



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ S.A.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 2019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y 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

1-20225-39210
 FECHA: 27/06/2024 10:21:23
 ASESOR: EDNA CAROLINA RODRIGUEZ
 NOMBRE: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
 PLAN: 50537-ESTRUCO-116-11
 DE: COVENCIÓN DE ENAJENACIÓN
 EBO: CONSTRUCTORA S.A.S.



INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social RICH CONSTRUCTORA S.A.S		2. Identificación Número NIT 901091385-8	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) KEVIN SUAREZ ESTEVEZ		4. Identificación del representante legal C.C 1016074126	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2020026
6. Dirección Calle 26 #68c -61 of 316		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: richconstructora@gmail.com	
		8. Teléfono 6016424926	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO ZARA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 6 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más 10 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CRA 15 A BIS 58A38		13. Localidad - UPZ Teusaquillo - UPZ 100 GALERIAS	13.1 (Decreto 556 2021) Localidad - UPL Elija un elemento.
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) N.A	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 556 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-5-22-2329 26-jul.-2022 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 108.2		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 381.29	20. Área a construir para esta radicación (m²) 381.29
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	23. Oficio del aval, con Radicación N° N.A
24. Chip(s) AAA0084ABTD		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50 C-693877	
25. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 98% \$ 1.700.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-ago-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Fecha Escritura número 17-jun.-2025 1371	Fecha Notaría 71
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Fecha Escritura número	Fecha Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	Fecha Escritura o Contrato número
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria	Fecha Contrato Vigencia Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)  CHRISTIAN SUAREZ ESTEVEZ Nombre y firma del solicitante Persona natural, representante legal de la persona jurídica o apoderado	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250121	FECHA 220725
	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: 130825  Edna Carolina Rodriguez Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

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

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. 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
		CODIGO
		PM05-FO118
		VERSIÓN
		12

ENAJENADOR: <u>Ryh Constructora SAs</u>	Quién realizó la solicitud: <u>Christian Suarez</u>
Nombre del Proyecto: <u>Edificio Tur</u>	

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	/				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectaciones familiares).	/				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los 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 protestas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	2/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	2/B				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresarse textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	2/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.	X		/		
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	X		/		
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	X		/		
	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.	X		/		
	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.	2/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	2/A				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	2/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	2/A				
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 prorrogas, 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 renovación 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.	2/B				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, 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 renovación 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.	/				
*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.	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.	/	9 Planos			
	f. Formato Especificaciones Técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/				

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
	8. 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 2. Solicitud Previa.)	NA				
9. Formato PM05-FC086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	/				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presentan 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 HTC 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 expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.		NA	
4. Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que correspondiera, 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 deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES: - diligenciar bien los formatos Anexos Financieros
 - en los Estados financieros es importante especificar en las notas contables las, y poner el proyecto en inventarios

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez CC: 1019253742
 Fecha de verificación: 21 de julio 2025 Firma del profesional: [Firma]
22 de julio 2025

RADICACIÓN COMPLETA:

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Christian Camilo Suárez Estévez Firma: [Firma] CC: 80099033



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

Certificado generado con el Pin No: 2507025291116858562

Nro Matricula: 50C-693877

Página 1

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 10:25:31 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 01-02-1983 RADICACIÓN: 1983-01529 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 10-01-1983

CODIGO CATASTRAL: AAA0084ABTDCOD CATASTRAL ANT: 58A-15/17

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PLANO DE TERRENO JUNTO CONNLAS EDIFICACIONES EN EL EXISTENTES SITUADO EN EL BARRIO DE CHAPINERO DEL MUNICIPIO DE BOGOTA, D.E. COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS POR EL NORTE: PARED MEDIANERA EN 20.45 MTS CON CASA DEL SEÑOR JOSE BOLIVAR HOY DEL SEÑOR RAUL TRONCOSO POR EL ORIENTE: PARED MEDIANERA EN 5.00 MTS CON PROPIEDAD DE LAS SEÑORAS LAZARO MENDOZA Y QUE ANTERIORMENTE FUE DEL SEÑOR H.E. DUPERLY POR EL SUR PARED MEDIANERA EN UNA EXTENSION DE 20.45 MTS CON PROPIEDAD DEL SEÑOR ANTONIO VELA (HOY DE SUCESION) POR EL OCCIDENTE: CON LA CARRERA 15 A DE LA ACTUAL NOMENCLATURA DE LA CIUDAD Y QUE ES EL FRENTE DE LA CASA QUE SE VENDE. - SEGUN ESCRITURA 9183 DEL 14-12-2010 DE LA NOT. 9 DE BTA, SE ACTUALIZA AREA LA CUAL ES DE 108.20 M2 Y LINDEROS ASI: POR EL NORTE, EN DISTANCIA DE 20.60 MTS CON EL PREDIO NO. 58A-40 DE LA CARRERA 15A BIS; POR EL ORIENTE, EN DISTANCIA DE 4.90 MTS CON EL PREDIO NO. 14A-59 DE LA CALLE 58B; POR EL SUR, EN DISTANCIA DE 20.70 MTS CON EL PREDIO NO. 58A-34 DE LA CARRERA 15A BIS; POR EL OCCIDENTE, EN DISTANCIA DE 5.10 MTS CON LA CARRERA 15A BIS LAS DEMAS ESPECIFICACIONES SE ENCUENTRAN EN LA CITADA ESCRITURA.

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) KR 15A BIS 58A 38 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 15 A 58-72 BARRIO CHAPINERO

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

NOTACION: Nro 001 Fecha: 06-09-1960 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 3334 del 26-08-1960 NOTARIA 3A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CLARTE F. JOSE E

A: MATALLANA ARANA BRAULIO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-01-1983 Radicación: 01529

Doc: SENTENCIA SN del 08-07-1982 JUZG 18 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION.

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

DE: MATALLANA ARANA BRAULIO

A: MARQUEZ DE MATALLANA JOSEFINA

CC# 20076633 X

A: MATALLANA DE RODRIGUEZ CARMEN CECILIA

X

A: MATALLANA MARQUEZ ADOLFO LEON

CC# 2882366 X

A: MATALLANA MARQUEZ HERNANDO JOSE

CC# 117888 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2507025291116858562

Nro Matricula: 50C-693877

Pagina 2

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 10:25:31 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 20-10-1983 Radicación: 96523

Doc: ESCRITURA 6420 del 05-10-1983 NOTARIA 9A, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.200,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MARQUEZ DE MALLANA JOSEFINA	CC# 20076633	
DE: MALLANA DE RODRIGUEZ CARMEN - CECILIA	CC# 41337167	
DE: MALLANA MARQUEZ ADOLFO LEON	CC# 2882366	
DE: MALLANA MARQUEZ HERNANDO JOSE	CC# 117888	
A: ARRUBLA GARNICA MARGARITA	CC# 20310523	X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-10-1983 Radicación: 96523

Doc: ESCRITURA 6420 del 05-10-1983 NOTARIA 9A, de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.100,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ARRUBLA GARNICA MARGARITA	CC# 20310523	X
A: MARQUEZ DE MALLANA JOSEFINA	CC# 20076633	
A: MALLANA DE RODRIGUEZ CARMEN - CECILIA	CC# 41337167	
A: MALLANA MARQUEZ ADOLFO LEON	CC# 2882366	
A: MALLANA MARQUEZ HERNANDO JOSE	CC# 117888	

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-11-1993 Radicación: 1993-86259

Doc: ESCRITURA 3503 del 10-05-1985 NOTARIA 9 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1.100,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA #724525 \$42.00

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

DE: MARQUEZ DE MALLANA JOSEFINA	CC# 20076633	
DE: MALLANA DE RODRIGUEZ CARMEN CECILIA		
DE: MALLANA MARQUEZ ADOLFO LEON	CC# 2882366	
DE: MALLANA MARQUEZ HERNANDO JOSE	CC# 117888	
A: ARRUBLA GARNICA MARGARITA	CC# 20310523	X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 20-01-2000 Radicación: 2000-3591

Doc: ESCRITURA 3588 del 22-12-1999 NOTARIA 14 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507025291116858562

Nro Matrícula: 50C-693877

Página 3

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 10:25:31 AM

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

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

DE: ARRUBLA GARNICA MARGARITA

CC# 20310523

A: GONZALEZ BUSTOS NIDIA ESPERANZA

CC# 51602579 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-10-2000 Radicación: 2000-76672

Doc: OFICIO 1570 del 24-07-2000 JUZGADO 46 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO ACCION REAL

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

DE: GONZALEZ BUSTOS NIDIA ESPERANZA

CC# 51602579

A: ARRUBLA GARNICA MARGARITA

CC# 20310523 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-07-2009 Radicación: 2009-65700

Doc: OFICIO 1129 del 28-04-2009 JUZGADO 46 CIVIL MPL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL 00-2951

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

DE: GONZALEZ BUSTOS NIDIA ESPERANZA

CC# 51602579

A: ARRUBLA GARNICA MARGARITA

CC# 20310523 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 06-07-2009 Radicación: 2009-65708

Doc: SENTENCIA SIN del 20-04-2009 JUZGADO 46 CIVIL MPL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN REMATE: 0108 ADJUDICACION EN REMATE 2000-2951

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

A: ARENAS SOTELO GLORIA ALCIRA

CC# 41577706 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-09-2009 Radicación: 2009-99069

Doc: ESCRITURA 1193 del 08-07-2009 NOTARIA 14 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: GONZALEZ BUSTOS NIDIA ESPERANZA

CC# 51602579

A: ARRUBLA GARNICA MARGARITA

CC# 20310523

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-10-2010 Radicación: 2010-97881

Doc: ESCRITURA 7053 del 29-09-2010 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507025291116858562

Nro Matricula: 50C-693877

Pagina 4

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 10:25:31 AM

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

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

DE: ARENAS SOTELO GLORIA ALCIRA

CC# 41577706

A: ARDILA ARENAS HERNAN ALBERTO

CC# 79686905 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 04-10-2010 Radicación: 2010-97881

Doc: ESCRITURA 7053 del 29-09-2010 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA CREDITO APROBADO \$5.000.000.

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

DE: ARDILA ARENAS HERNAN ALBERTO

CC# 79686905 X

A: GRANADOS CASTELLANOS TERESA EUGENIA

CC# 51699241

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 16-12-2010 Radicación: 2010-125014

Doc: ESCRITURA 9183 del 14-12-2010 NOTARIA 9 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983); 0002

ACTUALIZACION AREA Y LINDEROS

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

A: ARDILA ARENAS HERNAN ALBERTO

CC# 79686905 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 26-09-2013 Radicación: 2013-89706

Doc: ESCRITURA 6477 del 10-09-2013 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$5.000.000

Se cancela anotación No: 12

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

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

DE: GRANADOS CASTELLANOS TERESA EUGENIA

CC# 51699241

A: ARDILA ARENAS HERNAN ALBERTO

CC# 79686905

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-12-2013 Radicación: 2013-121319

Doc: ESCRITURA 8715 del 29-11-2013 NOTARIA NOVENA 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: ARDILA ARENAS HERNAN ALBERTO

CC# 79686905

A: GEOTECNIA VIAL Y PAVIMENTOS S.A.

NIT# 9002170411X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 30-04-2024 Radicación: 2024-30944

Doc: ESCRITURA 2053 del 26-04-2024 NOTARIA SETENTA Y TRES de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$282.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507025291116858562

Nro Matricula: 50C-693877

Página 5

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 10:25:31 AM

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

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

DE: GEOTECNIA VIAL Y PAVIMENTOS S.A.

NIT# 9002170411

A: RICH CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9010913858 X

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-49936

Obj: ESCRITURA 1371 del 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S.

NIT# 9010913858 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 17 -> 2257949PARQUEADERO PRIVADO
- 17 -> 2257950APARTAMENTO 201
- 17 -> 2257951APARTAMENTO 202
- 17 -> 2257952APARTAMENTO 203
- 17 -> 2257953APARTAMENTO 204
- 17 -> 2257954APARTAMENTO 301
- 17 -> 2257955APARTAMENTO 302
- 17 -> 2257956APARTAMENTO 303
- 17 -> 2257957APARTAMENTO 304
- 17 -> 2257958APARTAMENTO 401
- 17 -> 2257959APARTAMENTO 402
- 17 -> 2257960APARTAMENTO 403
- 17 -> 2257961APARTAMENTO 404
- 17 -> 2257962APARTAMENTO 501
- 17 -> 2257963APARTAMENTO 502
- 17 -> 2257964APARTAMENTO 503
- 17 -> 2257965APARTAMENTO 504

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-6724

Fecha: 13-05-2009

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.



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

Certificado generado con el Pin No: 2507025291116858562

Nro Matricula: 50C-693877

Página 6

Impreso el 2 de Julio de 2025 a las 10:25:31 AM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2010-20345

Fecha: 27-12-2010

EN DESCRIPCION ACTUALIZACION DE AREA Y LINDEROS INCLUIDO VALE JSC/AUXDEL36/C2010-20345.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: REXC

TURNO: 2025-454891

FECHA: 02-07-2025

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 03:30:51 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2025-49936 se calificaron las siguientes matriculas:

693877 2257949 2257950 2257951 2257952 2257953 2257954 2257955 2257956 2257957 2257958 2257959
2257960 2257961 2257962 2257963 2257964 2257965

Nro Matricula: 693877

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO: AAA0084ABTD
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 15 A 58-72 BARRIO CHAPINERO
- 2) KR 15A BIS 58A 38 (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 17 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257949

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 PARQUEADERO PRIVADO "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257950

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 201 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X



Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 03:30:51 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Nro Matricula: 2257951

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 202 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257952

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 203 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257953

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 204 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257954

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 301 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL



Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 03:30:51 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257955

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No CATASTRO:
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 302 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257956

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No CATASTRO:
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 303 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257957

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No CATASTRO:
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 304 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X



Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 03:30:51 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última página

Nro Matricula: 2257958

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 401 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257959

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 402 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257960

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 403 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257961

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 404 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL



Página 5

Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 03:30:51 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257962

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No CATASTRO:
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 501 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257963

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No CATASTRO:
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 502 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X

Nro Matricula: 2257964

CIRCULO DE REGISTRO: 50C BOGOTA ZONA CENTRO No CATASTRO:
MUNICIPIO: BOGOTA D. C. DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C. TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 503 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S. 9,010,913,858 X



Impreso el 24 de Junio de 2025 a las 03:30:51 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la última pagina

Nro Matricula: 2257965

CIRCULO DE REGISTRO: 50C
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA CENTRO
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO:
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) CARRERA 15 A BIS #58 A - 38 APARTAMENTO 504 "EDIFICIO ZARA" - PROPIEDAD HORIZONTAL

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 17-06-2025 Radicacion: 2025-49936 Valor Acto:
Documento: ESCRITURA 1371 DEL: 10-06-2025 NOTARIA SETENTA Y UNO DE BOGOTA D.C.

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO ZARA PH (LIMITACION AL DOMINIO)

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

DE: RICH CONSTRUCTORA S.A.S.

9,010,913,858

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 24 de Junio de 2025 a las 03:30:51 PM

Funcionario Calificador ABOGA334

El Registrador - Firma

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

La guarda de la fe pública



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VIVIENDA – EDIFICIO ZARA

8

Página 1
de 10

PCV001-EZA-2025

PROMITENTE VENDEDOR		PROMITENTE COMPRADOR	
Razón Social	RICH CONSTRUCTORA SAS	Razón Social	N.A
NIT:	901.091.385-8	NIT	N.A.
Gerente General	CHRISTIAN SUÁREZ ESTÉVEZ	Comprador / o Representante Legal	
cédula	80.099.633	cédula	
Dirección	Av. ClI 26 # 68C-61 Of. 316	Dirección	
e-mail	info@richconstructora.co	e-mail	
Teléfono	6016424928	Teléfono	
Ciudad	Bogotá D.C	Ciudad	

Objeto:	El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender y EL PROMITENTE COMPRADOR a comprar el apartamento identificado como Unidad Privada– Apartamento No. 301 , ubicado en el tercer piso del edificio multifamiliar denominado EDIFICIO ZARA, situado en la Carrera 15 A BIS No. 58A-38, Barrio Chapinero, Localidad de Teusaquillo, Bogotá D.C., con un área privada de 15.02 m ² y un área construida de 16.24 m ² .
Unidad:	Apartamento xxx
Valor:	\$xxx'000.000 (xxxxxxxx xxxxxxxx MILLONES DE PESOS M/TE)
Plan de pagos:	Se describe a continuación:

Plan de pagos:

DESCRIPCIÓN DEL PAGO	FECHA	Vr. Total
PAGO 1 - Con la firma del presente contrato de Promesa de Compraventa		\$ 50,000,000.00
PAGO 2- Previo a la suscripción de la Escritura Pública de compraventa	El día de la firma de la escritura que establezca la notaría	\$ 50,000,000.00
PAGO 3 - posterior a la firma de la escritura pública de compraventa más tardar el miércoles 10 de diciembre de 2025, como garantía de este pago, el comprador entregará a nombre de RICH CONSTRUCTORA y de su representante legal, un pagaré con merito ejecutivo autenticado ante notaria 71 de Bogotá, que surtirá todos los efectos legales correspondientes.	10-dic-25	\$ 40,000,000.00
		\$ 140,000,000.00

Entre los suscritos a saber, **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida conforme a las leyes colombianas, identificada con NIT 901.091.385-8, con domicilio en Bogotá D.C., representada legalmente por **CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.099.633 de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y **MAYRA BEATRIZ PESCA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.052.388.216, domiciliada en Bogotá D.C. y estado civil XXXXX, quien actúa en nombre, en derecho y representación propia, quien en adelante se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quienes en pleno uso de sus facultades declaran ser plenamente capaz desde lo jurídico, administrativo, directivo, económico y demás aspectos, para suscribir el presente documento, y declarando expresamente

las partes que los recursos utilizados para esta operación provienen de actividades lícitas, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1908 de 2018 y demás normas concordantes sobre prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, acuerdan celebrar la presente Promesa de Compraventa, que se registrará por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.

En virtud del presente contrato el **PROMETIENTE VENDEDOR**, se obliga a transferir a título de venta real y efectiva a la **PROMETIENTE COMPRADORA**, y esta se obliga a comprar del primero, el derecho pleno de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: El apartamento número **TRESCIENTOS UNO (301)** que hace parte junto con otros bienes del **EDIFICIO ZARA**, localizado en la ciudad de **BOGOTÁ D.C.** y distinguido en la nomenclatura urbana Carrera 15 A Bis No. 58A-38, tiene las siguientes áreas y linderos: Este Apartamento forma parte del tercer (3) nivel, desde el entepiso común de nivel + 5.25 metros, tiene un área interna privada de 15.02 metros cuadrados y un área construida de 16.24 metros cuadrados. **DEPENDENCIAS:** Hall de entrada, cocina, sala, comedor, alcoba, baño, (AREA MULTIPLE). **LINDEROS:** De acuerdo con los polígonos marcados en los planos e iniciando desde el punto 1, linda así: Desde el punto 1 al punto 2, línea quebrada en distancia de: 0.80 metros, 0.30 metros, 4.41 metros, 0.30 metros y 0.80 metros, con dos columnas, y muros comunes con el lote No 018 de la misma manzana catastral 007203017; del punto 2 al punto 3, línea recta en distancia de: 2.12 metros, con muro comunes al medio de la fachada Posterior sobre aislamiento del EDIFICIO "ZARA"; del punto 3 al punto 4, línea recta en distancia de: 5.81 metros; con muro común al medio del Apartamento 302 del EDIFICIO "ZARA"; del punto 4 al punto 1, cerrando el polígono en línea recta en distancia de: 2.15 metros; con muros comunes al medio sobre vacío del EDIFICIO "ZARA" y puerta de acceso a este mismo apartamento 301; Por el NADIR con placa común de entepiso al medio con el nivel + 5.25 metros. Por el CENIT con placa común de entepiso al medio con el nivel + 7.80 metros. **ALTURA LIBRE** 2.20 metros. El proyecto se ubica en estrato 3 de acuerdo con la asignación de la Secretaría Distrital de planeación de Bogotá y este podrá cambiar de acuerdo con las disposiciones vigentes.

PARÁGRAFO 1: El objeto inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa tendrá la matrícula inmobiliaria **XXXXXX** asignada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, una vez quede registrado la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal por el cual se constituirá y al cual se someterá el EDIFICIO ZARA. Las dependencias, linderos, área y determinación específica del inmueble son los que estén consignados en el reglamento de propiedad horizontal por el cual se constituya el EDIFICIO ZARA, que para todos los efectos legales, forma parte integral del presente contrato, de conformidad con la Escritura Pública por la cual se otorgará el Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO ZARA.

PARÁGRAFO 2: No obstante, la determinación de los inmuebles objeto del presente contrato por sus áreas, cabidas y linderos, éste se celebra considerándolos como cuerpo cierto para todos los efectos e incluye todas las dependencias, servidumbres, anexidades que correspondan a los mismos.

PARÁGRAFO 3: Los bienes comunes esenciales se entregarán conforme a los establecido en el artículo 24 de la ley 575 de 2001. Los bienes comunes no esenciales del proyecto tales como ascensor, los cicletteros, bodegas, la recepción y la cubierta podrán ser entregados luego de la enajenación de, por lo menos, el 51% de los inmuebles

CLÁUSULA SEGUNDA: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

La enajenación del inmueble objeto del presente contrato, al cual le corresponde el coeficiente de copropiedad determinado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Zara, comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del PROMITENTE COMPRADOR, sino también el derecho de participación proporcional en los bienes comunes del proyecto, de acuerdo con lo establecido en la ley.

El PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar el contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal del EDIFICIO ZARA, debidamente elevado a escritura pública e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, así como las normas legales que lo regulan, obligándose a su estricto cumplimiento desde el momento de la adquisición del inmueble.

Asimismo, manifiesta haber conocido previamente los planos aprobados que definen su unidad privada y los bienes comunes del proyecto, incluyendo las especificaciones técnicas y constructivas, y declara su conformidad con los mismos, comprometiéndose a respetarlos. Adicionalmente, se obliga a cumplir con el pago oportuno de las expensas comunes desde la fecha de entrega del inmueble, así como a garantizar dicho cumplimiento por parte de sus causahabientes o cualquier persona que derive derechos sobre la unidad privada.

CLÁUSULA TERCERA: TRADICIÓN Y SANEAMIENTO.

El apartamento objeto de la presente promesa de compraventa hace parte del inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-693877, ubicado en la Carrera 15 A Bis No. 58A-38 de la ciudad de Bogotá D.C., el cual fue adquirido por RICH CONSTRUCTORA S.A.S. mediante escritura pública No. 2053 del 26 de abril de 2024, otorgada en la Notaría 73 del Círculo de Bogotá.

Sobre dicho inmueble se desarrolló el proyecto denominado "EDIFICIO ZARA – PROPIEDAD HORIZONTAL", sometido al régimen previsto en la Ley 675 de 2001, conforme a los planos y licencias debidamente aprobados, y que fue formalizado mediante escritura pública 1371 de 17 jun de 2025 reglamento de propiedad horizontal otorgada ante la Notaría 71 del Círculo de Bogotá.

La tradición del inmueble se efectuará mediante la correspondiente escritura pública de compraventa, la cual será otorgada por la Notaría.

El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar el bien libre de todo gravamen, limitación al dominio, pleito, embargo, hipoteca, afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia o cualquier otra situación jurídica que limite su libre disposición, salvo aquellas propias del régimen de propiedad horizontal.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.

El precio total de la compraventa es la suma de **xxxxx xxxxx Millones de Pesos M/cte (\$xxx.000.000)**, moneda legal colombiana, que LA PROMITENTE COMPRADORA pagará al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma:

1. **xxxxxxx Millones de Pesos M/cte (\$xx.000.000)** con la firma del presente contrato de promesa de compraventa.
2. **xxxxx Millones de Pesos M/cte (\$xx.000.000)** previo al momento de la suscripción de la escritura pública de compraventa.
3. **xxxxx Millones de Pesos M/cte (\$xx.000.000)** en un solo desembolso posterior a la firma de la escritura pública, a más tardar el **miércoles 10 de diciembre de 2025**.

PARÁGRAFO 1: Como garantía del pago del saldo final, LA PROMITENTE COMPRADORA entregará a nombre de RICH CONSTRUCTORA S.A.S. y de su representante legal, un **pagaré con mérito ejecutivo autenticado ante la Notaría 71 del Círculo de Bogotá D.C.**, el cual surtirá todos los efectos legales correspondientes y que hace parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO 2: En caso de que alguno de los pagos acordados se realice mediante transferencia bancaria, dicha operación deberá efectuarse con una antelación mínima de dos (2) días hábiles respecto de la fecha estipulada para el pago. Lo anterior con el fin de garantizar que los dineros se vean reflejados exitosa y efectivamente en la cuenta bancaria del PROMITENTE VENDEDOR en la fecha correspondiente, considerando los tiempos de compensación de las transferencias interbancarias.

PARÁGRAFO 3: En caso de mora por parte del PROMITENTE COMPRADOR reconocerá y pagará intereses moratorios calculados a la tasa máxima permitida por la Superintendencia Financiera, de conformidad con el artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art. 111. Esto será sin perjuicio de los derechos y facultades del PROMITENTE VENDEDOR quien podrá, en caso de mora y en cualquier momento, exigir el pago inmediato del saldo total adeudado junto con los intereses causados, exigir el cumplimiento forzado de este contrato, o darlo por terminado unilateralmente, sin necesidad de declaración

judicial previa. Esta cláusula constituye una condición resolutoria expresa del presente Contrato de Promesa de Compraventa, permitiendo su terminación automática en caso de incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO 4: El valor aquí estipulado no incluye el Impuesto sobre las Ventas (IVA) ni ningún otro tributo o gravamen que pudiera imponerse por disposiciones legales presentes o futuras. En caso de que, al momento de la escrituración, la operación esté sujeta al pago de IVA o de cualquier otro impuesto o contribución similar por disposición legal o modificación normativa, dicho valor será asumido en su totalidad por LA PROMITENTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO 5: La mora de EL(LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(ES) en el pago de alguno de los abonos pactados, implica que el dinero que éste cancele sea abonado primero a los intereses liquidados a la tasa máxima legal permitida, causados desde la fecha en que debió efectuar el pago y la fecha en que efectivamente lo realice y lo que reste, será aplicado al capital de la deuda.

CLÁUSULA QUINTA: FIRMA DE ESCRITURA Y GASTOS NOTARIALES

La escritura pública de compraventa se otorgará en la Notaría 71 del Círculo de Bogotá, o en aquella que indique el PROMITENTE VENDEDOR, en la fecha (d/m/a) y hora (xx:xx: xm) o que establezca la notaría conforme a su disponibilidad. Las partes se obligan a asistir puntualmente a la citación para la firma y a suscribir el instrumento público correspondiente.

Los gastos notariales, de tesorería, de registro, beneficencia y retención en la fuente que se generen con ocasión de la escrituración y transferencia del dominio del inmueble serán asumidos por las partes conforme a lo dispuesto en la ley o, en su defecto, por acuerdo entre ellas.

Una vez suscrita la escritura pública de compraventa, LA PROMITENTE COMPRADORA será responsable de realizar su inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente. Esta inscripción deberá llevarse a cabo dentro del término legal establecido, para efectos de perfeccionar la tradición del inmueble. Los gastos que se generen con ocasión del registro, incluyendo derechos registrales, impuestos, certificados y demás costos asociados, serán asumidos exclusivamente por LA PROMITENTE COMPRADORA, conforme a lo establecido en la ley.

CLAUSULA SEXTA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.

Todos los impuestos distritales, servicios públicos y contribuciones causados hasta la fecha de entrega del bien inmueble objeto del presente contrato serán cubiertos por el PROMETIENTE VENDEDOR en adelante estarán a cargo de la PROMETIENTE COMPRADORA.

CLAUSULA SÉPTIMA: ENTREGA Y RECIBO MATERIAL DEL INMUEBLE.

La entrega material del inmueble prometido en venta se realizará una vez suscrita la correspondiente escritura pública de compraventa y siempre que se hayan cumplido a cabalidad las obligaciones de pago a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA conforme a la cláusula **PRECIO Y FORMA DE PAGO** del presente contrato.

La entrega se efectuará mediante acta suscrita por ambas partes, en la cual se dejará constancia de la fecha, estado físico del bien y demás aspectos relevantes. Desde ese momento, LA PROMITENTE COMPRADORA asumirá la tenencia, uso, conservación y los riesgos del inmueble, así como el pago de servicios públicos, impuestos y expensas comunes ordinarias y extraordinarias que se generen.

Es obligación de LA PROMITENTE COMPRADORA recibir materialmente el inmueble objeto del presente contrato en la oportunidad señalada y suscribir el Acta de Entrega correspondiente.

PARÁGRAFO 1: El inmueble objeto de la presente promesa será entregado a LA PROMITENTE COMPRADORA una vez se encuentre dotado de los servicios públicos domiciliarios esenciales de energía eléctrica y acueducto. En el evento en que las respectivas empresas prestadoras de servicios públicos del Distrito no hayan efectuado la instalación de los mismos al momento previsto para

la entrega del inmueble, sin que medie culpa del PROMITENTE VENDEDOR, ello no se considerará incumplimiento contractual, ni dará lugar a indemnización alguna por parte de este último.

Los costos derivados de la conexión de servicios como línea telefónica, internet, televisión por cable y similares, serán asumidos exclusivamente por LA PROMITENTE COMPRADORA. Las respectivas empresas proveedoras de estos servicios serán responsables por la instalación, adjudicación, facturación y funcionamiento de los mismos.

PARÁGRAFO 2: La fecha de entrega del inmueble podrá ser postergada sin que ello constituya incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, en los siguientes eventos: (i) fuerza mayor o caso fortuito que afecte el desarrollo del proyecto; (ii) incumplimiento total o parcial por parte de contratistas externos vinculados para la ejecución de la obra; (iii) incumplimiento de proveedores de materiales o equipos; (iv) retrasos en la instalación de redes o conexiones de servicios públicos domiciliarios por causas atribuibles a las empresas prestadoras o a autoridades municipales; y (v) retrasos en la elaboración o protocolización del reglamento de propiedad horizontal, incluyendo devoluciones por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. En cualquiera de estos eventos, el plazo de entrega se prorrogará automáticamente por un periodo igual al tiempo de duración del hecho que dio origen al retraso.

DÉCIMA OCTAVA. EJECUCIÓN POR FASES Y ENTREGA DE ZONAS COMUNES

LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que el proyecto EDIFICIO ZARA se desarrolla por fases, y que a la firma de la presente promesa algunas de ellas no han sido culminadas. En consecuencia, para efectos de la entrega de zonas comunes, el PROMITENTE VENDEDOR hará entrega únicamente de aquellas zonas de uso esencial correspondientes a la fase del inmueble adquirido, conforme a lo previsto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. Esta entrega se realizará de manera simultánea con la entrega del bien privado.

Las zonas comunes no esenciales serán entregadas conforme a su disponibilidad y avance dentro de cada fase del proyecto. Una vez realizada la primera Asamblea General de Copropietarios, se establecerá un plazo de dos (2) meses calendario para que estas zonas sean recibidas formalmente por los copropietarios, ya sea directamente o a través del administrador designado. Pasado este plazo, se entenderá que han sido recibidas a satisfacción.

La entrega de estas zonas se formalizará mediante acta suscrita por los representantes designados por la Asamblea o por el administrador. En caso de negativa a firmar el acta sin justificación válida, el PROMITENTE VENDEDOR podrá protocolizarla mediante escritura pública acompañada de registros fotográficos que den cuenta del estado de los bienes entregados.

CLAUSULA NOVENA: CONDICIONES DE ENTREGA Y GARANTÍAS POR DAÑOS

En el momento de la entrega material del inmueble, LA PROMITENTE COMPRADORA deberá dejar constancia por escrito en el acta de entrega de toda observación relativa a daños o imperfecciones visibles que presente el inmueble, con el fin de que estas puedan ser atendidas dentro del plazo y en las condiciones previstas en la normativa aplicable, en particular los Decretos 419 de 2008 y 572 de 2015. Las reparaciones locativas por tales imperfecciones deberán solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firma del acta de entrega.

Respecto a los daños que se presenten con el uso, se reconoce:

a) Que las garantías de funcionamiento para grifería, aparatos sanitarios, cerraduras, puertas, instalaciones eléctricas, hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas, rosetas, interruptores, llaves y desagües serán atendidas por el PROMITENTE VENDEDOR dentro del periodo señalado en los decretos mencionados, contado a partir de la entrega material del inmueble.

b) Que la garantía respecto a fisuras en muros y losas podrá ser solicitada por única vez dentro de los doce (12) meses siguientes a la entrega del inmueble, debiendo LA PROMITENTE COMPRADORA diligenciar el formato de reparaciones locativas para tal fin. Este plazo no se suspenderá por falta de uso del inmueble, y vencido el término señalado, las reparaciones y mantenimiento serán responsabilidad exclusiva del comprador.

PARÁGRAFO PRIMERO. Se recomienda a LA PROMITENTE COMPRADORA abstenerse de realizar acabados especiales en muros, techos y pisos durante el periodo de garantía, ya que el proceso natural de ajuste de materiales puede generar fisuras. Si durante dicho período se han ejecutado acabados diferentes a los entregados y estos resultan afectados, el PROMITENTE VENDEDOR solo estará obligado a reparar conforme a los acabados originales del inmueble, sin responsabilidad por la reposición de las mejoras efectuadas por el comprador.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El PROMITENTE VENDEDOR no será responsable por daños ocasionados en fachadas, cubiertas o redes eléctricas y de telecomunicaciones que resulten de la instalación indebida por parte de terceros contratados por la copropiedad o por el propietario.

PARÁGRAFO TERCERO. Toda solicitud de garantía deberá realizarse por escrito, indicando nombre del propietario, número del apartamento, descripción de los daños, y adjuntando evidencia fotográfica si es del caso. Las solicitudes deberán remitirse al canal de atención dispuesto por el PROMITENTE VENDEDOR. Vencido el término de garantía frente al constructor, pero vigente frente a proveedores o contratistas específicos, el comprador deberá dirigirse directamente a dichos terceros conforme al manual de garantías entregado.

PARÁGRAFO CUARTO. No serán cubiertos por la garantía los daños ocasionados por negligencia, mal uso, omisión de mantenimiento o por intervenciones no autorizadas sobre la estructura, instalaciones o acabados del inmueble. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta las reparaciones, o contratare a un tercero para el efecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Todo lo mencionado en relación con las garantías operará siempre y cuando los daños o imperfecciones no tengan como origen caso fortuito o fuerza mayor, tales como sismos, movimientos telúricos, terremotos, terrorismo, fenómenos meteorológicos como vendavales, huracanes, inundaciones o similares, bajo el entendido que todo daño que se ocasione por hechos como los mencionados, o en general, por todo caso fortuito, fuerza mayor o hecho de un tercero, será atendido por el propietario de cada vivienda o por los seguros que este haya contratado para tal fin, de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO SEXTO: El PROMITENTE VENDEDOR no será responsable por los daños o deterioros ocasionados en los mesones de cocina o baño como resultado de actos como sentarse o pararse sobre ellos, ni por el uso de productos de limpieza abrasivos o inadecuados. Tampoco responderá por obstrucciones, filtraciones o afectaciones derivadas del mal mantenimiento de canales, bajantes u otros elementos similares por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Una vez vencidos los plazos de garantía estipulados en la presente cláusula, el PROMITENTE VENDEDOR únicamente responderá por afectaciones a la estabilidad estructural del inmueble, conforme a lo establecido en las normas legales vigentes, en especial lo dispuesto en el Decreto 419 de 2008 y las disposiciones que lo complementen o modifiquen.

CLAUSULA DÉCIMA: RENUNCIA A LA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

En la escritura pública de compraventa que se otorgue en cumplimiento del presente contrato, las partes, renuncian de forma expresa a ejercer cualquier acción derivada de la condición resolutoria tácita prevista en el artículo 1546 del Código Civil. En consecuencia, la compraventa se entenderá celebrada en forma firme, irrevocable e irresoluble desde el otorgamiento de la escritura pública, sin que pueda solicitarse su resolución por incumplimiento posterior al otorgamiento.

Esta renuncia no impide al PROMITENTE VENDEDOR ejercer las acciones judiciales necesarias para exigir el cumplimiento del pago del saldo pendiente, incluyendo la ejecución del pagaré entregado por LA PROMITENTE COMPRADORA o cualquier otro mecanismo legal previsto.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: CAMBIO DE ESPECIFICACIONES Y ACABADOS:

EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad, tanto en las unidades privadas como en las zonas comunes, sin que esto configure un desmejoramiento de las condiciones o especificaciones en los términos establecidos en la ley.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: INCUMPLIMIENTO Y TERMINACIÓN UNILATERAL

Las partes acuerdan que constituyen causales claras y expresas de incumplimiento por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA, que facultan al PROMITENTE VENDEDOR para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, hacer efectiva la cláusula penal pactada y disponer nuevamente del inmueble prometido en venta, las siguientes conductas:

1. El no pago oportuno de las sumas pactadas en la cláusula segunda de este contrato.
2. La no presentación del pagaré autenticado como garantía del pago del saldo, si así ha sido requerido y no se cumple.
3. La no comparecencia de LA PROMITENTE COMPRADORA a la firma de la escritura pública en la fecha, lugar y hora establecidos por la notaría o por el PROMITENTE VENDEDOR.
4. La no cancelación por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA de los gastos notariales y registrales que le correspondan al momento de la escrituración.

Configurada alguna de estas situaciones, el PROMITENTE VENDEDOR quedará autorizado para declarar unilateralmente la terminación del presente contrato, sin perjuicio de su derecho a exigir judicialmente el pago de la cláusula penal, así como a ejercer las acciones legales adicionales que correspondan.

CLAUSULA TERCERA: FALLECIMIENTO.

En caso de fallecimiento de la PROMITENTE COMPRADORA, el contrato de promesa de compraventa se entenderá resuelto de pleno derecho, de tal forma que la PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer de manera inmediata del inmueble objeto del contrato, y realizará la restitución de los dineros recibidos con ocasión del mismo, con posterioridad, a quien, con fundamento en una sentencia o en una escritura pública de adjudicación en sucesión, demuestre legítimo derecho, sin obligación de reconocer intereses o indemnización alguna. En caso de fallecimiento PROMITENTE VENDEDORA, su cónyuge o herederos respectivos se encargarán de protocolizar, continuar y dar cumplimiento al presente contrato, hasta llevarlo a su perfeccionamiento.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: CLAUSULA PENAL.

En caso de incumplimiento por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA en cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato, especialmente en lo relacionado con el pago del precio en las condiciones y plazos pactados, se compromete a pagar a favor del PROMITENTE VENDEDOR, a título de cláusula penal, una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del precio pactado en la cláusula segunda, sin perjuicio del derecho del PROMITENTE VENDEDOR de exigir el cumplimiento forzoso del contrato o su resolución, junto con los perjuicios adicionales que llegaren a probarse.

En caso de incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a restituir a LA PROMITENTE COMPRADORA todas las sumas pagadas hasta la fecha, junto con una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del precio pactado, a título de cláusula penal, salvo que el incumplimiento sea consecuencia de causas atribuibles exclusivamente al PROMITENTE COMPRADOR. Para el efecto las partes renuncian a cualquier requerimiento judicial o constitución en mora.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: MERITO EJECUTIVO.

El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él consagradas. El contenido total de este contrato contiene una obligación clara, expresa y exigible y presta suficiente mérito ejecutivo, para obligación de dar, de hacer y de no hacer en los términos de ley y con el fin de que cada una de las partes pueda exigir, judicial o extrajudicialmente, por la cuantía que resulte el deudor, el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del presente instrumento, sin que medie requerimiento alguno para constituir en mora, pues cada parte renuncia a dicho requerimiento expresamente y en su propio beneficio.

PARÁGRAFO 1: La presente promesa de compraventa, junto con el pagaré autenticado entregado por LA PROMITENTE COMPRADORA, prestará mérito ejecutivo en los términos de los artículos 488 y siguientes del Código General del Proceso. En caso de incumplimiento en el pago del saldo de precio estipulado en la cláusula de **PRECIO Y FORMA DE PAGO**, el PROMITENTE VENDEDOR podrá hacer exigible judicialmente la obligación sin necesidad de declaración previa de incumplimiento. Se deja constancia de que, aunque la transferencia del dominio se haya realizado mediante la correspondiente escritura pública, el saldo de precio pendiente y los intereses correspondientes serán exigibles judicialmente mediante el pagaré entregado, el cual conservará plena validez y eficacia jurídica hasta su pago total.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN.

LA PROMITENTE COMPRADORA no podrá ceder, transferir o enajenar total o parcialmente los derechos u obligaciones derivados del presente contrato sin la autorización previa, expresa y escrita del PROMITENTE VENDEDOR. Esta autorización deberá abarcar tanto la cesión como la identidad y condiciones del futuro cesionario.

PARÁGRAFO 1: Cualquier cesión realizada sin cumplir con la autorización previa por parte del PROMITENTE VENDEDOR será nula, ineficaz y no generará efectos jurídicos entre las partes ni frente a terceros. En tal caso, LA PROMITENTE COMPRADORA continuará siendo la única responsable por el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato.

PARÁGRAFO 2: El PROMITENTE VENDEDOR podrá ceder libremente este contrato a un tercero que asuma íntegramente sus derechos y obligaciones. Para formalizar dicha cesión será suficiente una notificación escrita dirigida a LA PROMITENTE COMPRADORA, en la cual se identifique al cesionario y se describan las condiciones de la cesión. Desde el momento de la notificación, el cesionario asumirá todas las obligaciones y derechos del PROMITENTE VENDEDOR, liberándolo de cualquier responsabilidad futura, sin necesidad de autorización adicional por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO.

LA PROMITENTE COMPRADORA reconoce y acepta que el PROMITENTE VENDEDOR, en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes sobre prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de requerimiento judicial, en caso de verificarse que LA PROMITENTE COMPRADORA, su representante legal, socios o administradores han sido incluidos en listas restrictivas nacionales o internacionales como la lista OFAC, ONU, EU o cualquier otra base de datos oficial relacionada con actividades ilícitas.

PARÁGRAFO 1. Si LA PROMITENTE COMPRADORA es una persona jurídica, la inclusión de cualquiera de sus socios o administradores en dichas listas será causa suficiente para la terminación unilateral del contrato por parte del PROMITENTE VENDEDOR, conforme a lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995.

PARÁGRAFO 2. La vinculación formal de LA PROMITENTE COMPRADORA o de alguno de sus socios, administradores o representantes legales a un proceso judicial relacionado con actividades ilícitas como lavado de activos, financiación del terrorismo

u otras actividades delictivas, facultará también al PROMITENTE VENDEDOR para dar por terminado el presente contrato sin requerimiento de declaración judicial.

PARÁGRAFO 3. Ambas partes declaran bajo la gravedad de juramento que sus recursos provienen de actividades lícitas y se comprometen a no destinarlos a fines ilícitos, así como a suministrar la información necesaria para dar cumplimiento a las políticas de prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo. Se comprometen además a asegurar que sus socios, administradores, empleados y proveedores no estén vinculados con dichas actividades. En caso de comprobarse cualquier vinculación, cualquiera de las partes podrá dar por terminado el contrato de forma inmediata, sin lugar a indemnización o penalización alguna.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: PREVENCIÓN ANTICORRUPCIÓN Y ANTISOBORNO.

Las partes declaran conocer y cumplir con la normatividad nacional e internacional aplicable en materia de lucha contra la corrupción y el soborno, y se comprometen a abstenerse de realizar cualquier acto que vulnere dichas disposiciones.

En consecuencia, se obligan a no pagar, prometer, ofrecer o autorizar directa o indirectamente pagos en dinero o en especie, ni ningún otro beneficio, a funcionarios públicos, partidos políticos, candidatos, entidades gubernamentales, o a cualquier persona que actúe en nombre o representación de los anteriores, con el propósito de obtener ventajas indebidas o influir en decisiones públicas ("Normas Anticorrupción del Sector Público").

PARÁGRAFO 1. Las partes también se obligan a respetar y aplicar las "Normas Anticorrupción del Sector Privado", comprometiéndose a no realizar actos de soborno o pago de comisiones indebidas a empleados, representantes o colaboradores de entidades privadas con el fin de obtener ventajas o beneficios comerciales.

PARÁGRAFO 2. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en esta cláusula facultará a la parte cumplida para dar por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin necesidad de intervención judicial ni derecho a indemnización alguna por parte del infractor.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

Las partes se comprometen a cumplir lo dispuesto en la Ley 1581 de 2012 y demás normas complementarias sobre protección de datos personales. En tal sentido: (a) El PROMITENTE VENDEDOR actuará como encargado del tratamiento de los datos personales suministrados por LA PROMITENTE COMPRADORA, quien ostenta la calidad de responsable. (b) Ambas partes declaran contar con las autorizaciones necesarias para la recolección, tratamiento, transferencia o transmisión de datos personales requeridos para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato. (c) Se otorgan recíprocamente autorización para tratar y transferir datos personales fuera del territorio nacional, siempre que se garantice el cumplimiento de las medidas de seguridad previstas en la normativa colombiana. (d) Cada parte podrá transferir los datos personales estrictamente necesarios a sus empresas vinculadas, asociadas o contratistas, únicamente para los fines relacionados con la ejecución de este contrato. (e) Las partes se autorizan mutuamente para crear y mantener bases de datos con la información recabada, exclusivamente para los fines comerciales y contractuales previstos en este documento. (f) Ambas partes se comprometen a suministrar evidencia de las autorizaciones obtenidas o permitir el acceso a estas cuando sea necesario para el cumplimiento de obligaciones legales o contractuales. (g) Las partes se obligan a defender y mantener indemne a la otra en caso de que surjan reclamaciones de titulares de datos personales, autoridades administrativas o terceros, por el incumplimiento de la normatividad de protección de datos personales. (h) Las partes se comprometen a garantizar la veracidad, calidad y actualización de la información contenida en sus bases de datos, así como a realizar las modificaciones requeridas por los titulares. LA PROMITENTE COMPRADORA acepta expresamente que el PROMITENTE VENDEDOR tratará sus datos personales conforme a la Política de Tratamiento de Datos Personales de RICH CONSTRUCTORA S.A.S., disponible en el sitio web <https://www.richconstructora.co/>



**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
VIVIENDA – EDIFICIO ZARA**

Página 10
de 10

PCV001-EZA-2025

CLAUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICACIONES Y DOMICILIO.

Las partes recibirán las notificaciones, avisos, requerimientos en las direcciones indicadas en la primera hoja, obligándose a informar los cambios de dirección y se fija como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO.

El presente contrato reemplaza en su integridad y deja sin efecto alguno, cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad, el mismo se perfecciona con la firma y pago estipulado por las partes. Esta promesa de compraventa no podrá ser modificada sino por medio de documento escrito y firmado con reconocimiento notarial por ambas partes. Después de ser revisado, el presente contrato se acepta y se firma por las partes en Bogotá, D.C., a los xxxx (xx) días del mes de xxx de 2025. En dos (2) ejemplares de igual tenor y valor.

EL PROMITENTE VENDEDOR	EL PROMITENTE COMPRADOR	
		Huella
CHRISTIAN SUÁREZ ESTÉVEZ GERENTE GENERAL RICH CONSTRUCTORA SAS NIT. 901.056.726-8	XXXXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXX C.C. XXXX XXXX XXXX	

I

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA SETENTA Y UNO (71) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ. D.C.

ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

CLASE(S) DE ACTO(S)

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$VALORVENTANo
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI () NO ()

OTORGANTES

LA SOCIEDAD VENDEDORA:-----

RICH CONSTRUCTORA S A S. NIT 901.091.385-8

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):-----

NOMBRECOMPRADOR1 C.C. CEDCOMP1

NOMBRECOMPRADOR2 C.C. CEDCOMP2

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S): 50C-MATRICULANos -----

CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES) NUEVO(S): 58A 15 17 EN MAYOR
EXTENSIÓN. -----

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

DESCRIPCIÓN DEL (LOS) INMUEBLE(S): APARTAMENTO NÚMERO
_____ (____) QUE FORMAN PARTE DEL EDIFICIO ZARA – PROPIEDAD
HORIZONTAL, SITUADO EN EL BARRIO CHAPINERO, DISTINGUIDO EN
LA NOMENCLATURA URBANA COMO CARRERA QUINCE A BIS (KR 15 A
BIS) NUMERO CINCUENTA Y OCHO A TREINTA Y OCHO (58 A-38), DE LA
CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, ante el despacho de la **NOTARÍA SETENTA Y UNA**
(71) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL, cuya Notaria

se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----

COMPRAVENTA

Compareció(eron): **CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **80.099.633** expedida en Bogotá D.C., quien en este acto obra como Gerente General de **RICH CONSTRUCTORA S A S.**, identificado con el NIT. 901.091.385-8, sociedad constituida por documento privado No 1 del 22 de junio de 2017 de Asamblea de Accionistas, inscrito en cámara de comercio el 23 de junio de 2017, con el No 02236698 del libro IX, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., que se anexa para su protocolización con la presente escritura pública; y que en adelante se denominará(n) **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por una parte y por la otra **NOMBRECOMPRADOR1** y **NOMBRECOMPRADOR2**, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en domiciliocompradores, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **CEDCOMP1** y **CEDCOMP2** expedida(s) en expcedcompradores, de estado civil estadocivilcompradores, quien (es) en adelante se denominará(n), quien(es) obra(n) en nombre propio, y quien(es) se denominará(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**; han celebrado el presente contrato de compraventa el cual se registrá por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: LA SOCIEDAD VENDEDORA por este instrumento transfiere(n) a favor de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que actualmente tiene(n) y ejerce(n) sin limitación alguna, junto con todos sus usos, anexidades y servidumbres del (los) siguientes(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO NÚMERO _____ (____) QUE FORMAN PARTE DEL EDIFICIO ZARA – PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN EL BARRIO CHAPINERO, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA COMO

CARRERA QUINCE A BIS (KR 15 A BIS) NUMERO CINCUENTA Y OCHO A TREINTA Y OCHO (58 A-38), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., y cuyos linderos y demás especificaciones tomadas del titulo de adquisición son las siguientes: -----

LINDEROS GENERALES: -----

Construido sobre tiene una extensión superficial aproximada de ciento ocho metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados (108.20 MT2) **EN EL BARRIO CHAPINERO** y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En distancia de veinte punto setenta Metros (20.60 mts.) con el numero cincuenta y ocho A cuarenta (No 58 A – 40) de la carrera quince A BIS (KR 15 A BIS). **POR EL ORIENTE:** En Distancia de cuatro punto noventa metros (4.90 mts) con el predio número catorce A cincuenta y nueve (No 14 A – 59) de la calle cincuenta y ocho B (CL 58 B). **POR EL SUR:** En distancia de veinte punto setenta metros (20.70 mts) con el predio número cincuenta y ocho A - treinta y cuatro (58 A -34) de la carrera quince A BIS (KR 15 A BIS); y **POR EL OCCIDENTE:** en distancia de cinco punto diez metros (5.10 mts.) con la carrera quince A BIS (KR 15 A BIS) de la nomenclatura urbana. -----

Folio de matrícula inmobiliaria número **50C-693877** -----

Cédula Catastral **58A 15 17.** -----

LINDEROS ESPECIALES:-----

a)

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50C-MATRICULANos** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) **58A 15 17 EN MAYOR EXTENSIÓN** y el coeficiente

de copropiedad de _____% -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la anterior determinación de linderos y áreas expresas, la venta del(los) inmueble(s) objeto del presente instrumento se hace como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La presente venta incluye todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del Artículo 1.886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre el(los) bien(es) común(es) del edificio, conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO CUARTO. El apartamento materia de este contrato se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o sus causahabientes a cualquier título. ---

PARÁGRAFO QUINTO: El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa hace(n) parte del "**EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**", el(los) cual(es) está(n) sometido(s) al régimen de propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley y protocolizado mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y uno (1371) de fecha diez (10) de junio de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaria Setenta y Uno (71) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50C-693877** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá D.C., Zona Centro.

SEGUNDA: TRADICIÓN: LA SOCIEDAD VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de esta compraventa así: -----

a) **Inicialmente**, el **LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN**, mediante compraventa

hecha a GEOTECNIA VIAL Y PAVIMENTOS, mediante escritura pública número dos mil cincuenta y tres (2053) de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Setenta y Tres (73) del Círculo de Bogotá D.C. -----

2.) Posteriormente, las edificaciones en razón de construirse, a expensas de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, según Escritura Pública número mil trescientos setenta y uno (1371) de fecha diez (10) de junio de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría Setenta y Uno (71) del Círculo de Bogotá D.C. -----

Ambas debidamente registrada(s) al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50C-693877** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá D.C., Zona Centro. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las edificaciones se construyeron en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados en la Licencias de Construcción y dos (2) Actos Administrativos por los cuales se autoriza el cambio de titular, se concedió prórroga al término de la vigencia de la Licencia de Construcción y se aprobó los Planos de Alindamiento y Cuadro de Áreas así: -----

1. Acto administrativo No. 11001-5-22-2329 expedido el **catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)** y Ejecutoriado el **veintiséis (26) de julio de mil veintidós (2022)**; La CURADURÍA URBANA No 5 otorga **RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL;** **2. ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5- 24-1345 DEL catorce (14) de junio de dos mil veinticuatro (2024)** de la CURADURÍA URBANA No.5, con fecha de Ejecutoria veinticuatro (24) de junio de dos mil veinticuatro (2024); Por el cual se autoriza el cambio de titular y se concede prórroga al termino de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada; y **3. ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5- 24-1576 del diecisiete (17) de julio de dos mil veinticuatro (2024)** de la CURADURÍA URBANA No.5, con fecha de Ejecutoria diecinueve (19) de julio de dos mil veinticuatro (2024); "Por medio de la cual se aprueban los

Planos de Alindamiento y Cuadro de Áreas que contiene la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al **EDIFICIO "ZARA"**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA SOCIEDAD VENDEDORA, se encuentra debidamente Autorizada por la Alcaldía Mayor de Bogotá – Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, para enajenar inmuebles y en particular se encuentra facultada para enajenar inmuebles pertenecientes al **"EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, según radicación N°

expedido por la Secretaria Distrital del Hábitat Alcaldía Mayor de Bogotá.-----

PÁRAGRAFO TERCERO. RICH CONSTRUCTORA S.A.S., se obliga a tramitar el desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la autoridad competente, una vez se transfiera y entregue la última escritura pública de compraventa del **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----

TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El (los) inmueble (s) que por este instrumento se vende (n), es(son) de exclusiva propiedad de **EL (LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** quien (es) manifiesta (n) que no lo ha (n) enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza (n) libre (s) de embargos, registro por demandas civiles, pleitos pendientes, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio salvo las derivadas del reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra (n) sujeto (s) el (los) bien (es) objeto de este contrato. En todo caso **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se obliga (n) a salir al saneamiento de esta compraventa conforme lo estipula la ley. -----

PARÁGRAFO: EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS) declara(n) bajo la *GRAVEDAD DEL JURAMENTO que, a la fecha de otorgamiento de la presente escritura, no se encuentra(n) en mora a partir de 3 cuotas

alimentarias sucesivas o no establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentario. (Ley 2097 2021, art. 2º)." -----

CUARTA.- REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, de conformidad con la Ley.-----

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor pactado por los contratantes como precio de la venta es la suma de **VALORVENTALETRAS MONEDA CORRIENTE (\$VALORVENTANo)**, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a cancelar de la siguiente forma -----

1) La suma de **VALORRECURSOSLETRAS MONEDA CORRIENTE (\$VALORRECURSOSNo)**, fue cancelada a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y declara recibidas a entera satisfacción.-----

2) La suma de **VALORCESANTIASLETRAS MONEDA CORRIENTE (\$VALORCESANTIASNO)**, con el producto de las cesantías de el(la) **FondoXXX**, que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara recibida en la fecha a satisfacción. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara (n) que los fondos o recursos utilizados para la compra del (los) inmueble (s) que se menciona (n) en este documento provienen de actividades lícitas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LEY 2010 DE 2019. Las partes, (tradente y adquirente y/o vendedor y comprador) manifiestan que han sido enteradas del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2.019 y en consecuencia declaran bajo la gravedad del juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano: Que el valor indicado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo

informarían a este despacho, mediante este documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor atrás anotado. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Esta declaración los comparecientes la realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaria. -----

SEXTA: ENTREGA: LA SOCIEDAD VENDEDORA harán entrega real y material de los inmuebles objeto de esta compraventa a **EL[LA][LOS] COMPRADOR [A][ES]**, el día **fechadeentrega**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorroga sesenta [60] días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declaran conocer y aceptar que el **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, está compuesto por bienes de dominio particular en una edificación en cinco (5) pisos con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunal y cuatro (4) pisos habitables para dieciséis (16) unidades de vivienda de las cuales seis (6) son VIS y diez (10) son NO VIS. Se plantea un (1) cupo de estacionamiento para residentes y por tanto, el Reglamento de Propiedad Horizontal preverá la sectorización de los bienes y servicios comunales que estén destinados al uso y goce de los propietarios de determinados bienes privados atendiendo a la naturaleza, destinación y/o localización de los respectivos bienes. Asimismo, las unidades privadas que hagan parte de cada uno de los dos sectores deberán contribuir con las expensas generales del edificio, así como con las expensas comunes de los respectivos sectores se sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución previstos en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, tal como lo establece el artículo 31 de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes declaran que renuncian a toda condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto.-----

SÉPTIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero

por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública. El pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL** y sus bienes comunes, y la prima de seguro, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de el(los) inmueble(s) serán de cargo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, en calidad de **SOCIEDAD VENDEDORA**, se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) materia de la presente Compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización (en caso de haber lugar a ella) se encuentra a cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) y, por lo tanto, libera a **LA VENDEDORA y/o RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrá(n) excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la autoridad competente. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Es deber de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**

solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma y/o del aparato. Los derechos de conexión o activación de la(s) línea(s) telefónica(s) aprobada (s) deberá(n) ser pagados por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación de dicha empresa. Se entrega un punto de salida para línea telefónica en la sala. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Salvo casos de culpa o negligencia, **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono. -----

PARÁGRAFO TERCERO. **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, entrega el apartamento objeto de este contrato con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas y canceladas las conexiones de los servicios de acueducto y alcantarillado.-----

PARÁGRAFO CUARTO. **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del Edificio, no podrá(n) instalar duchas eléctricas en el inmueble en venta.-----

PARÁGRAFO QUINTO. El valor de la conexión de energía será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y se podrá causar en la primera factura del servicio, 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- COLOMBIA S.A. E.S.P.** -----

PARÁGRAFO SEXTO. La red general de gas se deja a la entrada de cada apartamento hasta los sitios previstos para los contadores. Cada propietario debe ponerse en contacto con **VANTI S.A. E.S.P.** para la conexión de los gasodomésticos alimentados por gas natural. Aunque los aparatos no están incluidos dentro del inmueble, es exigencia de la empresa de gas natural solicitarle asesoría al momento de la instalación de estos gasodomésticos. Debido a las mismas exigencias, no está permitido taponar u obstruir de alguna

manera las entradas disponibles para la circulación del aire.-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. RICH CONSTRUCTORA S.A.S., entregará el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de copropiedad. -----

OCTAVA: GASTOS. Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) RICH CONSTRUCTORA S.A.S. y cincuenta por ciento (50%) EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES), Los gastos de registro e impuesto de registro de la venta, serán asumidos exclusivamente por EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS), así como las copias que se solicite, serán asumidos exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).-----

PARÁGRAFO PRIMERO. RICH CONSTRUCTORA S.A.S., se abstendrá de tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta tanto EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no cancele en su totalidad la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos notariales, registro e impuesto de registro. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos gastos y derechos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. -----

NOVENA: CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con la suscripción del presente contrato EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) y LA SOCIEDAD VENDEDORA declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente Instrumento Público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre los mismos, el día fechapromesa, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público. -----

En este estado comparece(n): NOMBRECOMPRADOR1 y NOMBRECOMPRADOR2, de las condiciones y calidades civiles ya anotadas

y manifestó(aron):-----

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la compraventa en ella contenida.-----

b) Que acepta(n) la entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa y de las zonas comunes esenciales del **EDIFICIO** señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en la prorrata correspondiente a el inmueble, conforme lo indica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el sentido que se presume la entrega de los bienes comunes esenciales con la entrega del bien privado. -----

c) Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que la venta se condiciona al destino del inmueble que se vende, el cual es única y exclusivamente para vivienda.-----

d) Que acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo.-----

e) Que con el otorgamiento de este instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre **LA SOCIEDAD VENDEDORA** por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----

f) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble. -----

g) Que respetará la libre comercialización de el o los apartamento(s) modelo(s) con que cuenta el Edificio, y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s).-----

h) Declara(n) a paz y salvo por todo concepto a **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.** -----

Presente(s) nuevamente, **CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ**, de las condiciones civiles ya anotadas, actuando como Gerente General de la sociedad: **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, en calidad de **SOCIEDAD**

VENDEDORA, hace las siguientes declaraciones: -----

1. Que da su conformidad a la venta que por esta escritura celebra en calidad de **VENDEDORA** acepta la transferencia de dominio a título de compraventa que hace a razón de perfeccionar el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día **fechapromesa**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público. -----
2. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien inmueble objeto del presente contrato. -----
3. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble materia de la presente compraventa, de acuerdo con las garantías otorgadas a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en esta escritura pública. -----
4. Renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga de forma firme e irresoluble. -----

----**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS.** ---

NOTA: LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003. LA NOTARÍA DEJA CONSTANCIA QUE NO INDAGA A LA VENDEDORA, EN VIRTUD DE QUE NO SE REÚNEN LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, POR TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA. -----

INDAGADO (A, S) EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) por la Notaria y manifiesta(n) que es(son) de estado civil **estadocivilcompradores**

La Notaria advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar." -----

NOTA: EL (LOS) COMPARECIENTE(S) manifiesta(n) expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las

adicionen, modifiquen o reformen, que el (los) bien(es) materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. Firmada fuera del Despacho por el (los) Representante(s) Legal(es) de **RICH CONSTRUCTORA S A S.**, de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. -----

-----**BASES DE DATOS**-----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley.-----

ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) otorgante(s) **SI (X) NO ()** acepta(n) con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 de 2011).-----

ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Se informa a EL (los) compareciente(s) que conforme al Artículo 9º. Decreto Ley 960 de 1970 la Notaría responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de la(s) declaración(es) del (los) compareciente(s). En consecuencia, la certeza de la(s) misma(s) se hace bajo su estricta responsabilidad de acuerdo a la ley. Tampoco responde de su capacidad o

aptitud legal para celebrar el acto o contrato respectivo. Artículos 35 y 102 del decreto ley 960 de 1970. Igualmente, que debe(n) leer cuidadosamente el contenido de la presente escritura pública y que cualquier error que implique una nueva escritura de aclaración o modificación si se llegare a presentar deberá ser suscrita por todos el (los) otorgante(s) y los costos que ella genere serán a su cargo. -----

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, contados a partir de la fecha de su otorgamiento. Vencido este término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

En todo caso tratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. -----

Igualmente, se les advirtió a los otorgantes que las declaraciones emitidas por el (ella, ellos) deben obedecer a la verdad, que es (son) responsable(s) penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales y que la Notaria se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el (la, los) otorgante(s) que no se expresó en este documento. -----

LEÍDA está escritura en forma legal, EL (los) otorgante(s) estuvo(vieron) de acuerdo con ella, la aceptó(aron) en la forma como está redactada y, en testimonio de su aprobación y asentimiento, la firma(n) conmigo y ante mí la Notaria de todo lo cual doy fe, y por ello lo autorizo. -----

De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a, e, y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes los comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, la Notaria elimine la exigencia de los comprobantes fiscales

al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos, en caso que ello fuera posible. -----

PRESENTARON EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) FISCAL(ES)

1) DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – EN MAYOR EXTENSIÓN: -----

AÑO GRAVABLE 2025. -----

No. REFERENCIA: 25013233777 -----

FORMULARIO NUMERO: 2025001011832270630 -----

CHIP: NOCHIP -----

DIRECCIÓN: DG -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-NoMATRICULA -----

AVALÚO CATASTRAL \$ -----

TOTAL A PAGAR \$ -----

ENTIDAD QUE RECIBE EL PAGO: ... -----

FECHA: ... -----

2) ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO –DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN – SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES. -----

PIN DE SEGURIDAD:

DIRECCIÓN DEL PREDIO: DG -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-NoMATRICULA -----

CEDULA CATASTRAL: SIN -----

CHIP: NOCHIP -----

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO:

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. a la fecha el predio no presenta deudas por concepto de valorización. -----

Consecutivo No.

3) Se protocoliza REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES -

Cadena de Seguridad: 000000000000

Fecha:

Hora:

La Secretaría Distrital de Hacienda

Informa que:

El predio identificado con el Chip NOCHIP se encuentra al día con sus obligaciones tributarias.-----

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. -----

SECRETARÍA DE HACIENDA -----

4) EXPENSAS COMUNES LEY 675 DE AGOSTO DE 2001.-----

EL(LOS) VENDEDOR(ES) MANIFESTÓ (ARON) BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE VENDE(N) POR SER VIVIENDA NUEVA NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACIÓN POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES. -----

DERECHOS NOTARIALES DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996, DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013 Y RESOLUCIÓN 00585 DEL 24 DE ENERO DE 2025 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. \$

IVA: \$

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$

CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$0 -----

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: -----

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

DE LA NOTARIA SETENTA Y UNA (71) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -

Los comparecientes

CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ

C.C. No. 80.099.633 expedida en Bogotá D.C.

GERENTE GENERAL DE RICH CONSTRUCTORA S A S.

NIT. No. 901.091.385-8

NOMBRECOMPRADOR1

C.C. No.

TEL o CEL:

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

EMAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE: SI__ NO_X (se deja constancia que se presenta al compareciente listado de funcionarios determinados en el Decreto 1674 de 2016). -----

CARGO:
 FECHA VINCULACIÓN:
 FECHA DE DESVINCULACIÓN:

NOMBRECOMPRADOR2

C.C. No.

TEL o CEL:

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

EMAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE: SI__ NO_X (se deja constancia que se presenta al compareciente listado de funcionarios determinados en el Decreto 1674 de 2016). -----

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

1

REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA SETENTA Y UNO (71) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ. D.C.

ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

CLASE(S) DE ACTO(S)

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN -----	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (SIN SUBSIDIO) -----	\$VALORVENTANo
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA -----	SIN CUANTÍA
0304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI () NO ()

OTORGANTES

LA SOCIEDAD VENDEDORA:-----

RICH CONSTRUCTORA S A S. NIT 901.091.385-8

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES):-----

NOMBRECOMPRADOR1 C.C. CEDCOMP1

NOMBRECOMPRADOR2 C.C. CEDCOMP2

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO

MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) NUMERO(S): 50C-MATRICULANos ----

CÓDIGO(S) CATASTRAL(ES) NUEVO(S): 58A 15 17 EN MAYOR
EXTENSIÓN. -----

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

DESCRIPCIÓN DEL (LOS) INMUEBLE(S): APARTAMENTO NÚMERO
_____ (____) QUE FORMAN PARTE DEL EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD
HORIZONTAL, SITUADO EN EL BARRIO CHAPINERO, DISTINGUIDO EN
LA NOMENCLATURA URBANA COMO CARRERA QUINCE A BIS (KR 15 A
BIS) NUMERO CINCUENTA Y OCHO A TREINTA Y OCHO (58 A-38), DE LA
CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, ante el despacho de la NOTARÍA SETENTA Y UNA

(71) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DISTRITO CAPITAL, cuya Notaria

se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----

SECCIÓN PRIMERA

COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Compareció(eron): **CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, identificado con la Cédula de Ciudadanía número **80.099.633** expedida en Bogotá D.C., quien en este acto obra como Gerente General de **RICH CONSTRUCTORA S A S.**, identificado con el NIT. 901.091.385-8, sociedad constituida por documento privado No 1 del 22 de junio de 2017 de Asamblea de Accionistas, inscrito en cámara de comercio el 23 de junio de 2017, con el No 02236698 del libro IX, de conformidad con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., que se anexa para su protocolización con la presente escritura pública; y que en adelante se denominará(n) **LA SOCIEDAD VENDEDORA**, por una parte y por la otra **NOMBRECOMPRADOR1** y **NOMBRECOMPRADOR2**, quien(es) dijo(eron) ser mayor(es) de edad, domiciliado(s) en domiciliocompradores, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **CEDCOMP1** y **CEDCOMP2** expedida(s) en expcedcompradores, de estado civil estadocivilcompradores, quien (es) en adelante se denominará(n), quien(es) obra(n) en nombre propio, y quien(es) se denominará(n) **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)**; han celebrado el presente contrato de compraventa el cual se registrá por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA. - OBJETO DEL CONTRATO: LA SOCIEDAD VENDEDORA por este instrumento transfiere(n) a favor de **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión regular y pacífica que actualmente tiene(n) y ejerce(n) sin limitación alguna, junto con todos sus usos, anexidades y servidumbres del (los) siguientes(s) inmueble(s): -----

APARTAMENTO NÚMERO _____ (____) QUE FORMAN PARTE DEL EDIFICIO ZARA – PROPIEDAD HORIZONTAL, SITUADO EN EL BARRIO CHAPINERO, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA COMO CARRERA QUINCE A BIS (KR 15 A BIS) NUMERO CINCUENTA Y OCHO A TREINTA Y OCHO (58 A-38), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., y cuyos linderos y demás especificaciones tomadas del título de adquisición son las siguientes: -----

LINDEROS GENERALES: -----

Construido sobre tiene una extensión superficial aproximada de ciento ocho metros cuadrados con veinte centímetros cuadrados (**108.20 MT2**) EN EL **BARRIO CHAPINERO** y se halla comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** En distancia de veinte punto setenta Metros (20.60 mts.) con el numero cincuenta y ocho A cuarenta (No 58 A – 40) de la carrera quince A BIS (KR 15 A BIS). **POR EL ORIENTE:** En Distancia de cuatro punto noventa metros (4.90 mts) con el predio número catorce A cincuenta y nueve (No 14 A – 59) de la calle cincuenta y ocho B (CL 58 B). **POR EL SUR:** En distancia de veinte punto setenta metros (20.70 mts) con el predio número cincuenta y ocho A - treinta y cuatro (58 A -34) de la carrera quince A BIS (KR 15 A BIS); y **POR EL OCCIDENTE:** en distancia de cinco punto diez metros (5.10 mts.) con la carrera quince A BIS (KR 15 A BIS) de la nomenclatura urbana. -----

Folio de matrícula inmobiliaria número **50C-693877** -----

Cédula Catastral **58A 15 17.** -----

LINDEROS ESPECIALES:-----

a)

A este(os) inmueble(s) le(s) corresponde el(los) folio(s) de matrícula

inmobiliaria número(s) **50C-MATRICULANos** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, la(s) cédula(s) catastral(es) número(s) 58A 15 17 EN MAYOR EXTENSIÓN y el coeficiente de copropiedad de ____% -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la anterior determinación de linderos y áreas expresas, la venta del(los) inmueble(s) objeto del presente instrumento se hace como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. - La presente venta incluye todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del Artículo 1.886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre el(los) bien(es) común(es) del edificio, conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO CUARTO. El apartamento materia de este contrato es una vivienda de interés social y se destinará específicamente para vivienda familiar, esto es, para uso residencial exclusivamente, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar. Esta destinación no podrá ser modificada por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** o sus causahabientes a cualquier título. -----

PARÁGRAFO QUINTO: El(los) inmueble(s) objeto de la presente compraventa hace(n) parte del **"EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, el(los) cual(es) está(n) sometido(s) al régimen de propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley y protocolizado mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y uno (1371) de fecha diez (10) de junio de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaria Setenta y Uno (71) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada(s) al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50C-693877**

de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá D.C., Zona Centro.

SEGUNDA: TRADICIÓN: LA SOCIEDAD VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de esta compraventa así: -----

a) Inicialmente, el LOTE EN MAYOR EXTENSIÓN, mediante compraventa hecha a GEOTECNIA VIAL Y PAVIMENTOS, mediante escritura pública número dos mil cincuenta y tres (2053) de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil veinticuatro (2024) otorgada en la Notaría Setenta y Tres (73) del Circulo de Bogotá D.C. -----

2.) Posteriormente, las edificaciones en razón de construirse, a expensas de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal, según Escritura Pública número mil trescientos setenta y uno (1371) de fecha diez (10) de junio de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaria Setenta y Uno (71) del Circulo de Bogotá D.C.-----

Ambas debidamente registrada(s) al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50C-693877** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá D.C., Zona Centro. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las edificaciones se construyeron en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados en la Licencias de Construcción y dos (2) Actos Administrativos por los cuales se autoriza el cambio de titular, se concedió prorroga al término de la vigencia de la Licencia de Construcción y se aprobó los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas así: -----

1. Acto administrativo No. 11001-5-22-2329 expedido el **catorce (14) de julio de dos mil veintidós (2022)** y Ejecutoriado el **veintiséis (26) de julio de mil veintidós (2022)**; La CURADURÍA URBANA No 5 otorga **RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en las modalidades de **DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL;** **2. ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5- 24-1345 DEL catorce (14) de junio de dos mil veinticuatro (2024)** de la CURADURÍA URBANA No.5, con fecha de Ejecutoria veinticuatro (24) de junio de dos mil veinticuatro (2024); Por el cual se autoriza el cambio de titular y se concede prorroga al termino de vigencia

de la Licencia de Construcción otorgada; y **3. ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5- 24-1576 del diecisiete (17) de julio de dos mil veinticuatro (2024)** de la CURADURÍA URBANA No.5, con fecha de Ejecutoria diecinueve (19) de julio de dos mil veinticuatro (2024); "Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alindramiento y Cuadro de Áreas que contiene la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al **EDIFICIO "ZARA"**."-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA SOCIEDAD VENDEDORA, se encuentra debidamente Autorizada por la Alcaldía Mayor de Bogotá – Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, para enajenar inmuebles y en particular se encuentra facultada para enajenar inmuebles pertenecientes al **"EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL"**, según radicación N°

expedido por la secretaria Distrital del Hábitat Alcaldía Mayor de Bogotá.-----

PARÁGRAFO TERCERO. RICH CONSTRUCTORA S.A.S., se obliga a tramitar el desenglobe catastral de cada una de las unidades que conforman el **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital UAECD o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la autoridad competente, una vez se transfiera y entregue la última escritura pública de compraventa del **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**.-----

TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: El (los) inmueble (s) que por este instrumento se vende (n), es(son) de exclusiva propiedad de **EL (LA, LOS) VENDEDOR(A, ES)** quien (es) manifiesta (n) que no lo ha (n) enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza (n) libre (s) de embargos, registro por demandas civiles, pleitos pendientes, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio salvo las derivadas del reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentra (n) sujeto (s) el (los) bien (es) objeto de este contrato. En todo caso **LA SOCIEDAD VENDEDORA** se obliga (n) a salir al saneamiento de esta

compraventa conforme lo estipula la ley. -----

PARÁGRAFO: EL(LA, LOS, LAS) COMPRADOR(A, ES, AS) declara(n) bajo la *GRAVEDAD DEL JURAMENTO que, a la fecha de otorgamiento de la presente escritura, no se encuentra(n) en mora a partir de 3 cuotas alimentarias sucesivas o no establecidas en sentencias ejecutoriadas, acuerdos de conciliación, o cualquier título ejecutivo que contenga obligaciones de carácter alimentario. (Ley 2097 2021, art. 2º.)" -----

CUARTA.- REPARACIONES. A partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato será(n) de cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, de conformidad con la Ley.-----

QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El valor pactado por los contratantes como precio de la venta es la suma de **VALORVENTALETRAS MONEDA CORRIENTE (\$VALORVENTANo)**, que **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga a cancelar de la siguiente forma -----

1) La suma de **VALORRECURSOSLETRAS MONEDA CORRIENTE (\$VALORRECURSOSNo)**, fue cancelada a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y declara recibidas a entera satisfacción.-----

2) La suma de **VALORCESANTIASLETRAS MONEDA CORRIENTE (\$VALORCESANTIASNO)**, con el producto de las cesantías de el(la) **FondoXXX**, que **LA SOCIEDAD VENDEDORA** declara recibida en la fecha a satisfacción. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, **EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)** declara (n) que los fondos o recursos utilizados para la compra del (los) inmueble (s) que se menciona (n) en este documento provienen de actividades lícitas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LEY 2010 DE 2019. Las partes, (tradente y adquirente y/o vendedor y comprador) manifiestan que han sido enteradas del contenido del artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2.019 y en consecuencia declaran bajo la gravedad del

juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano: Que el valor indicado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo informarían a este despacho, mediante este documento. Igualmente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor atrás anotado. -----

PARÁGRAFO TERCERO: Esta declaración los comparecientes la realizan de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna de la Notaria. -----

SEXTA: ENTREGA: LA SOCIEDAD VENDEDORA harán entrega real y material de los inmuebles objeto de esta compraventa a **EL[LA][LOS] COMPRADOR [A][ES]**, el día **fechadeentrega**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, definidos en la ley. En dicho evento el plazo se prorroga sesenta [60] días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar que el(los) inmueble(s) materia de este contrato es una vivienda de interés social y se entrega con acabados, con las especificaciones técnicas de construcción que constan en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declaran conocer y aceptar que el **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, está compuesto por bienes de dominio particular en una edificación en cinco (5) pisos con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunal y cuatro (4) pisos habitables para dieciséis (16) unidades de vivienda de las cuales seis (6) son VIS y diez (10) son NO VIS. Se plantea un (1) cupo de estacionamiento para residentes y por tanto, el Reglamento de Propiedad Horizontal preverá la sectorización de los bienes y servicios comunales que estén destinados al uso y goce de los propietarios de determinados bienes privados atendiendo a la naturaleza, destinación y/o localización de los respectivos bienes. Asimismo, las unidades privadas que hagan parte de cada

uno de los dos sectores deberán contribuir con las expensas generales del edificio, así como con las expensas comunes de los respectivos sectores se sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución previstos en el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, tal como lo establece el artículo 31 de la Ley 675 de 2001. -----

PARÁGRAFO TERCERO. Las partes declaran que renuncian a toda condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este título se otorga firme e irresoluble por todo concepto. -----

SÉPTIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, serán de cargo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de la presente escritura pública. El pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **EDIFICIO ZARA - PROPIEDAD HORIZONTAL** y sus bienes comunes, y la prima de seguro, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia de el(los) inmueble(s) serán de cargo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, en calidad de **SOCIEDAD VENDEDORA**, se obliga a entregar a paz y salvo el(los) inmueble(s) materia de la presente Compraventa por concepto de impuesto predial. La contribución por valorización (en caso de haber lugar a ella) se encuentra a cargo de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** declara(n) conocer y aceptar que, a partir de la firma de la presente escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) y, por lo tanto, libera a **LA SOCIEDAD VENDEDORA** y/o **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, de toda responsabilidad por el cumplimiento de tales obligaciones. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** tampoco podrá(n) excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD o el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la autoridad competente. -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Es deber de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)** solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma y/o del aparato. Los derechos de conexión o activación de la(s) línea(s) telefónica(s) aprobada (s) deberá(n) ser pagados por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** de acuerdo con la facturación de dicha empresa. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Salvo casos de culpa o negligencia, **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas, recolección de basuras y teléfono. -----

PARÁGRAFO TERCERO. **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, entrega el apartamento objeto de este contrato con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas y canceladas las conexiones de los servicios de acueducto y alcantarillado. -----

PARÁGRAFO CUARTO. **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por razones de orden técnico y de seguridad de los habitantes del Edificio, no podrá(n) instalar duchas eléctricas en el inmueble en venta. -----

PARÁGRAFO QUINTO. El valor de la conexión de energía será por cuenta de **EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS)** y se podrá causar en la primera factura del servicio, 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- COLOMBIA S.A. E.S.P. -----

PARÁGRAFO SEXTO. La red general de gas se deja a la entrada de cada apartamento hasta los sitios previstos para los contadores. Cada propietario debe ponerse en contacto con VANTI S.A. E.S.P. para la conexión de los gasodomésticos alimentados por gas natural. Aunque los aparatos no están incluidos dentro del inmueble, es exigencia de la empresa de gas natural solicitarle asesoría al momento de la instalación de estos gasodomésticos. Debido a las mismas exigencias, no está permitido taponar u obstruir de alguna manera las entradas disponibles para la circulación del aire.-----

PARÁGRAFO SÉPTIMO. RICH CONSTRUCTORA S.A.S., entregará el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de copropiedad. -----

OCTAVA: GASTOS. Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones cincuenta por ciento (50%) RICH CONSTRUCTORA S.A.S. y cincuenta por ciento (50%) EL(LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES), Los gastos de registro e impuesto de registro de la venta, serán asumidos exclusivamente por EL (LA, LOS, LAS) COMPRADOR (A, ES, AS), así como las copias que se solicite, serán asumidos exclusivamente por EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).-----

PARÁGRAFO PRIMERO. RICH CONSTRUCTORA S.A.S., se abstendrá de tramitar la presente escritura pública de compraventa hasta tanto EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) no cancele en su totalidad la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos notariales, registro e impuesto de registro. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. Estos gastos y derechos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. -----

NOVENA: CUMPLIMIENTO A LA PROMESA DE COMPRAVENTA.- Con la suscripción del presente contrato EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) y LA SOCIEDAD VENDEDORA declaran que para todos los efectos legales, las

cláusulas y declaraciones realizadas en el presente Instrumento Público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre los mismos, el día **fechapromesa**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público. -----

En este estado comparece(n): **NOMBRECOMPRADOR1** y **NOMBRECOMPRADOR2**, de las condiciones y calidades civiles ya anotadas y manifestó(aron):-----

a) Que acepta(n) íntegramente la presente escritura y la compraventa en ella contenida.-----

b) Que acepta(n) la entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta compraventa y de las zonas comunes esenciales del **EDIFICIO** señaladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal en la prorrata correspondiente a el inmueble, conforme lo indica el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el sentido que se presume la entrega de los bienes comunes esenciales con la entrega del bien privado. -----

c) Que **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) que la venta se condiciona al destino del inmueble que se vende, el cual es única y exclusivamente para vivienda. -----

d) Que acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo. -----

e) Que con el otorgamiento de este instrumento se da cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre **LA SOCIEDAD VENDEDORA** por una parte y **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** por la otra, con relación a el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, y se declara(n) satisfecho(s) en el sentido de que aquella cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. -----

f) Que renuncia(n) a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato, el cual tiene carácter firme e irresoluble. -----

g) Que respetará la libre comercialización de el o los apartamento(s) modelo(s)

con que cuenta el edificio, y que no realizará ni promoverá ningún tipo de acto que lo impida o dificulte, aceptando el libre ingreso de particulares a tal(es) inmueble(s).-----

h) Declara(n) a paz y salvo por todo concepto a **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.** -----

Presente(s) nuevamente, **CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ**, de las condiciones civiles ya anotadas, actuando como Gerente General de la sociedad: **RICH CONSTRUCTORA S.A.S.**, en calidad de **SOCIEDAD VENDEDORA**, hace las siguientes declaraciones: -----

1. Que da su conformidad a la venta que por esta escritura celebra en calidad de **VENDEDORA** acepta la transferencia de dominio a título de compraventa que hace a razón de perfeccionar el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el día **fechapromesa**, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente Instrumento Público. -----
2. Que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien inmueble objeto del presente contrato. -----
3. Que se obliga a responder por la calidad de la construcción del inmueble materia de la presente compraventa, de acuerdo con las garantías otorgadas a **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en esta escritura pública. -----
4. Renuncian al ejercicio de toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este instrumento se otorga de forma firme e irresoluble. -----

SECCIÓN SEGUNDA

CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) NOMBRECOMPRADOR1 y **NOMBRECOMPRADOR2**, de la(s) condición(es) civil(es) e identificación(es) indicadas al inicio de esta escritura y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la ley tercera (3a.) de mil novecientos noventa y uno (1991) y la Ley noventa y una (91) de mil novecientos treinta y seis (1.936), constituyen

PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor suyo, de su cónyuge, compañero(a) permanente y de su(s) menor(es) hijo(s) actual(es) y el (los) que llegare(n) a tener, sobre el inmueble descrito en la cláusula primera del acto de compraventa, que se registrá para todos los efectos legales por la citada norma. -----

----**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS.** ----

NOTA: LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003. LA NOTARÍA DEJA CONSTANCIA QUE NO INDAGA A LA VENDEDORA, EN VIRTUD DE QUE NO SE REÚNEN LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR, POR TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA. -----

INDAGADO (A, S) EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES) por la Notaria y manifiesta(n) que es(son) de estado civil **estadocivilcompradores**

La Notaria advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar." -----

NOTA: EL (LOS) COMPARECIENTE(S) manifiesta(n) expresamente para efectos propios de la ley de extinción de dominio y aquellas normas que las adicionen, modifiquen o reformen, que el (los) bien(es) materia u objeto del presente contrato, como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas.

Firmada fuera del Despacho por el (los) Representante(s) Legal(es) de **RICH CONSTRUCTORA S A S.**, de conformidad con el artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983. -----

-----BASES DE DATOS -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se

informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) otorgante(s) **SI (X) NO ()** acepta(n) con la firma de la presente escritura pública, para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 de 2011).-----

ADVERTENCIAS, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Se informa a EL (los) compareciente(s) que conforme al Artículo 9º. Decreto Ley 960 de 1970 la Notaría responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de la(s) declaración(es) del (los) compareciente(s). En consecuencia, la certeza de la(s) misma(s) se hace bajo su estricta responsabilidad de acuerdo a la ley. Tampoco responde de su capacidad o aptitud legal para celebrar el acto o contrato respectivo. Artículos 35 y 102 del decreto ley 960 de 1970. Igualmente, que debe(n) leer cuidadosamente el contenido de la presente escritura pública y que cualquier error que implique una nueva escritura de aclaración o modificación si se llegare a presentar deberá ser suscrita por todos el (los) otorgante(s) y los costos que ella genere serán a su cargo. -----

Se advirtió al (los) otorgante (s) la necesidad de registrar esta escritura pública dentro del término perentorio de dos (2) meses en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, contados a partir de la fecha de su

otorgamiento. Vencido este término se causarán intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

En todo caso tratándose de los actos de hipoteca y/o patrimonio de familia deben registrarse únicamente dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento. -----

Igualmente, se les advirtió a los otorgantes que las declaraciones emitidas por el (ella, ellos) deben obedecer a la verdad, que es (son) responsable(s) penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales y que la Notaria se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de el (la, los) otorgante(s) que no se expresó en este documento. -----

LEÍDA está escritura en forma legal, EL (los) otorgante(s) estuvo(vieron) de acuerdo con ella, la aceptó(aron) en la forma como está redactada y, en testimonio de su aprobación y asentimiento, la firma(n) conmigo y ante mí la Notaria de todo lo cual doy fe, y por ello lo autorizo. -----

De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes los comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, la Notaria elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos, en caso que ello fuera posible. -----

PRESENTARON EL(LOS) SIGUIENTE(S) COMPROBANTE(S) FISCAL(ES)

1) DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO – EN MAYOR EXTENSIÓN: -----

AÑO GRAVABLE 2025. -----

No. REFERENCIA: 25013233777 -----

FORMULARIO NUMERO: 2025001011832270630 -----

CHIP: NOCHIP -----

DIRECCIÓN: DG -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-NoMATRICULA -----

AVALÚO CATASTRAL \$ -----

TOTAL A PAGAR \$ -----

ENTIDAD QUE RECIBE EL PAGO: ... -----

FECHA: ... -----

2) ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES. -----

PIN DE SEGURIDAD:

DIRECCIÓN DEL PREDIO: DG -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-NoMATRICULA -----

CEDULA CATASTRAL: SIN-----

CHIP: NOCHIP -----

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO:

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. a la fecha el predio no presenta deudas por concepto de valorización. -----

Consecutivo No.

3) Se protocoliza REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES -

Cadena de Seguridad: 000000000000

Fecha:

Hora:

La Secretaria Distrital de Hacienda

Informa que:

El predio identificado con el Chip NOCHIP se encuentra al día con sus obligaciones tributarias.-----

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. -----

SECRETARÍA DE HACIENDA -----

4) EXPENSAS COMUNES LEY 675 DE AGOSTO DE 2001.-----

EL(LOS) VENDEDOR(ES) MANIFESTÓ (ARON) BAJO LA GRAVEDAD DEL

JURAMENTO QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE VENDE(N) POR SER VIVIENDA NUEVA NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACIÓN POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES.-----

DERECHOS NOTARIALES DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996, DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013 Y RESOLUCIÓN 00585 DEL 24 DE ENERO DE 2025 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. \$

IVA: \$

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$

CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$

RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$0-----

ESTA ESCRITURA SE EXTIENDE EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NÚMEROS: -----

19

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

DE LA NOTARIA SETENTA Y UNA (71) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Los comparecientes

CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ

C.C. No. 80.099.633 expedida en Bogotá D.C.

GERENTE GENERAL DE RICH CONSTRUCTORA S A S.

NIT. No. 901.091.385-8

NOMBRECOMPRADOR1

C.C. No.

TEL o CEL:

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

EMAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE: SI__ NO_X (se deja constancia que se presenta al compareciente listado de funcionarios determinados en el Decreto 1674 de 2016). -----

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

NOMBRECOMPRADOR2

C.C. No.

TEL o CEL:

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

EMAIL:

PROFESIÓN U OFICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE: SI__ NO_X (se deja constancia que se presenta al compareciente listado de funcionarios determinados en el Decreto 1674 de 2016). -----

CARGO:

FECHA VINCULACIÓN:

FECHA DE DESVINCULACIÓN:

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	lunes, 21 de julio de 2025
SOLICITANTE:	RICH CONSTRUCTORA SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO ZARA				
DIRECCIÓN:	KR 15A BIS 58A-38				
APARTAMENTOS:	16	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				108 m ²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				4.158.965 \$/m ²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				381 m ²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				7.531.078 \$/m ²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 450.000	1.180.204 \$/m ²	15,7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.748.805	4.586.549 \$/m ²	60,9%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 495.929	1.300.661 \$/m ²	17,3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 114.431	300.114 \$/m ²	4,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 62.360	163.550 \$/m ²	2,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2.871.525	7.531.078 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 3.416.400	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 544.875 15,9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 450.000	15,7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.576.763	54,9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 844.762	29,4%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 2.871.525	100%

FILA VALIDACIÓN

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

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

ANEXO DE VENTAS
Citas miles COP

Decreto 7188 de 2016, Artículo 5, literal a) y Artículo 7, literal a), Decreto 17 de 2012, artículo 35, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-04-21	2. Solicitante: RICH CONSTRUCTORA SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO ZARA				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
	Valor máximo 253.383	17,26	15.583	178,09		2025	\$ 1.423.500	
	Valor mínimo 175.091	16,24	10.309	123,09				
Cantidad VIVIENDAS por tipo				VIS		NO VIS		
				8		2		
9. Observación:	Los ítems 9 al 16 son NO VIS, por Precio aparecen como VIS.						 10. Firma del Subsecretario	

FILA VALIDACIÓN Indique: ¿Esta construcción se aprueba como NO VIS?	Si
---	----

Totales		16	\$ 3.416.400	264,00 m²	\$ 936.400		27,38%	
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	201	182.208	17,24	47.976	182.208	10.569	26,33%	VIS
2	202	182.208	17,24	47.976	364.416	10.569	26,33%	VIS
3	203	177.938	17,26	48.600	542.354	10.309	27,31%	VIS
4	204	177.938	17,26	48.600	720.291	10.309	27,31%	VIS
5	301	175.091	16,24	49.824	895.382	10.781	28,46%	VIS
6	302	175.091	16,24	49.824	1.070.472	10.781	28,46%	VIS
7	303	183.632	16,26	50.250	1.254.104	11.293	27,36%	NO VIP/VIS
8	304	183.632	16,26	50.250	1.437.735	11.293	27,36%	NO VIP/VIS
9	401	243.419	16,24	66.555	1.681.154	14.989	27,34%	NO VIP/VIS
10	402	243.419	16,24	66.555	1.924.572	14.989	27,34%	NO VIP/VIS
11	403	244.842	16,26	67.155	2.169.414	15.058	27,43%	NO VIP/VIS
12	404	244.842	16,26	67.155	2.414.256	15.058	27,43%	NO VIP/VIS
13	501	247.689	16,24	67.920	2.661.945	15.252	27,42%	NO VIP/VIS
14	502	247.689	16,24	67.920	2.909.634	15.252	27,42%	NO VIP/VIS
15	503	253.383	16,26	69.420	3.163.017	15.583	27,40%	NO VIP/VIS
16	504	253.383	16,26	69.420	3.416.400	15.583	27,40%	NO VIP/VIS



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

42

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: _____ EDIFICIO ZARA
 ESTRATO: _____ 3 No. de unidades de vivienda: _____
 DIRECCIÓN: _____ Cra 13 A bis 58A 38
 CONSTRUCTORA: _____ RICH CONSTRUCTORA S.A.S
 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 técnicos: _____ SI NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el período nocturno sea superior a 75,1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? SI NO

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

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

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

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? SI NO

Seleccione de que tipos:

- * Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- * Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- * Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- * Materiales con contenidos reciclados pre-consumo y post-consumo
- * Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L; Pintura Brillante: <100 g/L; Pintura Brillo Alto: < 130 g/L.
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en susurcos
- * Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- * Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Cradle 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 en 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:

 Sistema de Placa pilotes de 4000 PSI - cuadro de cimentación de 80 cm + 20 cm de placa

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

Diseño cumpliendo la NSR-10 Este sistema de cimentación consta de 20 pilotes preesforzados, cada uno con una longitud de 20 metros y un diámetro de 40 cm

Los pilotes están diseñados para soportar altas cargas, fabricados con concreto de 4000 PSI para garantizar resistencia y durabilidad

Cada pilote está reforzado internamente con acero de refuerzo No. 4, proporcionando mayor estabilidad estructural y capacidad para resistir esfuerzos de compresión y tracción.

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema tradicional de portico con cargas de servicio típicas de 80 T

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI NO Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE

 SI NO Tipo de bloque y localización:

Muros internos, divisiones y punto fijo - Bloque N4

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:

Pañete en calatas impermeabilizados- Pañete muros internos pintados según diseño arquitectónico

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):

Espesor del vidrio:

Macizo en aluminio y vidrio de 5 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ventanería laminado 2+2mm anclada a las vigas de la edificación de piso a techo en aluminio, por piso, vidrio y envolvente de 1,5 de ancho total altura 16,40 m

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos encarama de tráfico pesado según diseño arquitectónico

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Transitable en placa de concreto de baja permeabilidad con recubrimiento en mortero impermeable, con drenaje hacia las bajantes

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

50%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Eskaleras reforzadas en Concreto de 4000 Psi con piso cerámico

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento posterior en vigas, columnetas y bloque N4

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de agua potable de 6 m³ subterráneo ubicado en área común**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

	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ascensor de tracción de 240kg de capacidad o 3 personas, eléctrico, tipo de regulación VVVV
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Puerta de acceso vehicular y acceso peatonal de pulso eléctrico
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	N.A.

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En las muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 Win²*k? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas su 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:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Puerta Metálica

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES Laminado o tapete según escogencia

4.5.2. HALLS Laminado o tapete según escogencia

4.5.3. HABITACIONES Laminado o tapete según escogencia

4.5.4. COCINAS cerámica o similar

4.5.5. PATIOS N.A.

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Cubeta muros en mampostería con pañete impermeabilizado

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES Muro de mampostería con pañete y pintura

4.7.2. HABITACIONES Muro de mampostería con pañete y pintura

4.7.3. COCINAS Muro de mampostería con pañete y pintura

4.7.4. PATIOS N.A.

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO SI NO

4.8.2. ESTUFA SI NO

4.8.3. MUEBLE SI NO

4.8.4. MESÓN SI NO

4.8.5. CALENTADOR SI NO

4.8.6. LAVADERO SI NO

Características:

N.A.

Estufa eléctrica de 2 puertos

Mueble de cocina soporte estufa en aglomerado o similar

Mesón granito o sintético

calentador eléctrico de 8.6 l/m

N.A.

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. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

cerámico

cerámico

cerámico

Espejo liso sin base sobre muro

Detalle del consumo Litros por Descarga: descarga completa 4.8 litros por descarga, 200 gramos sólido

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

4.10. ILUMINACION

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

Características:

Panel Led Sobre Circular 1350 Lúmenes 18w

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 RETOPLAP para los espacios reglamentariamente 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 Ventana

Iluminación natural por cubierta

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

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

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

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:	
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-21-1782	
Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329		Fecha de Radicación:	PAGINA 1
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUCIÓN:	VIGENCIA:	
14 Jul. 2022	26 JUL 2022	26 JUL 2024	07-dic.-2021

La Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 245 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada:

RESUELVE:

OTORGAR RECONOCIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN PARCIAL, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL en el predio urbano, estrato 3 localizado en la dirección KR 15 A BIS 58 A 38 Actual - Chipaquá ADO844810 - Matrícula Inmobiliaria SOC593877 de la localidad de Usaquén, para reconocimiento de una edificación en dos (2) pisos. En la propuesta arquitectónica se modifica para ajustar la edificación a la normatividad vigente, de manera que el proyecto quedará así: para una edificación en cinco (5) pisos con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunitario y cuatro (4) pisos habitables para dieciséis (16) unidades de vivienda, de los cuales seis (6) son V5 y diez (10) son NO V5. Se plantea un (1) cupo de estacionamiento para motos en los patios en Callejas de Poplaría GEOTECNIA VIAL Y PAVIMENTOS SA NIT 900217041-1. Representante Legal CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ CC 90099633 Constructor Responsable: MONTAÑA EMILY JAIMÉ ALBERTO Con CC: 5928685 Mat. 25700-34790. UHSAstración: CHAFINERO OCCIDENTAL Matrícula 017 (CAT) 066 (S) 017 (CAT) con las siguientes características básicas:

1 MARCO NORMATIVO

a. Ley 1712 de 2014	b. UPZ No: 100 - Galeas	c. SECTOR NORMATIVO: 2	d. USOS ÚNICO
e. SUBSECTOR ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS	f. ZONA: B	g. USOS ÚNICO: COMERCIO AGLOMERADO	h. EDIFIC. ÚNICO
i. TRATAMIENTO: RENOVACIÓN URBANA	j. MODALIDAD: B	k. REACTIVACIÓN	l. ALUVAL-100
m. TIPO DE RIESGO: a. Remoción en Masa No	n. Inundación No	o. SISMO-ZONIFICACIÓN:	

2 ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Título	Fecha de Expedición	Fecha Ejecutoria
---------------------	------------------------------	--------	---------------------	------------------

3 CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO ZARA		3.2 Estrato: 3	
3.3 USOS		3.4 ESTACIONAMIENTOS	
USOS	USOS	NO HABITABLES	HABITABLES
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	16	0
Sistema Loteo Individual	Total	16	0

4 CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO/USO/ACTIVIDAD	ÁREA CONSTRUIDA							
LOTES	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA CONSTRUIDA				
VOTANOS:	0	VIVIENDA	51,47	329,82	381,29	0,00	51,47	51,47
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	72,47	CORCISERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	308,82	INDUST/COMERC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
UBSE PRIMER PISO:	35,73	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total Construido:	381,29	TOTAL INTERV	51,47	329,82	381,29	0,00	51,47	51,47
VIVIENDA VIP		No. Unidades:	0	Área (m ²):	0	Las áreas registradas están incluidas dentro de las del área y unidades de vivienda del proyecto		

5 SOSTENIBILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 ECOLOGÍA Y AMBIENTACIÓN	
a. NO PISOS HABITABLES	4	b. ARBORIZACIÓN		b. AMBIENTACIÓN	POSTERIOR
b. ALTURA MAX EN METROS	18,24	NO SE APLICA		c. CERRAMIENTO	5,00 metros
c. SOLANOS	NO APLICA			d. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	NO APLICA
d. SEMISOTANO	NO APLICA			e. DESTINACIÓN	RECREATIVAS
e. NO EDIFICIOS	1			f. ZONAS RECREATIVAS	49
f. PISO NO HABITABLE	3			g. SERVICIOS COMUNALES	58,56
g. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL	NO			h. ESTAC. ADICIONALES	NO APLICA
h. INDICE DE OCUPACIÓN	0,67				
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2,79				
5.4 ESTRUCTURAS		5.5 TIPO DE ESTRUCTURA		5.6 TIPO DE CIMENTACIÓN	
TIPO DE CIMENTACIÓN:	Pisoles - Dadoles - Vigas Armadas	TIPO DE ESTRUCTURA:	Paredes En Concreto Otro	TIPO DE CIMENTACIÓN:	Pisoles - Dadoles - Vigas Armadas
METODO DE DISEÑO:	Resistencia Última	GRADO DE BLENADO EN ESTE:	Blanco	METODO DE DISEÑO:	Resistencia Última
FUERZA HÓRIZ EQUIVALENTE:	No	MODAL:	SI	FUERZA HÓRIZ EQUIVALENTE:	No

6 PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: EL ACTO DE RECONOCIMIENTO TENDRÁ UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUCIÓN. El área y índices del predio corresponden con la descripción de los escrituras. La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que parte de las unidades de vivienda se destinan a Interés Social. Hacen parte del presente Reconocimiento los planos de levantamiento arquitectónico, los planos del proyecto arquitectónico y estructural ajustados a las normas vigentes y la declaración de antigüedad de la construcción. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera o la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no exige la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. Requiere supervisión técnica por reforzamiento de conformidad con la Ley 1796 del 13 de julio de 2016, Capítulo A, 10 y Título I NSR-10, y Decreto nacional 1203 de 2017. Presentan certificación suscrita por el constructor responsable en donde se garantiza el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en los Títulos J y K de la NSR-10 para el proyecto en particular, además del cumplimiento de los requisitos de recopilación y verificación de las especificaciones técnicas, memorias de cálculo y planos de los elementos no estructurales definidos en el numeral A.9 de la NSR-10.

7 DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Perfilaje estructural (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (4) / Proyecto Arquitectónico (3) / Planos levantamiento arquitectónico (1)

8 INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, OBRAS PÚBLICAS, LOCAL PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Delimitación Urbana	11-03-2022	22090001854	59344910	1543000	31,47
Delimitación Urbana	11-Jul-2022	22370003879	318420000	8254000	381,29

APROBACIÓN CURADURÍA URBANA No. 5 - ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitecto <i>Fernando Caillio</i> FERNANDO CAILLIO BARRIOS MP 25700-38660 CND	Ingeniero <i>Emilio Valbuena</i> EMILIO VALBUENA VÁSQUEZ MP 20202070361 CND	Jefe de Oficina <i>Luis Alvaréz</i> LUIS ALVAREZ TP 213404	Firma Curadora <i>Adriana López Moncayo</i> ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22882 CND
---	--	---	--

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.	No. de Radicación:	5	PÁGINA 2
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO	11001-5-21-1782		
9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS				
<p>9. Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Único Reglamentado del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Artículo 2.2.6.1.2.3.6:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. 3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que lo modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1. 6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10. 7. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/a supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en los actos de supervisión. 8. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que cumpla la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. <p>El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.</p> <ol style="list-style-type: none"> 10. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actos de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el 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. 11. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes. 12. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 13. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 14. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes. 15. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias. 16. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles. 17. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión. <ul style="list-style-type: none"> - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETE se cumplen conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones Eléctricas (Resolución 9078 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya). - Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático DIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras. - Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente. - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3063 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación. - El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015. - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUA-P) Decreto 900 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen). - El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se ocasionen o fercan en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015). - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar las andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018) y/o la norma que lo modifique o complemente). - La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva. - Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016: <ol style="list-style-type: none"> 1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción. 2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes. 3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el tendón, las vías, espacios y redes de servicios públicos. 4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanías. 5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales. 				

Radicación No. CU 52407749

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1345 DEL 14 DE JUNIO DE 2024

"Por el cual se autoriza el cambio de titular y se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022, para el predio urbano ubicado en la KR 15 A BIS 58 A 38 de la localidad de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C."

**LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

CONSIDERANDO

1. Que el 14 de julio de 2022, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329, este Despacho, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de Demolición Parcial, Ampliación, Modificación y Reforzamiento Estructural, para el predio urbano ubicado en la KR 15 A BIS 58 A 38 de la localidad de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C con una vigencia de 24 meses, contados a partir del 26 de julio de 2022, fecha de su ejecutoria.
2. Que en el anterior Acto Administrativo figura como titular, la sociedad GEOTECNIA VIAL Y PAVIMENTOS S.A, con NIT. 900.217.041-1, representada legalmente por el señor CHRISTIAN CAMILO SUAREZ STEVES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.099.633 y, como constructor responsable, el Arquitecto JAIME ALBERTO MONTAÑA LEMUS, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 9.528.685 y Matrícula Profesional No. 25700-34790.
3. Que el día 20 de mayo de 2024, mediante radicación No. CU 52407749, el señor CHRISTIAN CAMILO SUAREZ STEVES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.099.633, en calidad de representante legal de la sociedad RICH CONSTRUCTORA S.A.S con NIT.901.091.385-8, actual propietaria del predio ubicado en la KR 15 A BIS 58 A 38, de la localidad de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C., le solicitó a este Despacho prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022 y cambio del titular de la misma.
4. Que el Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece:

"La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia. La solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de la obra por parte del urbanizador o constructor responsable"
5. Que la solicitud de prórroga del término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022 es procedente, toda vez que se realizó oportunamente el 20 de mayo de 2024; esto es, con más de 30 días hábiles de anterioridad al vencimiento de la respectiva Licencia y el Constructor Responsable, el Arquitecto JAIME ALBERTO MONTAÑA LEMUS, antes identificada, manifestó bajo la gravedad de juramento, la iniciación de las obras de la citada Licencia.
6. Que a la solicitud se anexa el Certificado de Libertad y Tradición del Inmueble con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-693877 expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Radicación No. CU 52407749

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1345 DEL 14 DE JUNIO DE 2024

"Por el cual se autoriza el cambio de titular y se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022, para el predio urbano ubicado en la KR 15 A BIS 58 A 38 de la localidad de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C."

Bogotá Zona Centro el día 8 de mayo de 2024, donde figura como propietaria la sociedad RICH CONSTRUCTORA S.A.S., así como el Certificado de existencia y representación de la sociedad RICH CONSTRUCTORA S.A.S. y la Licencia de Construcción expedida mediante el Acto Administrativo 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022.

7. Que el artículo 2.2.6.1.2.3.3 del Decreto 1077 de 2015 dispone:

ARTICULO 2.2.6.1.2.3.3 Efectos de la licencia. De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

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

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

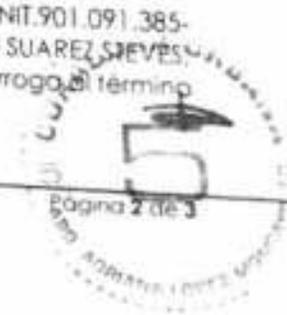
8. Que, una vez verificada la solicitud de cambio del titular, esta Curaduría Urbana estableció que la sociedad RICH CONSTRUCTORA S.A.S. es la propietaria del predio urbano ubicado en la KR 15 A BIS 58 A 38 de la localidad de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C., de manera que la titularidad de la Licencia de Construcción recae sobre esta sociedad.

En mérito de lo expuesto anteriormente, la Curadora Urbana 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: AUTORIZAR el cambio de titular de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022, siendo su actual titular la sociedad RICH CONSTRUCTORA S.A.S con NIT.901.091.385-8.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONCEDER a la sociedad RICH CONSTRUCTORA S.A.S con NIT.901.091.385-8., representada legalmente por el señor CHRISTIAN CAMILO SUAREZ STEVES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.099.633, prórroga al término



Radicación No. CU 52407749

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1345 DEL 14 DE JUNIO DE 2024

"Por el cual se autoriza el cambio de titular y se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgado por este Despacho, mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022, para el predio urbano ubicada en la KR 15 A BIS 58 A 38 de la localidad de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C."

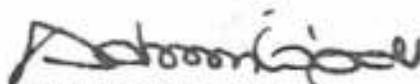
de vigencia de la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022, para el predio urbano ubicado en la KR 15 A BIS 58 A 38, de la localidad de Teusaquillo en la ciudad de Bogotá D.C., por doce (12) meses adicionales, esto es, hasta el 26 de julio de 2025.

ARTÍCULO TERCERO: Hace parte del presente Acto Administrativo la certificación de inicio de obras de construcción, presentada por el Arquitecto JAIME ALBERTO MONTAÑA LEMUS, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 9.528.685 y Matrícula Profesional No. 25700-34790.

PARAGRAFO: MANTENER las normas y demás disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable contenidas en la Licencia de Construcción, otorgada mediante Acto Administrativo 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022.

ARTÍCULO CUARTO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 de la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y contra este procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los Diez (10) días siguientes a su Notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.



ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.

Revisó: Félix Barilla Estava - Director Jurídico
Proyectó: Laura María Lizcano Barboza - Abogada



FECHA DE EJECUTORIA: **24 JUN 2024**

REFERENCIA No. CU5-24-08989

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1576 FECHA: 17 de JULIO de 2024

Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al proyecto EDIFICIO ZARA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 15 A BIS 58 A 38 (Actual), Lote 017 (Cat) de la Manzana 017 (Cat), de la Urbanización Chapinero Occidental, Localidad de Chapinero.

LA CURADORA URBANA No. 5 de BOGOTÁ D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021,

y

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia No. CU52408989 radicada el 07 de junio de 2024, la sociedad RICH CONSTRUCTORA SAS con N.I.T. 901.091.385-8, representada legalmente por el señor CHRISTIAN CAMILO SUAREZ ESTEVEZ identificado con cédula de ciudadanía No 80.099.633, quien actúa en calidad de propietaria, solicitó ante este despacho la aprobación de los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto **EDIFICIO ZARA**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 15 A BIS 58 A 38 (Actual), Lote 017 (Cat) de la Manzana 017 (Cat), de la Urbanización Chapinero Occidental, Localidad de Chapinero.
2. Que el predio cuenta con Reconocimiento de Construcción Existente y Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Parcial, Ampliación, Modificación y Reforzamiento Estructural aprobada mediante Acto Administrativo N° 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022 expedida por este despacho, con fecha de ejecutoria de 26 de julio de 2022.



REFERENCIA No. CU5-24-08969

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1576 FECHA: 17 de JULIO de 2024

Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alínderamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al proyecto EDIFICIO ZARA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 15 A BIS 58 A 38 (Actual), Lote 017 (Cat) de la Manzana 017 (Cat), de la Urbanización Chapinero Occidental, Localidad de Chapinero.

3. Que el edificio se desarrolla en una edificación en 5 pisos con el primero destinado a estacionamientos y equipamiento comunal y 4 pisos habitables para 16 unidades de vivienda, de las cuales 6 son VIS y 10 son NO VIS y 1 cupo de estacionamiento para residentes.

4. Que el Artículo 6 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, establece:

"Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que sean objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".

5. Que con la solicitud los interesados presentaron los documentos requeridos para la aprobación de los Planos de Alínderamiento y del Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto citado.

6. Que los Planos de Alínderamiento y el Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal presentados, se ajustan íntegramente a los Planos Arquitectónicos que hacen parte del Reconocimiento de Construcción Existente y Licencia de Construcción en la modalidad de Demolición Parcial, Ampliación, Modificación y Reforzamiento Estructural aprobada mediante Acto Administrativo N° 11001-5-22-2329 del 14 de julio de 2022 y contienen la información requerida para su protocolización en atención a lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley 675 de 2001.



REFERENCIA No. CU5-24-08989

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1576 FECHA: 17 de JULIO de 2024

Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alinderamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al proyecto EDIFICIO ZARA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 15 A BIS 58 A 38 (Actual), Lote 017 (Cat) de la Manzana 017 (Cat), de la Urbanización Chapinero Occidental, Localidad de Chapinero.

7. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 referido a la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, la define así:

"(...) Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común."

8. Que por encontrarse vigente la Licencia de Construcción, NO se hace necesario presentar el requisito referido en el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual establece:

"(...) En los casos en que las licencias urbanísticas hayan perdido su vigencia, se hará una manifestación expresa presentada bajo la gravedad de juramento en la que conste que la obra aprobada está construida en su totalidad."

En mérito de lo expuesto, la Curadora Urbana No. 5 de Bogotá D.C., Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO,



REFERENCIA No. CU5-24-08989

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1576 FECHA: 17 de JULIO de 2024

Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al proyecto **EDIFICIO ZARA**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 15 A BIS 58 A 38 (Actual), Lote 017 (Cat) de la Manzana 017 (Cat), de la Urbanización Chapinero Occidental, Localidad de Chapinero.

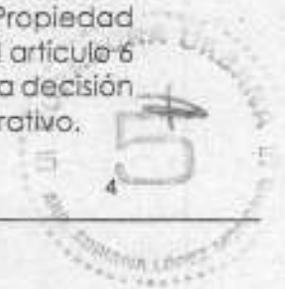
RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO Aprobar los Planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al proyecto **EDIFICIO ZARA**, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 15 A BIS 58 A 38 (Actual), Lote 017 (Cat) de la Manzana 017 (Cat), de la Urbanización Chapinero Occidental, Localidad de Chapinero.

PARÁGRAFO: Una copia de los planos de alindamiento y del cuadro de áreas de Propiedad Horizontal que se aprueban reposarán en el archivo de esta Curaduría Urbana y otra copia pasará al Archivo Central de la Secretaría Distrital de Planeación para los fines pertinentes.

ARTÍCULO SEGUNDO Hacen parte integral del presente Acto Administrativo, dos (2) planos de Alindamiento y los demás documentos presentados bajo la referencia CU52408989 radicada el 07 de junio de 2024.

ARTÍCULO TERCERO Los planos de Alindamiento y el Cuadro de Áreas que contiene la información de la Propiedad Horizontal del proyecto **EDIFICIO ZARA** es válido para su protocolización con la Escritura de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.



REFERENCIA No. CU5-24-08989

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-24-1576 FECHA: 17 de JULIO de 2024

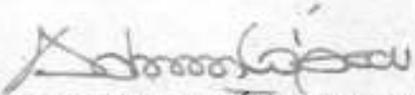
Por medio de la cual se aprueban los Planos de Alindramiento y el Cuadro de Áreas que contienen la información para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondiente al proyecto EDIFICIO ZARA, ubicado en el predio con nomenclatura urbana KR 15 A BIS 58 A 38 (Actual), Lote 017 (Cat) de la Manzana 017 (Cat), de la Urbanización Chapinero Occidental, Localidad de Chapinero.

ARTÍCULO CUARTO El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 y 67 de la Ley 1437 de 2011, (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

ARTÍCULO QUINTO: Contra el presente Acto Administrativo proceden los recursos de reposición ante esta Curadora Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (ordinal K, artículo 36 del Decreto 016 de 2013), dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación.

Dada en Bogotá D.C. a los

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
Curadora Urbana 5




Revisó: Arq. DIEGO ANDRÉS NEBRA NIETO


Revisó: Ab. DIANA ESPERANZA RUEDA RODRIGUEZ

FECHA DE EJECUTORIA: 19 JUL 2024