

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDAALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES SAS	2. Identificación 900522021-4
3. Representante legal de la persona jurídica MARTHA CONSUELO MESA HURTADO	4. Identificación del representante legal 51908693
6. Dirección CALLE 66 N° 59-31 INT 10 APTO 504	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: arq.jenniferave@gmail.com

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO ALMA	10. Etapa(s) para esta radicación, detalle Tor(s) Bloque(s) anteriores, etc. o es ÚNICA etapa UNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 28 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP	13. Localidad - UPZ Barrios Unidos - UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 74 A N° 57A - 62	15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 19
14. Estrato 3	17. Licencia de construcción 11001-2-23-1865
16. Licencia de urbanismo N/A	17. Fecha de ejecutoria 25-abr.-2023
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 505.30	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 1730.03
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 1730.03	23. Oficio del aval, con Radicación N°
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 % 20-dic.-2024
24. Chip(s) AAA0250WWWW	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1867074
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 4.7% \$ 131.000.000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 20-dic.-2024
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	Entidad Fiduciaria

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)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020230105

FECHA
26 MAY 2023

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:

20 JUN 2023

Jennifer Ave

MARTHA CONSUELO MESA HURTADO

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

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.

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

ENAJENADOR: <u>Constructora e inmobiliaria Avemes Sas.</u>					
Nombre del Proyecto: <u>Edificio Alma</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	N/A	OBSERVACIONES	
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓			
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓			
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓			
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓			
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	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).	✓			
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓			
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		X		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		X		
Coadyuvaria del titular del dominio terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		X		
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	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.	✓			
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓			
	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	Corte a 30 Abril.
	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.			X	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.			X	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecen en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.			X	
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.			X		
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		X		
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓			
	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.	✓			
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓			
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓			
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓			
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			X	
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	✓			
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓			
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓			

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

Documentos ordenados y sin mutilaciones.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
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.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
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.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

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

OBSERVACIONES:

Documentación completa.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Laura V. Mogue C.C: _____
 Fecha de verificación: 24-05-2023 Firma del profesional: Laura V. Mogue

RADICACIÓN COMPLETA: 26-05-2023

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: _____ Firma: _____
 C.C: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 230505490976270688

Nro Matrícula: 50C-1867074

Pagina 1 TURNO: 2023-304771

Impreso el 5 de Mayo de 2023 a las 08:31:01 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 31-01-2013 RADICACIÓN: 2013-8216 CON: SENTENCIA DE: 30-01-2013

CODIGO CATASTRAL: AAA0250WWWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en SENTENCIA Nro S/N de fecha 13-12-2012 en JUZGADO 013 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. INMUEBLE CALLE 74 A 57A 62 con area de 505.30 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

MORENO FERNANDEZ LUCY Y AMAYA RAMIREZ JESUS MARIA ADQUIRIO POR COMPRA DE PINEDA DE MARIN ROSA ELVIRA POR ESCRITURA 365 DEL 03-02-2012 NOT 73 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMRPA DE PARRA DE SANCHEZ MARIA LEOCADIA POR ESCRITURA 3111 DEL 09-10-2001 NOT 53 DE BTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA DE ROMERO DE CLAVIJO OTILIA POR ESCRITURA 6223 DEL 20-10-1995 NOT 21 DE BTA. ESTA EFECTUO LOTEO POR ESCRITURA 18134 DEL 13-12-1993 NOT 27 DE BTA. REGISTRADA AL FOLIO 1364436.ROMERO DE CLAVIJO OTILIA ADQUIRIO POR COMPRA A MONTENEGRO SANDRA LILIANA POR ESCRITURA 5421 DE 12-05-93 NOTARIA 27 DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-1265361, ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A PINZON FIDELIGNO POR ESCRITURA 9454 DE 30-12-91 NOTARIA 21 DE BOGOTA ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A VANEGAS MARIA ANTONIA POR ESCRITURA 186 DE 18-03-91 NOTARIA 40 DE BOGOTA VANEGAS ROLDAN MARIA ANTONIA ADQUIRIO POR COMPRA A INMOBILIARIA LA COLINA J.A. VANEGAS R.E. HIJOS LTDA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 170 DE 08-03-91 NOTARIA 40 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-1265359 ESTE HUBO DOS LOTES DE TERRENO QUE HOY FORMAN UNO SOLO, UNA PARTE POR COMPRA DE ESTE Y OTRO. BURGO DE GARZON BLANCA INES, SEGUN ESCRITURA 1313 DE 05-04-79 NOTARIA 10A DE BOGOTA ESTA HABIA ADQUIRIDO A BORDA BARBOSA LUIS ALBERTO, SEGUN ESCRITURA 4274 DE 04-10-66 NOTARIA 7A DE BOGOTA OTRA PARTE LA HUBO POR COMPRA A BURGO DE GARZON BLANCA INES, SEGUN ESCRITURA 1313 YA CITADA, ESTA HABIA ADQUIRIDO POR COMPRA A BURGOS COY ALFREDO SEGUN ESCRITURA 5665 DE 27-01-72 NOTARIA 10A DE BOGOTA, ESTA HABIA ADQUIRIDO DENTRO DE LA SOCIEDAD CONYUGAL FORMADA CON MARIA FRANCISCA PULIDO DE BURGOS POR COMPRA A ARCADIO BURGOS COY SEGUN ESCRITURA 2931 DE 25-07-66 NOTARIA 7A DE BOGOTA....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 74A 57A 62 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 74 A 57 A - 62 BARRIO SAN FERNANDO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 123447

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-01-2013 Radicación: 2013-8216



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

Certificado generado con el Pin No: 230505490976270688

Nro Matrícula: 50C-1867074

Pagina 3 TURNO: 2023-304771

Impreso el 5 de Mayo de 2023 a las 08:31:01 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

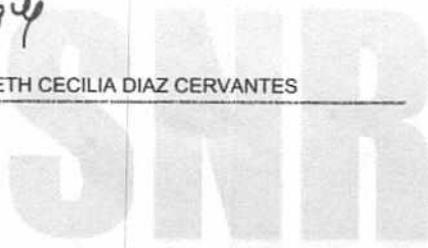
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-304771

FECHA: 05-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

FECHA DE NEGOCIO: _____

EL PROMITENTE VENDEDOR: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES S.A.S.
NIT: 900.522.021-1

EL PROMITENTE COMPRADOR _____
C.C. _____ de _____

APARTAMENTO: CALLE 74A No 57A - 62 APTO _____

MATRICULA INMOBILIARIA: _____

Entre los suscritos a saber, CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES S.A.S. identificada con NIT: 900.522.021-1 representada legalmente por MARTHA CONSUELO MESA HURTADO mayor de edad, de nacionalidad COLOMBIANA, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 51.908.693 de Bogotá de estado civil CASADA, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y _____ mayor de edad, de nacionalidad _____, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ de estado civil _____, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado la presente promesa de compraventa la cual se rige por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR** quienes adquieren a título de COMPRA-VENTA, el pleno derecho de dominio, propiedad y posesión, que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: APARTAMENTO SOBRE PLANOS N° ____ de ____ M2 con un coeficiente del ____% de todo el predio, el cual consta de ____ habitaciones, ____ baños, cocina, sala comedor, terraza comunal en el último piso y parqueadero N° _____. El inmueble se encuentra ubicado en la CALLE 74A No 57A - 62, con matrícula inmobiliaria número 50C-1867074 y código catastral AAA0250WWWW de mayor extensión del barrio San Fernando de la ciudad de Bogotá, D.C.

PARÁGRAFO PRIMERO: La cabida, linderos y demás especificaciones del inmueble se encuentran en la Escritura Pública 4081 del 22 de diciembre de 2022 de la notaria 54 de Bogotá. No obstante, la cabida, linderos y demás especificaciones del inmueble, se promete transferir como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida y linderos reales y lo aquí declarado no dará lugar al reclamo de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: TRADICION: El inmueble fue comprado a Blanca Cecilia Rodríguez de Suarez identificada con C.C. 20.209.766 según la Escritura Pública 4081 del 22 de diciembre de 2022 de la notaria 54 de Bogotá.

PARÁGRAFO CUARTO: El inmueble objeto del presente contrato se someterá al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley. **EL PROMITENTE VENDEDOR** notificará **AL PROMITENTE COMPRADOR** el número y fecha de la escritura debidamente protocolizada y registrada que perfeccione el reglamento de propiedad horizontal.

SEGUNDA.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza a **EL PROMITENTE COMPRADOR** que el inmueble prometido en venta mediante éste documento no lo han enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, que en la actualidad lo posee en forma regular, pública y pacífica, que se halla libre de hipotecas, censos, anticresis, embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, patrimonio de familia, uso, habitación, arrendamientos por escritura pública o por contrato privado, pero en todo caso se obliga a salir al saneamiento por vicios ocultos, redhibitorios o cualquier otro vicio que afecte el inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO: EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a hacer el desenglobe de la unidad inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

TERCERA. - PAZ Y SALVO DE IMPUESTOS Y SERVICIOS: EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a entregar el inmueble prometido en venta, a paz y salvo por concepto de impuesto predial, valorización o complementarios, por servicios de agua, acueducto y alcantarillado, servicios de aseo, de energía eléctrica, de gas y cualquier otro servicio del que goce el inmueble objeto de este contrato hasta la fecha de entrega de este.

CUARTA. - PRECIO: El valor acordado como precio de venta del inmueble prometido en venta es la suma de (\$) _____) (_____ DE PESOS) M/CTE, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

1. LA SUMA DE \$ _____ (_____) M/CTE, por concepto de pago cuota inicial el día ____ de _____ de 20__.
2. LA SUMA DE \$ _____ (_____) M/CTE, con un crédito hipotecario del banco _____.

PARAGRAFO PRIMERO: El crédito hipotecario será desembolsado a más tardar el ____ de _____ del 20__.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Al inmueble le corresponde el parqueadero N° ____ y se encuentra incluido en el valor total indicado en la presente cláusula. El Edificio Alma no cuenta con depósitos.

QUINTA. - CLÁUSULA PENAL: EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR acuerdan como cláusula penal por incumplimiento a lo aquí acordado, una multa equivalente a la suma de **\$10.000.000.00, (DIEZ MILLONES DE PESOS) M/CTE.**

SEXTA. - GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que ocasione la escritura pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, serán cancelados por partes iguales entre **EL PROMITENTE**

VENDEDOR y EL PROMITENTE COMPRADOR, los impuestos de registro y derechos de registro serán cancelados por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, la Retención en la Fuente por concepto de transferencia, será cancelada por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

SEPTIMA. - ENTREGA DEL INMUEBLE: EL PROMITENTE VENDEDOR, harán entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato a **EL PROMITENTE COMPRADOR**, el día _____ (____) del mes de _____ del año 20____ o en caso de pagar con un crédito hipotecario o leasing, la entrega se acordará según los requisitos del banco.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el inmueble con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y gas, en pleno funcionamiento, con sus respectivos medidores y el pago correspondiente a los gastos de conexión.

OCTAVA. - GARANTÍAS: EL PROMETIENTE VENDEDOR otorga las siguientes garantías:

AL MOMENTO DE LA ENTREGA.

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones etc. en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

GARANTÍA SOBRE BUEN FUNCIONAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE: EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del bien inmueble, los acabados, el buen funcionamiento de las mismas, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados o instalaciones por hechos que sean de responsabilidad **EL PROMETIENTE VENDEDOR**. Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, hasta la vigencia de la presente garantía.

El deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** antes de ser recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

GARANTÍA POR 10 AÑOS. El bien inmueble contará con la garantía legal por estabilidad de la estructura la cual se otorga por un periodo de diez (10) años.

EXCLUSIONES. Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** Las observaciones que se registren en el inventario de entrega serán atendidas oportunamente por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

NOVENA. – PERMISO DE ENAJENACIÓN: EL PROMETIENTE VENDEDOR tramitó la radicación de documentos ante la secretaria del Hábitat para obtener el permiso de enajenación y fue otorgado el día ____ de _____ de 20__ con el N° _____.

DECIMA. - ESCRITURACIÓN: Las partes acuerdan, que la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato se llevará a cabo el día _____ (__) del mes de _____ del año 20__ a las _____ en la Notaria ____ de Bogotá, D.C.

De conformidad con la ley 1943 del 28 de diciembre del 2018, manifestamos bajo la gravedad de juramento que el precio que incluiremos en la escritura pública de enajenación será real y no ha sido objeto de pacto privados en los que se señale un valor diferente; y en el caso en que tales pactos existan informaremos el precio convenido en ellos. Igualmente declaramos que no existan sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de escritura de venta que vamos a realizar.

Para constancia se firma en Bogotá, D.C., a los _____ (__) días del mes de _____ de 20__.

EL PROMITENTE VENDEDOR:

EL PROMITENTE COMPRADOR:

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES S.A.S
NIT: 900.522.021-1
REPRESENTANTE LEGAL
MARTHA MESA HURTADO
C.C. 51.908.693 de Bogotá

C.C. _____ de _____

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: _____ ()

DE FECHA: _____ () DE _____ DE DOS MIL VEINTIDOS (2022)

OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: -----50C- _____

UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO _____ (), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO ALMA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y CUATRO A (CL 74A) NUMERO CINCUENTA Y SIETE A - SESENTA Y DOS (57A - 62) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. -----

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

CÓDIGO ----- ESPECIFICACIÓN ----- VALOR DEL ACTO

0125 ----- COMPRAVENTA ----- \$XXX.XXX.000

-----AVALÚO CATASTRAL 2.02__ ----- \$XXX.XXX.000

0304 ----- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI ___ NO ___

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----

PARTE VENDEDORA: -----

CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S.----- NIT 900.522.021-1

Representada legalmente por:-----

MARTHA CONSUELO MESA HURTADO ----- C.C. 51.908.693

PARTE COMPRADORA: -----

-----C.C. _____

Ante mí **ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS**, NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) del Círculo de Bogotá D.C., República de Colombia, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- COMPRAVENTA -----

Comparecieron: **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA S.A.S.** identificada con NIT: **900.522.021-1** representada por **MARTHA CONSUELO MESA HURTADO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **51.908.693** expedida en Bogotá, D.C., quien para el presente efecto se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte; y por la otra _____, mayor de edad, de nacionalidad _____, con domicilio en _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____

_____ expedida en _____, de estado civil _____, obrando en nombre propio y quien para el presente efecto se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa de bienes inmuebles que se regirá por las cláusulas que se incluyen a continuación, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Código Civil Colombiano que rigen el contrato de compraventa y demás pertinentes y concordantes. -----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de LA PARTE COMPRADORA, y ésta adquiere de aquella al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que LA PARTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su propiedad: -----

APARTAMENTO _____ (____), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO ALMA - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y CUATRO A (CL 74A) NUMERO CINCUENTA Y SIETE A - SESENTA Y DOS (57A - 62) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.; cuya área, cabida, linderos y demás especificaciones son las siguientes: -----

APARTAMENTO _____ (____) -----

Tiene un área construida de _____ (____) un área privada _____ (____) tiene una altura libre de dos metros cuarenta centímetros (2.40 mts) y se determina los siguientes linderos. -----

POR EL NORTE. _____

POR EL SUR. _____

POR EL ORIENTE. _____

POR EL OCCIDENTE. _____

POR EL NADIR: _____

POR EL CENIT: _____

DEPENDENCIAS APARTAMENTO (____): sala, comedor, cocina, ropas, hall, alcoba 1, alcoba 2, baño 1, baño 2 y cuarto linos.

El lote de terreno en el que se erige el EDIFICIO ALMA se distingue en la nomenclatura urbana en la CALLE SETENTA Y CUATRO A B (CL 74 A) NUMERO CINCUENTA Y SIETE A – SESENTA Y DOS (57A - 62) ACTUAL DE ESTA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuenta con un área de quinientos cinco metros cuadrados con treinta decímetros de metro cuadrado (505.30 m²) y una área construida de mil setecientos treinta metros cuadrados

→

con tres decímetros de metro cuadrado (1730.03m²) cedula catastral número 005203440700000000 y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos así:

POR EL NORTE: en extensión de veintitrés metros (23.00), con predio ubicado en la calle 75 N° 46B -63. -----

POR EL SUR: que es su frente, en extensión aproximada de catorce punto cincuenta metros (14.50) con la calle 74A

POR EL ORIENTE: En extensión aproximada de veintiocho metros (28.00) con el inmueble de la calle 74A N° 46-50/60.

POR EL OCCIDENTE: en extensión de treinta metros (30.00) con el inmueble de la calle 74A N° 46-66 A. Esta porción hace parte del bien en mayor extensión, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-123447.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto del presente contrato de compraventa, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y código catastral AAA_____.

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 1886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta del inmueble objeto del presente instrumento, se hace como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO: Los inmuebles objeto de la presente compraventa hacen parte del **EDIFICIO ALMA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante escritura pública número _____ (____) de fecha _____ (____) de _____ de dos mil _____ (202__) otorgada en la _____ (____) del Círculo de Bogotá; debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Dando cumplimiento al Decreto 2106/2019 Art. 62, **NO** se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SEPTIMO: Al inmueble le corresponde el parqueadero N° ____ el cual se encuentra incluido en el valor aquí pactado y no tiene depósito.

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. El lote de terreno en el cual se levantó el **EDIFICIO ALMA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es de propiedad de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVMES SAS** identificada con Nit 900522021-1 representada legalmente por **MARTHA CONSLUEO MESA HURTADO** mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., e identificada con cedula de ciudadanía número 51.908.693 de Bogotá D.C, estado civil casada. El propietario adquirió el predio mediante escritura pública número 4081 del 22 de diciembre de 2022 otorgada en la notaria cincuenta y cuatro (54) de Bogotá; debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50C- 1867074. La propiedad de la edificación es por haberla construido a sus propias expensas, de conformidad con la Licencia de Construcción Acto administrativo número LC 11001-2-23-1865 expedida el veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023), ejecutoriada el veinticinco (25) de abril de dos mil veintitrés (2023), por la curaduría urbana número dos (2)

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. El inmueble que por este instrumento se vende, es de exclusiva propiedad de **LA PARTE VENDEDORA** quien manifiesta que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de registro por demandas civiles, pleitos pendientes, embargos, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio, excepto las derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal. Asimismo, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento del inmueble transferido en venta por evicción o por vicios ocultos del bien.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compraventa es la suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.000)**, que **LA PARTE COMPRADORA** paga así:

a) La suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.000)**, que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido a satisfacción. -----

b) La suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.000)**, con el producto del crédito hipotecario por el **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NIT XXXXXXXXXXXXXXXX**, a **LA PARTE COMPRADORA**, con garantía hipotecaria de primer

grado a su favor, conforme consta en la segunda parte de este instrumento. -----

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago y entregas pactadas **LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA** renuncian expresamente a cualquier condición resolutoria que se derive de ella y la venta se otorga firme e irrevocable. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad con las normas aplicables, LA PARTE COMPRADORA declara que los fondos o recursos utilizados para la compra de los inmuebles que se menciona en este documento provienen de actividades lícitas. –

PARAGRAFO TERCERO: LA PARTE VENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA autorizan expresa e irrevocablemente al **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** para que el producto del préstamo que se le(s) otorgue a **LA PARTE COMPRADORA** sea abonado directamente a **LA PARTE VENDEDORA**.-----

PARÁGRAFO CUARTO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario.

CLÁUSULA QUINTA: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material de los inmuebles objeto de esta compraventa, declarando LA PARTE COMPRADORA que ha recibido materialmente los inmuebles objeto de esta compraventa a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos, dependencias y en el estado en que se encuentra. -----

PARAGRAFO PRIMERO: LA PARTE VENDEDORA entrega el inmueble con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y gas, en pleno funcionamiento, con sus respectivos medidores y el pago correspondiente a los gastos de conexión.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA PARTE VENDEDORA se compromete a hacer el desenglobe de la unidad inmobiliaria que se enajena, antes la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

CLÁUSULA SEXTA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: LA PARTE VENDEDORA manifiesta que entrega los inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y valorizaciones (por beneficio local y general) que los graven hasta el día de la entrega real y material, así como a paz y salvo por concepto de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía y gas los cuales se entregarán en pleno funcionamiento, con sus respectivos medidores y el pago correspondiente a los

gastos de conexión, así como el paz y salvo de administración causados hasta la misma fecha. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: GASTOS: La retención en la fuente será pagada por LA PARTE VENDEDORA; los gastos notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes; el impuesto de registro y los derechos de registro, serán pagados en su totalidad por LA PARTE COMPRADORA. -----

CLÁUSULA OCTAVA GARANTÍAS: LA PARTE VENDEDORA otorga las siguientes garantías: -----

AL MOMENTO DE LA ENTREGA.

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones etc. en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

GARANTÍA SOBRE BUEN FUNCIONAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE: LA PARTE VENDEDORA garantiza a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega del bien inmueble, los acabados, el buen funcionamiento de las mismas, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados o instalaciones por hechos que sean de responsabilidad **LA PARTE VENDEDORA**. Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados a **LA PARTE VENDEDORA** por **LA PARTE COMPRADORA**, hasta la vigencia de la presente garantía.

El deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por **LA PARTE VENDEDORA** antes de ser recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de **LA PARTE VENDEDORA**.

GARANTÍA POR 10 AÑOS. El bien inmueble cuenta con la garantía legal por estabilidad de la estructura, la cual se otorga por un periodo de diez (10) años.

EXCLUSIONES. Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por

LA PARTE COMPRADORA,

Las observaciones que se registren en el inventario de entrega serán atendidas oportunamente por **LA PARTE COMPRADORA.** -----

CLAUSULA NOVENA. PERMISO DE ENAJENACIÓN: LA PARTE VENDEDORA tramitó la radicación de documentos ante la secretaria del Hábitat para obtener el permiso de enajenación y fue otorgado el día ____ de _____ de 20__ con el N° _____.

ACEPTACIÓN: En este estado comparece **LA PARTE COMPRADORA** de las condiciones civiles y personales antes indicadas, y manifestó: -----

- a) Que aceptan la presente Escritura Pública y todas las estipulaciones aquí contenidas, por estar en un todo de acuerdo; -----
- b) Que han recibido los inmuebles real y materialmente y a su entera satisfacción. -
- c) Que declaran conocer y se obligan a respetar el Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido los inmuebles objeto del contrato de compraventa. ---

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----

-----**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA**-----

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

Los comparecientes hacen constar, que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad, que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben, que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrados en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, cédula catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el(los) contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Así mismo, declaran los comparecientes conocer el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de fecha 27 de diciembre de 2.019 y

1. CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 202__, INMUEBLE DE LA CL 70B 57 21 AP _____. FORMULARIO NÚMERO _____. FECHA DE PRESENTACIÓN: _____. LUGAR DE PRESENTACIÓN: _____. AVALUADO EN \$_____.

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE.- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL-----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 70B 57 21 AP _____. FECHA DE VENCIMIENTO: _____. VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No. 1948258. -----

3. INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS. -----

Objeto o _____ DATOS DEL REPORTE _____.

Página 1 de 1 EN MAYOR EXTENSIÓN-----

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
----------	--------	----------	---------	------------------

Mensaje Valido para insertar en el protocolo notarial, trámite sucesoral y otros fines institucionales. -----

No registra obligaciones pendientes en el sistema de Información tributaria. -----

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información. ----

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

LA PARTE VENDEDORA MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE EL INMUEBLE QUE VENDE POR SER VIVIENDA NUEVA NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACION POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES. -----

----- 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. -----

El(los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado en el otorgamiento de la presente escritura, que autoriza(n) y da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medios electrónicos, de conformidad con el Arts. 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses para la compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo y en cuanto a la hipoteca debe registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al otorgamiento de éste instrumento, de conformidad con el Artículo veintiocho (28) de la Ley 1579 del dos mil doce (2.012). De no hacerlo dentro de este término se deberá otorgar una nueva escritura. -----

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho número mil sesenta y nueve (1.069) del dos mil quince (2.015) y en virtud que el Apoderada Especial del **XXXXXXXXXXXXXX**, y **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES SAS**. identificada con **NIT: 900.522.021-1** representada por **MARTHA CONSUELO MESA HURTADO Y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría, **AUTORIZA** que el presente instrumento sea suscrito por la(s) precitada(s) persona(s) fuera de la sede de La Notaría, en la oficina de la entidad que representa. -----

El Notario advierte a los comparecientes sobre la obligación que estos tienen de declarar, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni que existen

sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto de renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del suscrito de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. -----

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números:

Aa073530783, Aa073530784, Aa073530785, Aa073530786, Aa073530787, Aa073530788, Aa073530789, Aa073530790, Aa073530791, Aa073530792, Aa073530793, Aa073530794, Aa073530795, Aa073530760. -----

LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo.

DERECHOS NOTARIALES: \$ _____ -----

Retención en la Fuente: \$ _____ -----

IVA: \$ _____ -----

Recaudos Superintendencia: \$ _____ -----

Recaudos Fondo de Notariado: \$ _____ -----

Resolución 536 del 22 de enero de 2021 / modificada por la Resolución 545 del 25 de enero de 2021 expedidas por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) -----

DE FECHA: XXXXXXXXXXXX (XX) DE XXXXXX DE DOS MIL VEINTIDOS (2022) OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----

Los Comparecientes,

MARTHA CONSUELO MESA HURTADO -----HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No. 51.908.693 expedida en Bogotá, D.C.

En representación legal de **CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES SAS**

NIT 900.522.021-1 ----- TOMÓ FIRMA: _____

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: ----- TOMÓ FIRMA: _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. NO. XXXXXXXXXXXX expedida en Bogotá, D.C.

En representación de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX NIT XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

Elaboró: LDM 2037-2022 - Revisión Jurídica: _____

Bogotá, 25 de mayo de 2023,

SEÑORES:
SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT

ASUNTO: ACLARACIÓN RECURSOS PROPIOS EL PROYECTO "EDIFICIO ALMA" UBICADO EN LA CALLE 74A N° 57A-62

REF. RADICACIÓN DOCUMENTOS PARA PERMISO DE ENAJENACIÓN

Cordial saludo.

Por medio de la presente se aclara de donde provienen los recursos propios destinados para el desarrollo del proyecto indicado en el asunto, los cuales corresponden a \$1.364.016.000 (mil trescientos sesenta y cuatro millones dieciséis mil pesos m/cte.).

La suma de \$618.273.798 proviene de los servicios de construcción que la empresa esta prestando en la Carrera 86 A N° 129B – 21 proyecto La Esmeralda. Los cuales se recibirán a mas tardar en agosto de 2023. (ver nota 4 de los Estados Financieros)

La suma de \$340.000.000 proveniente de la utilidad de las ventas del proyecto Apolo, suma que se espera recibir entre diciembre de 2023 y enero de 2024.

El saldo restante, es decir, la suma de \$405.7421.202 proveniente de la utilidad de las ventas del proyecto Atalante, suma que se espera recibir entre noviembre y diciembre de 2023.

Adicionalmente, se cuenta con aproximadamente \$90.000.000 resultante de la utilidad del proyecto Atalante, en caso de requerirse un monto adicional para el desarrollo del proyecto.

Cordialmente,



MARTHA CONSUELO-MESA HURTADO
C.C. 51.908.693
CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES
NIT.900.522.021-1



RUDDY XIMENA GÓMEZ URREA
CONTADOR PUBLICO
T.P. 212063-T



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO ALMA
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 28
 DIRECCIÓN: CALLE 74A N° 57A-62
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA E INMOBILIARIA AVEMES SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 17/05/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**2.1. CIMENTACIÓN**

Descripción técnica y materiales utilizados:
Pilotes, dados y vigas de amarre

2.2. PILOTES SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilotes barrenados y fundidos in situ de 40 cm de diametro y de 17m de profundidad, amarrados por medio de dados de altura de 80cm

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema estructural conformado por porticos de concreto reforzado. Losa maciza apoyada sobre vigas descolgadas

2.4. MAMPOSTERÍA**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA** SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Fachada en Ladrillo tipo Santa fe nuevo formato a la vista

2.4.2. BLOQUE SI NO

Tipo de bloque y localización:

Muros internos en bloque N° 4 y muros colindantes en bloque N° 5

2.4.3. OTRAS DIVISIONES SI NO

Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES

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

Todos los muros en bloque son pañetados

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI Cual?

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en Ladrillo tipo Santa fe nuevo formato a la vista
 Puertas de garaje y de acceso peatonal en ornamentacion tipo reja color aluminio

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Tablón alfagres rojo tradición o similar en el primer piso no habitable
 Cerámica beige 60x30 o similar para puntos fijos y terraza

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Teja termoacústica tipo ajover / loza maciza apoyada sobre vigas descolgadas

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en concreto terminadas en cerámica beige 60x30 o similar

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Puertas de garajes y de acceso peatonal en ornamentacion tipo reja color aluminio o similar

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques de agua con capacidad total de 10000 lt ubicados en el primer piso

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- | | | | |
|--------------------------------------|--|--|--|
| 3.1. ASCENSOR | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | 1 ascensor ubicado en el punto fijo de la escalera para 4 personas |
| 3.2. VIDEO CAMARAS | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | Puerta electrica para acceso vehicular |
| 3.4. PARQUE INFANTIL | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.5. SALÓN COMUNAL | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | |
| 3.6. GIMNASIO | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.7. SAUNA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.8. TURCOS | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.9. PISCINA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | El parqueadero para visitantes es para minusvalidos |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | El parqueadero para visitantes es para minusvalidos |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | |

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

Closets en madecor, fabricación según medidas y diseño tipo fachada. Incluidos en todas las alcobas

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Madecor de 6mm de 2.4m de altura y ancho según medidas de espacios con chapas de palanca en acero inoxidable

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta de acceso en madecor entaborado de 6mm.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Ceramica beige de 30x60 o similar

4.2.2. HALL'S

Ceramica beige de 30x60 o similar

4.2.3. HABITACIONES

Ceramica beige de 30x60 o similar

4.2.4. COCINAS

Ceramica beige de 30x60 o similar

4.2.5. PATIOS

N/A

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

En bloque pañetados, estucados y pintados en vinilo tipo 1

4.3.2. HABITACIONES

En bloque pañetados, estucados y pintados en vinilo tipo 1

4.3.3. COCINAS

En bloque pañetados, estucados y pintados en vinilo tipo 1, salpicadero h=60cm enchapado en ceramica

4.3.4. PATIOS

En bloque pañetados, estucados y pintados en vinilo tipo 1

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

Encendido eléctrico y frente en acero o similar (No incluido en aparta estudios)

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

4 puestos a gas

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

Mueble superior e inferior en madecor RH de 15mm o similar

4.4.4. MESÓN

SI

NO

Mesón en granito natural verde ubatuba o similar

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

8lts o similar

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

En plastico 40cm x 50cm

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

Madecor RH de 15mm o similar. Solo en baños de alcoba principal

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Cerámica gris de 45x45 o similar

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Cerámica blanca de 30x45 o similar

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

Vidrio templado con accesorios en aluminio mate

4.5.5. ESPEJO

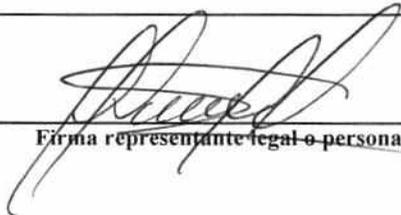
SI

NO

Instalación flotado, calidad nacional

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.

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

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-1563	1
	Acto Administrativo No. 11001-2-23-1865		FECHA DE RADICACIÓN	
	EXPEDICIÓN: 29 MAR 2023	EJECUTORIA: 25 ABR 2023	VIGENCIA: 25 ABR 2025	CATEGORÍA: III

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE
 Otorgar RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, DEMOLICIÓN PARCIAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 74 A 57 A 62 con Chip(s) AAA0250WWW Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C1867074/ estrato 3, Número de Manzana Catastral 044 y lote(s) de manzana catastral 007, Manzana Urbanística B del Lote Urbanístico 14(P), 15(P), 17, 21(P), 22, 23, 24, de la urbanización SANTA ROSA (Localidad Barrios Unidos). Para una edificación en cinco (5) pisos de altura, con el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos (No Habitable), destinada a veintiocho (28) unidades de vivienda Multifamiliar (NO V.I.S) con dieciocho (18) estacionamientos privados, uno (1) para visitantes destinado para personas con movilidad reducida, dos (2) estacionamientos para bicicletas y un (01) depósito. Se aprueban los planos de alinderamiento y cuadros de áreas para someter el proyecto al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001. Titular(es): GUARIN ROJAS CARLOS FELIPE (POSEEDOR) con CC 1019070329- Constructor responsable: DIMAS MONTOYA ELKIN MAURICIO con CC 79619132 Mat: A25102000-79619132 Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 22 (Doce de Octubre), Decr. 0287 DE 2005	b. SECTOR NORMATIVO: 12	c. USOS: I
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: LACUSTRE-300		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO								
2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	C
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	3	3
Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	28	18	1	2		
Sistema: Loteo Individual			Total despues de la intervención:	18	1	2		

3. CUADRO DE AREAS										
1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		EDIFICIO ALMA						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.								
LOTE	505.30	VIVIENDA	0.00	121.00	1.609.03	1.730.03	0.00	121.00	1.972.03	
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	337.14	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	1392.89	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	1730.03	TOTAL INTERVENIDO	0.00	121.00	1.609.03	1.730.03	0.00	121.00	1.972.03	
LIBRE PRIMER PISO	168.16	GESTION ANTERIOR			0.00	DEMOLICIÓN PARCIAL:		54.59		
						TOTAL CONSTRUIDO				
						1.730.03 M. LINEALES DE CERRAMIENTO:				
						0				

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGIA:		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	13.68		b. AISLAMIENTO		MTS		NO SE EXIGE		
c. SÓTANOS	NO PLANTEA		LATERAL		-----		NO APLICA		
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA		POSTERIOR		5,00		b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	1		PATIOS		3,60 x 3,60		Altura: 0,00 mts - Longitud: 0 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		PATIOS		3,60 x 3,60		c. VOLADIZO		
g. EQUIP. Y/O ESTACIONAMIENTO	SI		PATIOS		3,60 x 3,60		0.60 MTS SOBRE KR 58		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS		3,60 x 3,60		NO PLANTEA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.67		PATIOS		3,60 x 3,60		d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.70		PATIOS		3,60 x 3,60		HOLOGRAMA		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS				h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN		PILOTOS - DADOS - VIGAS		CONTRA ZONAS VERDES O		
ZONAS RECREATIVAS	91,70	141,66	b. TIPO DE ESTRUCTURA		AMARRE		ESPACIOS PÚBLICOS		
SERVICIOS COMUNALES	19,14	29,58	c. MÉTODO DE DISEÑO		PÓRTICOS EN CONCRETO DMO		0,00		
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO REQUIE	0	d. GRADO DESEMPEÑO		Resistencia última				
			e. ANALISIS SISMICO		Bajo				
					Fuerza horizontal equivalente				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA
 Proyecto Arquitectónico (3) / Planos Alinderamiento (2) / Planos Estructurales (13) / Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelos (1) / Planos levantamiento arquitectónico (1) / Peritaje estructural (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

Área y linderos del predio según Sentencia Judicial de Perpetencia del 13 de Diciembre de 2012 del Juzgado 013 Civil del Circuito de Bogotá. El proyecto plantea solución para personas con movilidad reducida por medio de silla salva escaleras, su implementación es responsabilidad del titular y del constructor. Que de conformidad con la Ley 1848 del 18 de julio de 2017, la edificación fue concluida antes del 03 de febrero de 2011, como consta en la Declaración de antigüedad radicada el 30 de agosto de 2022.

El predio cuenta con sentencia judicial del 13 de diciembre 2012, emitida por el Juzgado 13 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., en proceso perpetencia, en la que se ordena la apertura i asignación de folio al predio objeto de licencia. EL TITULAR DE LA SOLICITUD ACTÚA EN CALIDAD DE POSEEDOR DEL PREDIO, RAZÓN POR LA CUAL, LA PARTE RESOLUTIVA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO SE PUBLICARÁ EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN. SE ADVIERTE AL SOLICITANTE QUE EL REGISTRO DE LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTENGA EL SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DEPENDERÁ DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN DE LA RESPECTIVA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS, TENIENDO EN CUENTA QUE EL TITULAR DE LA SOLICITUD ACTÚA COMO POSEEDOR. "EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO." PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. HUGO BARRAGAN CON M.P. 25202-06362 ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTO POR LA LEY 1798 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

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

SEGÚN LA UPZ 22 - Doce de Octubre, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADOR
Meilor Jesúin Espinoza T.P. 290.185 del C.S.J	David Rodríguez Arévalo M.P. 25202-186195 CND	Diana Ariza Rodríguez M.P. A1722012-1015026793	Rafael Nuñez Luna M.P. A25132004-79996119	

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO	11001-2-22-1563	2
Acto Administrativo No.	11001-2-23-1865	FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 MAR 2023	FECHA DE EJECUTORIA: 25 ABR 2023	30-ago.-2022	CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00023060000773	23-mar.-23	121,00	\$3.627.000
Delineación Urbana	00023320002217	23-mar.-23	1.730,03	\$520.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
 - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
 - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales