentro de los cuales los propietarios deben pagar las cuotas a que se refiere el ordinal anterior y los intereses moratorios de las mismas; **4.** Reglamentar el uso de los bienes comunes y modificar la forma de goce de los mismos; **5.** Elegir anualmente al administrador; **6.** Imponer gravámenes extraordinarios para las mejoras reparaciones, innovaciones y agregaciones; **7.** Modificar la proporción que a cada uno corresponda en las expensas comunes; **8.** Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recaudar fondos para su realización; **9.** Reformar este reglamento; **10.** Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para mejor servicio común.

Artículo 34.- Título ejecutivo: Las decisiones de la Asamblea, adoptadas de conformidad con el presente reglamento, que entrañen obligaciones o cargas expresas y concretas, para los propietarios de las unidades privadas, así se trate de hacer, serán exigibles ejecutivamente.

Artículo 35.- El administrador: es el mandatario representativo en este caso el socio gestor, quien determine la copropiedad, quien tiene las siguientes atribuciones:

a) Ejecutivas: Que comprenden todas aquéllas que van dirigidas principalmente a la realización o cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea.

b) **De gestión:** Encaminados a lograr el mejor y más perfecto funcionamiento del régimen jurídico de la propiedad horizontal y, consiguientemente, al cuidado, conservación y mantenimiento de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** especialmente de sus bienes y servicios comunes.

c) **De representación:** En virtud de los cuales comparecen juicio o fuera de él, activa o pasivamente, en nombre del consorcio de copropietarios en los casos concernientes a la administración del edificio e igualmente lo representa en todo negocio jurídico y en toda actuación que quieran o deban realizar los copropietarios, en su calidad de tales y por razón de sus intereses comunes.

Puede ser elegido para el desempeño del cargo de Administrador tanto uno de los copropietarios de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, como un extraño, y en este supuesto, puede recaer el nombramiento en una persona jurídica o natural. Es designado y removido por la Asamblea de Copropietarios y su nombramiento se hará por un año. Salvo decisión en sentido contrario de la Asamblea, si el administrador es un copropietario, el cargo será oneroso o gratuito y el importe de su remuneración será fijado por la Asamblea.

De la posesión de quien fue designado, para el cargo de Administrador, se dejará constancia en un acta que suscribirán el posesionado, el presidente de la Asamblea y el secretario de la misma, la que, junto con la de la sesión en que se efectuó nombramiento, firmado por el presidente y el secretario, acreditará suficientemente su personería para actuar, negociar, litigar y en general, para el ejercicio integral de sus atribuciones en interés de la comunidad y para conocimiento de los terceros. Dentro de las atribuciones legales que le correspondan al Administrador, en su carácter de mandatario del consorcio de los copropietarios y las que, por disposición de este reglamento, se le han conferido, expresamente se le reconoce al administrador las siguientes:

1) Recaudar las contribuciones a cargo de los copropietarios, las sumas de dinero por indemnización y toda otra suma pecuniaria de la que la comunidad sea acreedora; así como cancelar a su vencimiento, las obligaciones de ésta; a tal efecto deberá presentar el presupuesto de los gastos ordinarios del año y del ingreso para su satisfacción, conforme a las disposiciones de este reglamento.

2) Disponer la realización de obras de reparación de carácter extraordinario o imprevisible, cuando de su omisión pueda resultar perjuicio a la comunidad, convocando inmediatamente a la asamblea.

3) Someter a la consideración de la Asamblea el programa de mejoras, reconstrucción total o parcial de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, innovaciones, etc., que estime conveniente o necesaria, así como contratar, dirigir y controlar los trabajos que se hagan en la unidad de

vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, especialmente en los bienes comunes y rendir a la Asamblea cuenta detallada y documentación del costo de tales obras.

4) Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la ley, de las normas de este reglamento, de las órdenes y resoluciones de la Asamblea, poniendo oportunamente en conocimiento de la autoridad competente cualquier infracción.

5) Vigilar que los empleados cumplan cabalmente con las funciones de sus cargos.

6) Llevar los libros de la administración.

7) Nombrar y efectuar el respectivo contrato de trabajo por escrito, vigilar, dirigir a los empleados subalternos cuyos cargos serán creados por la Asamblea, con determinación de sus remuneraciones y funciones.

8) El Administrador, de oficio o a petición de parte interesada, intimará a todo propietario u ocupante de unidad privada en que se infringen las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes o a las normas de conveniencia el cese inmediato de la transgresión comprobada. En caso de reincidencia, el Administrador, en su carácter de representante de la comunidad, formulará la denuncia respectiva.

9) Convocar oportunamente, al tenor de lo dispuesto en este reglamento, a las sesiones de la Asamblea, tanto ordinario como extraordinario.

10) Celebrar todos los contratos necesarios para la buena marcha del consorcio, para la reparación del Edificio o mejoras que haya que hacerle en cumplimiento de órdenes de la Asamblea, vigilar su ejecución y cumplimiento.

11) Presentar a la consideración y aprobación de la asamblea los balances de cuentas, cortados al treinta y uno (31) de diciembre de cada año y el inventario en general.

12) Contratar y mantener vigentes pólizas de seguros contra incendio de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, por la cuantía que fije la Asamblea.

13) Cuando el presupuesto ordinario resultare insuficiente, el Administrador deberá convocar a la Asamblea para sus sesiones extraordinarias a fin de que elabore uno adicional para el que regirán las normas de los presupuestos ordinarios.

14) El Administrador podrá realizar de mutuo propio las reparaciones ordinarias, incluidas en el presupuesto anual, sin contar con el permiso o licencia de la Asamblea y los actos que efectúe obligarán a los condueños.

Artículo 36.- Las expensas comunes: Tanto extraordinarias como ordinarias, deben ser pagadas por los propietarios en periodos o plazos que fije la asamblea, y tanto los intereses por la mora como la garantía de su cumplimiento que deben prestar, será, en cuanto a su naturaleza y cuantía, igualmente determinada por la asamblea. La ejecución, llegado el caso, podrá ser iniciada y adelantada por el Administrador y el título ejecutivo lo constituirá el certificado expedido por el Administrador en que haga constar la fuente que ordenó el gasto y la liquidación de las sumas a cubrir periódicamente, si se trata de las incluidas en el presupuesto de ingresos, o las cuotas extraordinarias, cuando los gastos tengan tal carácter, así como la certificación del mismo sobre el monto de la deuda, de acuerdo a los libros respectivos. Vencido el periodo o plazo prefijado, el deudor incurrirá en mora de pleno derecho, pero el mero vencimiento del plazo señalado. En caso de que el dominio de la respectiva unidad privada pertenezca a dos o más titulares o esté desmembrado, todos responderán solidariamente.

Parágrafo: En el evento de contribuciones extraordinarias, la Asamblea determinará la proporcionalidad para liquidar la cuota de participación que haya de pagar cada propietario cuando la establecida en el artículo 14 no sea admisible, dado el carácter especial de las expensas.

Artículo 37.- Libros de cuentas: Las cuentas de la administración se llevarán en libros debidamente registrados y foliados, mediante prácticas técnicas de contabilidad. Dentro de los veinte (20) días hábiles anteriores a la reunión ordinaria de la Asamblea, los libros de cuentas de la administración están a disposición de todos los copropietarios en la sede de la administración.

Artículo 38.- Arrendamientos de las unidades privadas: Para que personas distintas del propietario puedan ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de desmembración de la propiedad, será necesario la celebración de un contrato por escrito en el que deberá pactar expresamente que el inquilino o morador a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento de copropiedad y que su violación será causal de darlo por terminado.

Artículo 39.- Protocolización de escritura de enajenación: Toda escritura de enajenación si se otorga en la misma notaría donde se encuentra protocolizado el presente reglamento deberá contener en ella la parte estrictamente reglamentaria de este instituto de propiedad horizontal.

Artículo 40.- Expensas o cargas comunes: Como se dispone en este reglamento, los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de su unidad privada, las expensas o cargas comunes por concepto de administración, conservación,

mantenimiento y reparación de los bienes y servicios comunes de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA**, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, el pago de los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier naturaleza que graven el inmueble, en su calidad de bien común; las primas de seguro contra incendio; de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** en su conjunto; el del importe de toda innovación y mejoras de las partes y elementos comunes, decretadas por la Asamblea y que no tengan el carácter de suntuarias, de acuerdo con lo establecido en este reglamento; el servicio de deudas, capital e intereses, la solución o pago de los gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** y el pago de todo gasto o servicio que se origine a consecuencia de la resolución válida de los copropietarios en asamblea, sobre asuntos de interés común no comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador.

Artículo 41.- Cobro y sanciones por concepto de expensas: Las expensas comunes, y así como la contribución para atenderlas, quedan determinadas para los respectivos copropietarios por la proporción que corresponda al valor de cada unidad de propiedad privada.

Artículo 42.- Pago de reajuste de precios: El pago de los reajustes de precios, contribución o tasa por concepto de instalación de servicios, relacionados con el avalúo catastral tanto del inmueble en general como cada una de las unidades privadas en que se divide, cuando se produzcan con posterioridad a la tradición de estos, los asumirán el respectivo titular en su totalidad, sin excepción de ningún género y sin que sea cargado a su originario propietario el contrato que hubiere celebrado con la respectiva empresa suministradora del servicio.

Mientras que la empresa acreedora no haya dado su ratificación expresa o tácita al respecto, el nuevo deudor permanece obligado, con respecto al antiguo deudor, para satisfacer en tiempo a la entidad acreedora y en el evento de que tal aceptación que libere al primitivo deudor no se diere, el nuevo deudor reembolsará lo que hubiere debido cancelar, capital o intereses y costos de indemnización de todo perjuicio.

Parágrafo 1. – Al fraccionar una unidad, su valor inicial y la cuota proporcional en los bienes de propiedad común y de participación en las obligaciones y derechos comunes según las atribuciones hechas por este reglamento si fuere el caso, se distribuirán entre las diferentes unidades privadas en que queda subdividido.

Parágrafo 2. – Por el término "unidad privada" se ha entendido en este Reglamento la división material y jurídica de la unidad de vivienda **EDIFICIO RESIDENCIAL LA FORTALEZA** en partes de propiedad privativa.

EL COMPARECIENTE:

Nombre completo: JAIME ENRIQUE QUEVEDO
C.C. No. 79.610.004 de Bogotá



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

FECHA
06/11/2024

CÓDIGO
PM05-FD121

VERSIÓN
10

ANEXO FLUJO DE CAJA - Círculo milés CCFB

1. SUCESANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) JAIME ENRIQUE QUEVEDO 2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VENTA MOL. FAMILIAR QUEVEDO (LA PORTALEZA) 3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VENTA CL 43 A 9 - 14 ESTE	4. SALDO DE CUENTAS POR PAGAR 475.45 5. FECHA DE LA ANÁLISIS 2025-01-28	6. SALDO DE CUENTAS POR PAGAR 175.00 7. FECHA DEL PROYECTO 2024-01-01	8. APORTE DEL ESTADO 1 9. FECHA DE EMISIÓN DEL DOCUMENTO 2025-01-01	10. FECHA DE EMISIÓN DEL DOCUMENTO 2025-01-01
--	--	--	--	--

FLA VALIDACIÓN

FUENTES	1. PRESUPUESTO ESTADO	2. TOTAL FLUJO CAJA	3. SALDO CUENTAS POR PAGAR	4. SALDO CUENTAS POR PAGAR	5. SALDO CUENTAS POR PAGAR	6. SALDO CUENTAS POR PAGAR	7. SALDO CUENTAS POR PAGAR	8. SALDO CUENTAS POR PAGAR	9. SALDO CUENTAS POR PAGAR	10. SALDO CUENTAS POR PAGAR	11. SALDO CUENTAS POR PAGAR	12. SALDO CUENTAS POR PAGAR	13. SALDO CUENTAS POR PAGAR	14. SALDO CUENTAS POR PAGAR	15. SALDO CUENTAS POR PAGAR	16. SALDO CUENTAS POR PAGAR	17. SALDO CUENTAS POR PAGAR	18. SALDO CUENTAS POR PAGAR	19. SALDO CUENTAS POR PAGAR	20. SALDO CUENTAS POR PAGAR	21. SALDO CUENTAS POR PAGAR	22. SALDO CUENTAS POR PAGAR	23. SALDO CUENTAS POR PAGAR	24. SALDO CUENTAS POR PAGAR	25. SALDO CUENTAS POR PAGAR	26. SALDO CUENTAS POR PAGAR	27. SALDO CUENTAS POR PAGAR	28. SALDO CUENTAS POR PAGAR	29. SALDO CUENTAS POR PAGAR	30. SALDO CUENTAS POR PAGAR	31. SALDO CUENTAS POR PAGAR	
16. INGRESOS	140.000	140.000	0.000	140.000																												
17. RECURSOS PROPIOS	80.000	80.000	0.000		20.000	20.000	20.000	20.000																								
18. CREDITO ESTADO	51.000	51.000	0.000						51.000																							
19. CREDITO PARTICULARES	90.000	90.000	0.000		80.000	80.000	80.000	80.000		10.000																						
20. VENTAS PASADAJOS	200.000	200.000	0.000								200.000																					
21. VENTAS PROYECTOS	1.221.000	1.221.000	0.000									400.000	831.000																			
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0.000																													
23. TOTAL FUENTES	2.942.000	2.942.000	0.000		100.000	280.000	140.000	110.000	160.000	121.000	70.000	200.000	400.000	831.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS																																
24. INGRESOS	140.000	140.000	0.000											140.000																		
25. INGRESOS DIRECTOS	1.109.000	1.109.000	0.000		100.000	240.000	140.000	110.000	160.000	121.000	70.000	180.000	11.000																			
26. COSTOS INDIRECTOS	0	0	0.000																													
27. GASTOS FINANCIEROS	10.000	10.000	0.000									0.000	0.000	0.000	0.000																	
28. GASTOS DE VENTAS	7.000	7.000	0.000									7.000																				
29. RECURSOS PROPIOS	80.000	80.000	0.000											80.000																		
30. CREDITO ESTADO	51.000	51.000	0.000									10.000	10.000	10.000	21.000																	
31. CREDITO PARTICULARES	90.000	90.000	0.000											20.000	834.000																	
32. OTROS PASAJOS (*)		0	0.000																													
33. TOTAL USOS	2.322.000	2.322.000	0.000		100.000	280.000	140.000	110.000	160.000	121.000	70.000	200.000	400.000	731.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CJA. INICIAL	240.000	240.000			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO CJA. FINAL					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) OTROS RECURSOS (Expendidos)																																
(*) OTROS PASOS (Expendidos)																																
36. OBSERVACION:																																
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SECRETARIO																																
38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ																																

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 28 de abril de 2025
SOLICITANTE:	JAIME ENRIQUE QUEVEDO

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:		MULTIFAMILIAR QUEVEDO (LA FORTALEZA)			
DIRECCIÓN:		CL 43 A 6 - 54 ESTE			
APARTAMENTOS:		7	CASAS:	0	LOTES: 0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					176 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					795.455 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					475 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					2.799.453 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 140.000	294.458 \$/m²	10,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.169.000	2.458.723 \$/m²	87,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 15.000	31.549 \$/m²	1,1%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 7.000	14.723 \$/m²	0,5%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.331.000	2.799.453 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.431.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 100.000	7,0%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 140.000	10,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 80.000	6,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 51.000	3,8%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 860.000	64,6%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 200.000	15,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.331.000	100%

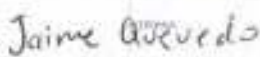
FILA VALIDACIÓN

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

 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 09/10/2024
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 18

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP-

Decreto 2189 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 94 de 2012, artículo 105, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-09-28	2. Solicitante: JAI ME ENRIQUE QUEVEDO			3. Nombre del proyecto de Vivienda MULTIFAMILIAR QUEVEDO (LA FORTALEZA)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	213.000	53,00	5.151	149.58	\$ 15.000	2025	\$ 1.423.000
Valor mínimo	188.000	36,50	4.919	132,12			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			VIS 7	VIS RECLAM 0		NO VIVIS 0
9. Observación:				 10. Firma del Solicitante			

FILA VALUACIÓN	Indicador: ¿Cin. Construcción se aprobó como NO VIS?						SI
----------------	---	--	--	--	--	--	-----------

Totales	7	\$ 1.431.000	314,56 m²	\$ 429.300			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	101	213.000	53,00	63.900	213.000	4.019	30,00%	VIS
2	201	213.000	53,00	63.900	426.000	4.019	30,00%	VIS
3	202	208.000	41,28	62.400	634.000	5.039	30,00%	VIS
4	203	188.000	36,50	56.400	822.000	5.151	30,00%	VIS
5	301	213.000	53,00	63.900	1.035.000	4.019	30,00%	VIS
6	302	208.000	41,28	62.400	1.243.000	5.039	30,00%	VIS
7	303	188.000	36,50	56.400	1.431.000	5.151	30,00%	VIS
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

FECHA:
11-10-2024

CÓDIGO
PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MULTIFAMILIAR QUIVEDO (LA FORTALEZA)
ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 7
DIRECCIÓN: CALLE 43 A 6 - 54 ESTE
CONSTRUCTORA: _____
FECHA (dd-mm-aa): _____

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 fiscales:

☐ SÍ ☒ NO

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

☒ SÍ ☐ 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 intrusión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

☐ SÍ ☒ 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"

☐ SÍ ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-3.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

☐ SÍ ☒ 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?

Selección de que tipo:

☐ SÍ ☐ 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 tratando como centro el proyecto.

☒

* Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

☒

* Materiales con contenidos reciclados por consumo y post consumo

☒

* Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L. Pintura Brillante: < 300 g/L. Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

☒

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concreto.

☒

* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales.

☒

* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcances Cradle to Gate de acuerdo con la ISO 14044.

☒

* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o su signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

☒

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación con zapatas de 1,00 x 1,00 a una altura de -1,00 metros y viga de cimentación de 35 cm de altura, con fierros No 5 y 4

2.8. PILOTES

☐ SÍ ☒ NO Tipo de pilote utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura es en concreto de 4,000 psi, constituida por vigas armadas de 35x10 con hierros No 5 y No 4, placa de entrepiso de 10 cm de espesor con doble malla electrosoldada No 4, columnas de 40x40 con hierros No 5 y No 4.

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

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo a la vista en fachada principal, en zona de habitación y zona social de los apartamentos

2.10.2. BLOQUE☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Muros en Bloque No 4 ubicados en zona de cerramiento del apartamento colindando con vecinos del proyecto y colindando entre apartamentos del mismo edificio

2.10.3. OTRAS DIVISIONES☐ SI☒ NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Muros en bloque pañetados con acabado en Graniplast y pintura Korona para exteriores color blanco

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI☐ NO

P.V.C.

☐ SI☐ NO

OTRA

☐ SI

Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Vidrio laminado incoloro 3+3 con marco en aluminio

Espesor del vidrio:

6 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas en ladrillo a la vista color chocolate en formato grande de 40x10x6, muros en bloque No 4 pañetados con acabado en graniplast.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos en enchape cerámico antideslizante para la circulación de bailes y puentes fijos, concreto a la vista en la zona de parqueaderos y acceso a la edificación.

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

☐ SI☒ NO

Cubierta Metálica Arquitectónica

Porcentaje del área de cubierta útil:

80%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escala en enchape cerámico antideslizante, granito lavado en borde de la huella.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Bloque No 4 pañetados con acabado en pintura de Korona para exteriores color blanco

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques de agua en Polietileno color negro de uso residencial cumpliendo las normas NTC-4384 con equipo de presión Easy Press

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 mariposeros de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

Características:

Puerta de acceso principal elevadiza con motor eléctrico

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 5181 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☒ SI ☐ NO

4.1. 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:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:
Puertas en madera estamboradas con acabado en lamina melamina en zona de baños y habitaciones

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Puerta metálica en lamina calibre 18 con pintura electrosoldada y cerradura de seguridad

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Enchape cerámico antideslizante
4.5.2. HALLS	Enchape cerámico antideslizante
4.5.3. HABITACIONES	Piso en mortero
4.5.4. COCINAS	Piso en mortero
4.5.5. PATIOS	Piso en mortero

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
Muros en bloque No 4 con pañete y acabado en pintura y/o graniplast. Enchape de piedra natural Tungurahua de color blanco cenizo

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	Graniplast
4.7.2. HABITACIONES	Pintura
4.7.3. COCINAS	Pintura
4.7.4. PATIOS	Pintura

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO	
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	Estufa de empotrar cuatro puestos en vidrio templado
4.8.3. MUEBLE	☒ SI	☐ NO	Muebles en madera con acabado en lamina melamina
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	Mesón en Quartzone
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☒ NO	
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	Lavadero plástico de 60 cm x 60 cm
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	☒ SI	☐ NO	

4.9. BAÑOS

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

Características:

Mueble en madera con acabado en lamina melamina	
Enchape cerámico antideslizante	
Enchape cerámico	
No aplica	
Espejo 4mm con bordes pulidos y brillados	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4.8 LITROS POR DESCARGA
Detalle del consumo Litros por Minuto a 40 PSI:	5.7 LITROS POR MINUTO
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	5.7 LITROS POR MINUTO
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	7.4 LITROS POR MINUTO

4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO

Características:

Balas Led de 6watts de sobreponer					
Balas Led de 6watts de sobreponer					
Balas Led de 6watts de sobreponer					
Iluminación Led Hermética 1x18/2x18 Anti polvo de 18 watts de sobreponer					
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

☒ SI ☐ NO

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

Características:

Iluminación Natural mediante la fachada del edificio y patios interiores
Iluminación Natural mediante la fachada del edificio y patios interiores
Iluminación Natural mediante la fachada del edificio y patios interiores

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

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

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

Jaime Quevedo

Firma representante legal o persona natural



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SUBSECRETARÍA
DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
REGISTRO DE ENAJENACIÓN
para bienes inmuebles destinados a vivienda
Decreto Ley 2610 de 1979 Art. 3 y Resolución 927 de 2021

Fecha
30-12-2024
Código
PM05-FO58
Versión
1.0

1-2025-23737

Nombres y Apellidos completos

Persona Natural

JAIME ENRIQUE QUEVEDO

Nacionalidad

Colombiana

Cédula de Ciudadanía:
79610004

Expedida en:

Bogotá

Dirección de notificación, incluya: Oficina, Apartamento o Local, Torre, Edificio, Barrio, Ciudad o Municipio, (Departamento)

Cr 1 g # 49 - 72 sur - Casa de 3 pisos, Barrio Diana Turbay, Localidad Rafael Uribe Uribe

Correo electrónico de notificación:

jaimeq.quevedo@gmail.com

Teléfono:

3162394353

Acepto que me notifiquen las órdenes, requerimientos, actuaciones o decisiones de esta Subsecretaría al correo electrónico: **jaimeq.quevedo@gmail.com**, conforme a lo dispuesto en el art. 56 de la Ley 1437 de 2011.

Cruce de
Verificación

Lea detenidamente y comprenda las obligaciones legales que surgen del Registro



a) Informar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la ocurrencia de los hechos, cualquier cambio en la información aportada inicialmente tales como dirección, correo electrónico y teléfono, so pena de hacerse acreedor a una multa, de conformidad con el inciso 3°, artículo 3° del Decreto Ley 2610 de 1979.



b) Entregar anualmente, a más tardar el primer día hábil del mes de mayo de manera presencial o virtual a través de la página web de la Ventanilla Única del Constructor - VUC-, el estado de la situación financiera a corte 31 de diciembre del año anterior, estado de resultados, con las revelaciones y notas a los estados financieros, firmado por el representante legal, por el contador público que lo hubiere preparado y por el revisor fiscal, de existir.

Régimen sancionatorio: Con fundamento en el Parágrafo 1 del artículo 3 del Decreto 2610 de 1979, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, por el incumplimiento en la presentación de los Estados de Situación Financiera con corte al 31 de diciembre del año anterior, efectuará Investigación Administrativa, siguiendo el debido proceso y el derecho a la defensa. Esta investigación podrá terminar con la imposición de una multa por cada día de retardo en su presentación, de mil pesos (\$1.000.00) M/Cte los cuales serán indexados, es decir traídos a valor presente al momento de la presentación o de la expedición de la Resolución de sanción.



c. Llevar la contabilidad en la forma establecida y de acuerdo con la norma contable vigente, así como a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley 66 de 1968



Artículo 3. OTORGAMIENTO DEL REGISTRO - Parágrafo. El otorgamiento del registro es un requisito previo para el desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, mas no constituye la autorización para desarrollar dichas actividades, la cual se adquiere una vez efectuado el trámite de radicación de documentos contemplado en el artículo 185 del Decreto Nacional 019 de 2012, compilado en el artículo 2.2.5.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 y de que trata el Capítulo 3 del Título 1 del presente acto administrativo.



Artículo 8. SISTEMA DE PRE VENTAS. Las personas naturales o jurídicas pueden anunciar, promocionar y captar dineros para desarrollar proyectos de vivienda a través del sistema de preventas, para lo cual deberán constituir con una fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera un contrato de administración de recursos, con el propósito de no captar directamente dinero del público por parte del enajenador hasta tanto no efectúe el trámite de radicación de documentos de que trata el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.5.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.



Artículo 11 - Parágrafo 1. El solicitante no podrá promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda antes de quince (15) días hábiles contados desde el momento de la asignación del número de radicación, cuando la documentación se entregue de forma completa.



IMPORTANTE: Una vez suspenda el desarrollo de la actividad de enajenación, debo cancelar el presente registro, pues mientras permanecen vigentes debo cumplir con las obligaciones de que trata la Resolución 927 de 2021, enunciadas previamente.



Que para todos los efectos legales, los datos que aporé en cualquier momento a esta Subsecretaría, se entienden declarados bajo la gravedad del juramento y con ajuste a los postulados de la buena fe (Art. 83. Constitución Nacional).

Al firmar acepto cumplir las obligaciones legales establecidas en la Resolución 927 de 2021 en su artículo 5.

Firma: Jaime Enrique Quevedo

Nombres y apellidos completos

Cédula de Ciudadanía: 79610004 expedida en Bogotá

REGISTRO N°
12025049

Fecha de asignación

25 ABR 2025

Asignado por el Funcionario

Firma:

Nombre:

Diana Patricia Sarmiento

Arq. NATALIA BONILLA CORRALES		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 1 (P)		11001-1-23-0797	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-1-24-0029		03-Aug-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
05 ENE 2024	22 ENE 2024		
Dirección: CL 43A S 6 54 E (ACTUAL)			



La Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C., NATALIA BONILLA CORRALES en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 621 de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACIÓN DE TRES (3) PISOS DESTINADA A SIETE (7) UNIDADES DE VIVIENDA (VIS), PREVE SIETE (7) CUPOS DE BICICLETAS Y DOS (2) CUPOS PARA MOTOS INCLUIDA UNA (1) CERO EMISIONES, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 43A S 6 54 E con CHIP AAA0004MKEA y matrícula(s) inmobiliaria(s) 505969989 en el lote 5 (CAT), manzana 17 de la urbanización BARRIO LA GLORIA (Localidad SAN CRISTOBAL). Titular(es): QUEVEDO JAIME ENRIQUE (CC/NIT 79610004). Constructor Responsable: VASQUEZ CUERVO OSCAR GIOVANNY C.C. 19442252 Mat. 25700-32835CND

1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 555/2021)	UPL No. 21 (SAN CRISTOBAL)	e. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA	N/A
a. ÁREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD - RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS	d. PEMP	No
b. TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:	DEPOSITO LADERA /
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: ME DÍA	b. Inundación: NO	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS								Sistema:	Loteo Indiv.
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID.	ESTAC.	DISCAP.	CERO EMIS.	BICIC.	MOTOS	% PROP.	Estrato:	2
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	VLS	NO APLICA	7	0	0	1	7	1	6.02		
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS)											

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO		3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO									
MULTIFAMILIAR QUEVEDO		3.3 ÁREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	176.00	VIVIENDA	475.45	0.00	0.00	475.45	0.00	0.00	0.00	0.00	475.45
SOTANO(S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMI SOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	159.42	INSTIT / DOTAC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	222.03	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	475.45	TOTAL INTERVENIDO	475.45	0.00	0.00	475.45	0.00	0.00	0.00	0.00	475.45
LIBRE PRIMER PISO	22.54	GESTION ANTERIOR	N.A.		DEMOLICIÓN TOTAL		81.60	METROS CERRAMIENTO		49.20	

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTO				4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	3		4.2.1. TIPOLOGÍA		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN	
b. ALTURA MAX EN METROS	8.28		4.2.2. AISLAMIENTO		Mts		0.00 MTS POR CL 43A SUR	
c. SOTANOS	NO		a. LATERAL	N/A	N/A		N/A	
d. SEMISOTANO	NO		b. LATERAL 2	N/A	N/A		b. CERRAMIENTO	
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR	N/A	N/A		NO	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2	N/A	N/A			
g. ÍNDICE BASE	N/A		e. ENTRE EDIFICACIONES	N/A	N/A			
h. ÍNDICE EFECTIVO	N/A		f. EMPATES PATIO	3.00 X 3.00	TERRENO		c. VOLADIZO	
i. ÍNDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N/A		g. CONTRA ESPACIO PÚBLICO	N/A	N/A		0.60 MTS POR CL 43A SUR	
j. ÍNDICE ADICIONAL	N/A		h. OTROS	N/A	N/A		N/A	
k. CARGAS	NO		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA		
DESTINACIÓN	Mts	%	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORT EN CONCRETO DMO		ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
ZONAS VERDES Y RECR.	17.10	47.71	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA		N/A		
SERVICIOS COMUNALES	33.12	78.86	d. GRADO DE DESEMPEÑO	BAJO		N/A		
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES			e. ANÁLISIS SÍSMICO	FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE		EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta		
			f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACIÓN NORMAL		N/A: No aplica, G.A: Gestión(es) anterior(es)		
			g. REVISOR EXTERNO INDEF.	NO				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (2) / PLANOS ALINDERAMIENTO (1) / PROYECTO DIVISIÓN (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (4) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CÁLCULO (1) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1)

6. PRECISIONES

1. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN TITULOS Y PLANO DE LOTEOS US14-1. 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTICULO 10 DEL DECRETO 263 DE 2023 Y REGLAMENTACIÓN QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDENES, ASÍ COMO LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 145 DEL DECRETO 555 DE 2021. 3. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AERIAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETE). 4. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 875 DE 2001. 5. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 6. DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2008 SE PREVE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD. 7. EL PROYECTO SE ACOGE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 4.3 DEL DECRETO 603 DE 2021.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 (P) - Arq. NATALIA BONILLA CORRALES

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora

	Arg. NATALIA BONILLA CORRALES		No DE RADICACION	PÁGINA
	Curadora urbana 1 (P)		11001-1-23-0797	2
	Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION	
	11001-1-24-0029		03-Aug-2023	
FECHA DE EXPEDICIÓN:		FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
05 ENE 2024		22 ENE 2024		
Dirección: CL 43A S 6 54 E(ACTUAL)				
7. IMPUESTOS				

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	23320005879	2023-12-28	2023-12-28	475.45	\$0.00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto Único del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

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 de 2015 de conformidad con la Ley 1796 de 2016.

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 quince (15) días hábiles al profesional que remplazará 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, quien asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el certificado técnico de ocupación emitido por parte del supervisor técnico independiente, siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el certificado técnico de ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario 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 y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 del 2016.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo 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 sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra (artículo 60 del Decreto 2150 de 1995).

El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar (numeral 12 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).

La verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas corresponderá a las autoridades municipales y distritales, quienes ejercerán el control urbano de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 y el artículo 109 de la Ley 388 de 1997, por lo cual no será objeto de la certificación técnica de ocupación ni podrá condicionar su expedición (párrafo 3 del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016).