



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

1-2023-2579
 AL PRESIDENTE DE LA CORPORACIÓN DE HABITAT
 SECRETARÍA DE HABITAT
 FECHA: 2023-06-09 10:28:11
 APLICACION: 387-2021-ANOS
 NUMEROS: DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
 DESTINADOS A SER PREVENIDOS
 TIPO: COMUNICACION ENAJENACION
 ORIGIN: CONSTRUCTORA AUSTRAL CO

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 AUSTRAL CO		2. Identificación Número NIT 901522344-7	
3. Representante legal de la persona jurídica john jairo sanchez rodriguez		4. Identificación del representante legal 1.013.625.703	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022150
6. Dirección calle 10 sur 4-58		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: constructoraaustralco@gmail.com	8. Teléfono 3173087035

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VALDIVIA)		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 9 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) calle 10 sur 4-58		13. Localidad – UPZ San Cristóbal - UPZ 33 SOSIEGO	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 2	
16. Licencia de urbanismo NO APLICA	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-1-22-0384
		Fecha de ejecutoria 15-feb.-2022	Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 165.33	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 441.72		20. Área a construir para esta radicación (m²) 441.72
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %	23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-
24. Chip(s) AAA0001BJRJ		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-1007679	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 96% \$ 683.368		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-jul.-2023	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número 3883	Fecha seis-diciembre-2022	Notaría 54
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?	Entidad Fiduciaria NO	Escritura o Contrato número	Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos?	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha Vigencia Prórroga
NO			

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 ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020230125	FECHA 09 JUN 2023
<i>John Sanchez R.</i>	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: 05 JUL 2023 <i>Laura Hoque</i>	
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.



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

Certificado generado con el Pin No: 230308708173451103

Nro Matrícula: 50S-1007679 ✓

Pagina 1 TURNO: 2023-100243

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 11:44:07 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-10-1986 RADICACIÓN: 86-127662 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 31-12-1900

CODIGO CATASTRAL: AAA0001BJRJ COD CATASTRAL ANT: 105 46

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA DE HABITACION JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO DE 258,33V2. EN EL BARRIO SAN JULIAN, CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN EXTENSION DE 9,90MTS. CON LA CALLE 10 SUR. SUR: EN EXTENSION APROXIMADA DE 9,99MTS. CON LA CALLE 10 SUR. ORIENTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 16,70MTS. CON CASA # 4-42 DE LA CALLE 10 SUR. Y OCCIDENTE: EN EXTENSION APROXIMADA DE 16,70MTS. CON CASA # 4-62 DE LA CALLE 10 SUR.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 10 SUR 4 58 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 10 S 4 58 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 10 S 4-58

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-10-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3655 del 21-09-1962 NOTARIA 9. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: HOYOS ARANGO LUIS

A: RUBIO ROMERO GUILLERMO ENRIQUE (SIC)

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 05-05-1971 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1054 del 15-04-1970 NOTARIA 4. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 104 DACION EN PAGO

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

DE: RUBIO ROMERO GUSTAVO ENRIQUE

CC# 119610

1



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

Certificado generado con el Pin No: 230308708173451103

Nro Matrícula: 50S-1007679

Pagina 2 TURNO: 2023-100243

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 11:44:07 AM

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

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

A: RINCON MONROY JOSE ANTONIO

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-10-1986 Radicación: 127662

Doc: SENTENCIA SN del 06-09-1985 JUZGADO 24 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: RINCON MONROY JOSE ANTONIO

A: RINCON CORREA ANTONIO JOSE

CC# 17063501 X

A: RINCON CORREA CONCEPCION

X

A: RINCON CORREA ENCARNACION

X

A: RINCON CORREA HERMES

CC# 17004093 X

A: RINCON CORREA JORGE ALBERTO

CC# 7211830 X

A: RINCON CORREA JOSE ALFONSO

CC# 3795523 X

A: RINCON CORREA LUIS CARLOS

CC# 79100113 X

A: RINCON CORREA LUIS GREGORIO

CC# 9064061 X

A: RINCON CORREA MARIA DEL CARMEN

X

A: RINCON CORREA MARTHA

CC# 20334903 X

A: RINCON CORREA PAULINO

CC# 19358447 X

A: RINCON CORREA TERESA

CC# 41779949 X

A: RINCON DE OSORIO AURA CECILIA

CC# 20169459 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-05-1990 Radicación: 1990-23932

Doc: ESCRITURA 594 del 02-04-1990 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,200,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: RINCON CORREA HERMES

CC# 17004093

DE: RINCON CORREA JORGE ALBERTO

CC# 7211830

DE: RINCON CORREA JOSE ALFONSO

CC# 3795523

DE: RINCON CORREA LUIS CARLOS

CC# 79100113

DE: RINCON CORREA LUIS GREGORIO

CC# 9064061

DE: RINCON CORREA MARIA CONCEPCION

CC# 41418123

DE: RINCON CORREA MARTHA

CC# 20334903

DE: RINCON CORREA PAULINO

CC# 19358447

DE: RINCON CORREA TERESA

CC# 41779949

DE: RINCON DE AVENDAÑO MARIA ENCARNACION

CC# 41418124

DE: RINCON DE OSORIO AURA CECILIA

CC# 20169459

DE: RINCON DE RINCON MARIA DEL CARMEN

CC# 23539194



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

Certificado generado con el Pin No: 230308708173451103

Nro Matrícula: 50S-1007679

Pagina 3 TURNO: 2023-100243

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 11:44:07 AM

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

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

A: REMOLINA DE RINCON ELSA

CC# 27948973

X

A: RINCON CORREA ANTONIO JOSE

CC# 17063501

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-11-2003 Radicación: 2003-85065

Doc: ESCRITURA 3391 del 29-09-2003 NOTARIA 54 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: RINCON CORREA ANTONIO JOSE

CC# 17063501

A: RINCON SUAREZ NUBIA ESMERALDA

CC# 40025625

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 13-08-2019 Radicación: 2019-46489

Doc: ESCRITURA 2944 del 01-08-2019 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$230,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: RINCON SUAREZ NUBIA ESMERALDA,

CC# 40025625

A: GOMEZ GOMEZ ALEJANDRA MARIA

CC# 1013635445

X

A: SANCHEZ RODRIGUEZ JOHN JAIRO

CC# 1013625703

X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-7393

Doc: ESCRITURA 3883 del 06-12-2022 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

"VIVIENDA MULTIFAMILIAR PROPIEDAD HORIZONTAL"

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

A: GOMEZ GOMEZ ALEJANDRA MARIA

CC# 1013635445

X

A: SANCHEZ RODRIGUEZ JOHN JAIRO

CC# 1013625703

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-02-2023 Radicación: 2023-7394

Doc: ESCRITURA 181 del 02-02-2023 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA PUBLICA NO.3.883 DEL 06-12-2022 DE LA NOTARIA 54 DEL CIRCULO DE BOGOTA, EN EL SENTIDO DE DEJAR PLENAMENTE ESTABLECIDO TANTO EL AREA CONSTRUIDA COMO EL AREA PRIVADA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA SEGREGADAS EN EL R.PH.

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

A: GOMEZ GOMEZ ALEJANDRA MARIA

CC# 1013635445

X

A: SANCHEZ RODRIGUEZ JOHN JAIRO

CC# 1013625703

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *8*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

2



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

Certificado generado con el Pin No: 230308708173451103

Nro Matrícula: 50S-1007679

Pagina 5 TURNO: 2023-100243

Impreso el 8 de Marzo de 2023 a las 11:44:07 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

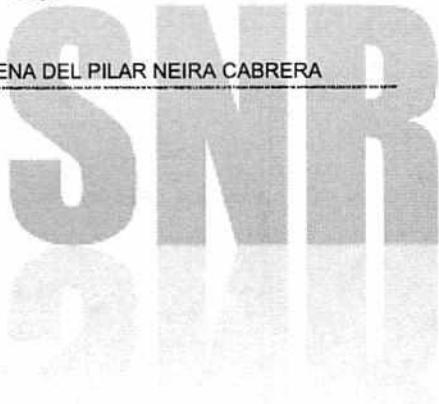
USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-100243

FECHA: 08-03-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA



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

PROMESA DE COMPRAVENTA

Apartamento 401 del Edificio Valdivia.



Entre los suscritos a saber CONSTRUCTORA AUSTRAL CO S.A.S., empresa colombiana con NIT 901522344-7, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, a saber, calle 10 sur 4-58, representada legalmente por JOHN JAIRO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ, identificado con C.C. 1.013.625,703 de Bogotá y para efectos del presente documento se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de una parte, y, de la otra: el señor _____ mayor de edad, de nacionalidad colombiana, residente y domiciliado en _____ identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, quien obra en nombre propio, y para efectos del presente documento se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha celebrado, con arreglo a lo dispuesto por el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887, el contrato de Compraventa, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obligan a vender y EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a comprar en los términos que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

LINDEROS GENERALES: apartamento número cuatrocientos uno (401): tiene un área construida privada de veintiséis metros cuadrados treinta centímetros cuadrados (26.30M2), y un área privada de veintitrés metros cuadrados noventa y cuatro centímetros cuadrados (23.94 M2), una altura libre de dos metros treinta centímetros (2.30mts) y sus linderos son: -----

Del punto uno (1) al punto dos (2): en línea quebrada de veintitrés centímetros (0.23mts), cuatro metros ochenta y ocho centímetros (4.88mts), veintitrés centímetros (0.23mts), con un muro y columnas comunes que lo separan de lote número once (11) de la misma manzana -----

Del punto dos (2) al punto tres (3): en línea quebrada en treinta tres centímetros (0.33mts), tres metros noventa y dos centímetros (3.92mts), treinta y tres centímetros (0.33mts), con muro y columnas comunes que lo separan del aislamiento posterior del mismo edificio y el lote número tres (3) de la misma manzana-----

Del punto tres (3) al punto cuatro (4): en línea quebrada en veintitrés centímetros (0.23mts), cuatro metros ochenta y ocho centímetros (4.88 mts), veintitrés centímetros (0.23mts), con muro y columnas comunes que los separan con el apartamento cuatrocientos dos (402) del mismo edificio-----

Del punto cuatro (4) al punto uno (1) y encierra: en línea quebrada en treinta y tres centímetros (0.33mts), tres metros noventa y dos centímetros (3.92 mts), treinta y tres centímetros (0.33 mts), con muro y columnas comunes que lo separan de escaleras de circulación del mismo, edificio. -----

CENIT: placa común que lo separa de la planta cubierta del mismo edificio-----

NADIR: placa común que lo separa del apartamento trecientos uno, (301) del mismo edificio.-----

4

DEPENDENCIAS: área tipo loft, habitación, cocina, zona de ropas, y baño.-----



A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40801422**

de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur y el chip catastral número **00000957072**.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante cabida y linderos antes anotados el inmueble se prometen vender como cuerpo cierto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La promesa de venta incluye los derechos que legal y contractualmente le correspondan al inmueble especificado, las mejoras, usos, costumbres y servidumbres, conforme a la Ley.

PARÁGRAFO TERCERO: Dentro de esta compraventa queda incluido el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble identificado con la nomenclatura Calle 10 Sur # 4-58 Piso Cuarto (4º), Apartamento cuatrocientos uno (401), en el porcentaje de participación en la propiedad horizontal, según corresponda, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2.001).

SEGUNDA.- ADQUISICIÓN: El inmueble cuya transferencia se promete, fue adquirido por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** mediante escritura pública N° **709** fecha veintinueve (29) de marzo de dos mil veinte tres (2023) otorgada en la Notaria Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur, en el folios de matrículas inmobiliaria Matriz número **50S-1007679**.

TERCERA.- SANEAMIENTO: **EL PROMETIENTE VENDEDOR** poseen real y materialmente el inmueble y derecho objeto de esta negociación, que no los ha enajenado por acto anterior, y que se obliga a transferir el inmueble prometido en venta libre de demandas civiles, censo, arrendamiento por escritura pública, anticresis, embargos, condiciones resolutorias, hipotecas, servidumbre, derechos de usufructos, uso, habitación o gravámenes, limitaciones de dominio, pleitos pendientes, no son objeto de persecución de autoridades administrativas o judiciales nacionales o extranjeras etc., y se encuentra a Paz y Salvo de todo impuesto o gravamen distrital, departamental o nacional y de todo factor que pudiera afectar el derecho de **EL PROMITENTE COMPRADOR**, comprometiéndose **EL PROMETIENTE VENDEDOR** a salir al saneamiento en los casos de Ley.

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio del inmueble prometido en venta se fija en la suma de _____ (\$_____M/cte), **MONEDA CORRIENTE**, precio que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** en la siguiente forma:

a) La suma de _____ de pesos (\$) M/Cte.) será entregada por el prometiente COMPRADOR en la ciudad de Bogotá, que será entregada a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** con la firma de la presente Promesa de Compraventa, suma cual las partes han convenido tener como arras del presente contrato, para las cuales se aplicará lo dispuesto por el Artículo 1.859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio.



b) La suma de _____ moneda corriente, que será entregada a **LOS PROMETIENTE VENDEDOR**, a fin de completar el valor total del bien inmueble objeto de la presente, será entregada vía transferencia bancaria desde la cuenta de ahorro No. _____ del banco BANCOLOMBIA a nombre del prometiente COMPRADOR señor _____, hacia la cuenta corriente No 21004109571, del banco Caja Social a nombre de la Sociedad **CONSTRUCTORA AUSTRALCO S.A.S.** con Nit No 901.522.344, a la firma de la escritura de compraventa.

QUINTA.- ENTREGA REAL Y MATERIAL: LOS PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a entregar a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** el inmueble prometido en venta a entera satisfacción de éste, a la firma de la escritura de compraventa.

PARÁGRAFO: Dicha entrega se entiende hecha a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, y de liquidaciones por concepto de conexión e instalación de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, y de tarifas por los servicios públicos causados y liquidados hasta la fecha de entrega de los inmuebles objeto del presente contrato, siendo de cargo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** las sumas y reajustes que por tales conceptos se causen o liquiden a partir de esta fecha.

SEXTA.- La escritura mediante la cual se perfeccione el contrato de compraventa a que esta promesa obliga, se otorgará en la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá al día siguiente en que los promitentes compradores notifiquen al promitente vendedor de que la inscripción en registro de fecha 11 de abril de 2023, se encuentra publicada en el certificado de tradición y libertad.

SÉPTIMA.- CLÁUSULA PENAL: EL PROMETIENTE VENDEDOR Y EL PROMETIENTE COMPRADOR, establecen que en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas del presente contrato dará lugar a una multa cuyo valor corresponderá al cinco por ciento (5%) por ciento del costo total del bien inmueble objeto de la venta.

OCTAVA.- Los términos pactados para el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato se podrán prorrogar de común acuerdo por las partes, el cual constará por escrito y tendrá que suscribirse dos (2) días antes del vencimiento del término acordado.

NOVENA.- GASTOS: Los gastos de legalización del presente contrato serán sufragados por partes iguales, al igual que los notariales; la retención en la fuente estará a cargo de **EL PROMETIENTE VENDEDOR** y los que se ocasionen por concepto de anotación y registro y los de beneficencia de la escritura de venta serán a cargo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.



DECIMA.- DESENGLOBE: El enajenador / constructor se compromete a tramitar el desenglobe, de las unidades inmobiliarias ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

DECIMA PRIMERA: El constructor se obliga al cumplimiento del artículo 10 de la ley 66 de 1968, la obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente ley.

DECIMA SEGUNDA – TÉRMINO DE LA GARANTIA LEGAL: El término de la garantía legal será el dispuesto por la ley o por la autoridad competente. A falta de disposición de obligatorio cumplimiento, será el anunciado por el productor y/o proveedor. El término de la garantía legal empezará a correr a partir de la entrega del producto al consumidor. El constructor se obliga dar cumplimiento en lo dispuesto en artículo octavo 8 de la ley 1480 de 2011 en lo concerniente "Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.

Para constancia se firma el presente contrato por las partes contratantes, en la ciudad de Bogotá D.C., a los 16 días del mes de mayo de 2023.

EL PROMETIENTE VENDEDOR,

JOHN JAIRO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ
C.C. 1.013.625.703

EL PROMETIENTE COMPRADOR,

CC. _____

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

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50S-1007679
UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO NÚMERO _____ PISO (____),
QUE HACE PARTE DE LA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX **- PROPIEDAD**
HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DIEZ SUR (10 SUR) NÚMERO
CUATRO- CINCUENTA Y OCHO (04-58) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

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

CÓDIGO ----	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125 -----	COMPRAVENTA	\$000.000.000
	AVALÚO CATASTRAL 2.022	\$000.000.000
0304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI ___ NO ___

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:

PARTE VENDEDORA:

CONSTRUCTORA AUSTRAL CO NIT. 901.522.344-7

PARTE COMPRADORA:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.C. XX.XXX.XXX

----- **COMPRAVENTA**

Comparecieron **JOHN JAIRO SANCHEZ RODRIGUEZ** , mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.013.625.703** expedida en _____ de estado civil _____ , obrando y quien en Representación legal de la empresa **CONSTRUCTORA AUSTRAL CO** IDENTIFICADA CON NIT 901.522.344-7, resente efecto se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte; y por la otra **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **22.222.222** 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 NÚMERO XXXXXXXX (XXX) PISO XXX (X) – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE DIEZ SUR (10 SUR) NÚMERO CUATRO- CINCUENTA Y OCHO (4-58) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C., cuya área, cabida, linderos y demás especificaciones son las siguientes:

APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXX (XXX) PISO XXXX (X)

Tiene un área de ____ y sus linderos especiales tomados del certificado de tradición son los siguientes:

LA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – PROPIEDAD HORIZONTAL, construido

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto del presente contrato de compraventa, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-XXXXXXX** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y la cédula catastral número **XXXXXXXXXXXXX**

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: El inmueble objeto de la presente compraventa hace parte de **XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – 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 **XXXXXXXXX (XXX)** de fecha **XXXXXXXX (XX)** de **XXXXX** de **XXXXXXXXXX (XXXX)** otorgada en la Notaría **XXXXXX XXXXXX (XX)** del Círculo

de Bogotá D.C., 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.

CLÁUSULA SEGUNDA: TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA adquirió en su estado civil actual, el inmueble objeto del presente contrato por compra efectuada a **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mediante escritura pública número **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)** de fecha **XXXXX (XX)** de **XXXXX** de **XXXXXXX (XXXX)** otorgada en la Notaría **XXXXXXX** y **XXXXX (XX)** del Círculo de Bogotá, la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

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.

En todo caso LA PARTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento de esta compraventa conforme lo estipula la Ley.

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compraventa es la suma de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XX.XXX.XXX)**, que LA PARTE VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 del inmueble objeto de esta compraventa, declarando LA PARTE COMPRADORA que ha recibido materialmente el inmueble objeto de esta compraventa a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos, dependencias y en el estado en que se encuentra.

CLÁUSULA SEXTA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: LA PARTE VENDEDORA manifiesta que entrega el inmueble 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 y 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. -----

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

a) Que acepta la presente Escritura Pública y todas las estipulaciones aquí contenidas, por estar en un todo de acuerdo;

b) Que ha recibido el inmueble real y materialmente y a su entera satisfacción. --

c) Que declara conocer y se obliga a respetar el Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto del contrato de compraventa.

MANIFESTACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES ALIMENTARIAS.

Artículo 6 numeral 3 de la Ley 2097 del 2 de julio de 2021.

Manifiesta el enajenante que a la fecha NO se encuentra en mora de ninguna obligación alimentaria, establecida en sentencia ejecutoriada, acuerdos de conciliación o cualquier otro título ejecutivo de carácter alimentario. Y NO aporta el Certificado de Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM), por no encontrarse implementado a la fecha por la entidad que llevará el Registro Nacional de Deudores de Cuotas Alimentarias.

----- **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 sus respectivas consecuencias.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003.

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE VENDEDORA SOBRE SU ESTADO CIVIL,

QUIEN MANIFESTÓ, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE SU ESTADO CIVIL ES COMO QUEDO ANOTADO AL COMIENZO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO Y QUE EL INMUEBLE QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO TRANSFIERE, NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). 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 para expedir 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, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. –

1. CONSTANCIA DE DECLARACIÓN Y/O PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2022, INMUEBLE DE LA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX FORMULARIO NÚMERO XXXXXXXXXXXXXXXX. FECHA DE PAGO: XXXXXX. BANCO: XXXXXXXX. AVALUADO EN XX.XXX.XXX.

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: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. FECHA DE VENCIMIENTO: XX/XX/XXXX. 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. XXXXXXX.

3. INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

Objeto o AAAXXXXXX DATOS DEL REPORTE XX/XX/XXXX.

Página 1 de 1

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

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

10

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.

----- 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, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

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:

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.

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA

**DEL AÑO DOS MIL VENTITRES (2.023) OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA
NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.**

Los Comparecientes,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

TOMÓ FIRMA: _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

TOMÓ FIRMA: _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

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

Elaboró: _____
Radicado 2022000
Revisión Jurídica: _____



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Vivienda multifamiliar (Valdivia)
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 9
 DIRECCIÓN: calle 10 sur n 4 - 58
 CONSTRUCTORA: Constructora Austral co
 FECHA (dd-mm-aa): 23-may-23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentacion sobre zapatas aisladas unidas mediante vigas de enlace y/o vigas de amarre a una profundidas de 1.20 m.
Concreto f'c = 21.0 Mpa
Acero fy = 420 Mpa para barras mayores a la n°4

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS EN CONCRETO DMO

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo Tolete
Fachada

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque tradicional n°4
Muros divisorios, muros de cerramiento.

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:

Pañetes en Fachada, muros de cerramiento, muros divisorios.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO

LAMINA COLD ROLLED SI NO

P.V.C. SI NO

OTRA SI Cual? _____

33

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo tolete, bloque n4 y pañete, ventanería en aluminio

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto endurecido (sika floor), Enchape cerámico en escaleras.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta liviana apoyadas sobre vigas en concreto

Tejas eternit, ganchos de amarre, estructura metálica en calibre 18, concreto y varillas.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Estructura en hierro calibre 18, pasos de escaleras y descansos cargados con mortero, rematados con cerámica y guardaescoba

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Muros anclados a columnas, bloque n4 pañetados y pintados.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

2 Tanques en cubierta de 1000lts cada uno respectivamente

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

Salon comunal en primer nivel

3.6. GIMNASIO

SI NO

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

Closet, puertas batientes, mclamina awuora 15mm

34

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
Puertas estructura y cuerpo, melamina awuora 15mm

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
Marco en tubo rectangular 8x4 y cuerpo en tubo rectangular 2x1, acompañado de panel en mdf de 4mm

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES Concreto a la vista
4.2.2. HALL'S Cerámica
4.2.3. HABITACIONES Laminado 7mm
4.2.4. COCINAS Cerámica
4.2.5. PATIOS Concreto a la vista

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES Vinilo sobre estuco
4.3.2. HABITACIONES Vinilo sobre estuco
4.3.3. COCINAS Vinilo sobre estuco, cerámica (salpicadero)
4.3.4. PATIOS Vinilo tipo coraza sobre pañete

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO no
4.4.2. ESTUFA SI NO Estufa de 4 quemadores
4.4.3. MUEBLE SI NO Mueble en RH 15mm
4.4.4. MESÓN SI NO Granito color claro
4.4.5. CALENTADOR SI NO no
4.4.6. LAVADERO SI NO no

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO tipo pedestal de porcelama
4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO Cerámica
4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO Cerámica
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO Vidrio templado 8mm
4.5.5. ESPEJO SI NO Espejo fileteado y flotado

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.

Johán Sánchez R

Firma representante legal o persona natural



CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Acto Administrativo No. 11001-1-22-0384

No. DE RADICACIÓN

11001-1-21-3189

PÁGINA

1

FECHA DE RADICACIÓN

09-sept.-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 FEB 2022 FECHA DE EJECUTORIA: 15 FEB 2022

CATEGORÍA: II

La Curadora Urbana No. 1 de Bogotá D.C., ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 670 de 2017

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 10 S 4 58 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0001B/RJ Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50S1007679, Número de Manzana Catastral 019 y lote(s) de manzana catastral 006, Manzana Urbanística 2 del Lote Urbanístico 11, de la urbanización VILLA JAVIER (Localidad San Cristóbal), PARA 1 EDIFICACIÓN DE 4 PISOS, TRES DE ELLOS DESTINADOS A VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS (9 UNIDADES) Y PRIMER PISO NO HABITABLE, CON CUBIERTA LIVIANA. Titular(es): SANCHEZ RODRIGUEZ JOHN JAIRO con CC 1013625703- / GOMEZ GOMEZ ALEJANDRA MARIA con CC 1013635445- Constructor responsable: GOMEZ BALLESTAS JAIRO ENRIQUE con CC 6694817 Mat: 08700-19855 Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 4 columns: 1.1 POT-UPZ, 1.2 ZN RIESGO, b. SECTOR NORMATIVO: 10, c. USOS: I, d. EDIFIC.: A, f. ZONA, h. MODALIDAD, 1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 3 columns: 2.1 USOS, 2.2 ESTACIONAMIENTOS, 2.3 DEMANDA, 2.4 ESTRATO

3. CUADRO DE AREAS

Table with 3 columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO, 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO, 3.3 AREAS CONSTR., ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN

4. EDIFICABILIDAD

Table with 4 columns: 4.1 VOLUMETRÍA, 4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS, 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO, 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO, 4.5 ESTRUCTURAS

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (2) / Planos Alinderamiento (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (5)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

ÁREA Y LINDEROS SEGÚN ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 2944 DE 1 DE AGOSTO DE 2019 OTORGADA POR LA NOTARÍA 54 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ DEBIDAMENTE REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA INSCRITOS EN PLANO DE MANZANA CATASTRAL - EL PREDIO SE ENCUENTRA EN SECTOR ANTIGUO Y CONSOLIDADO - LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TENER EN CUENTA EL CÓDIGO ELÉCTRICO COLOMBIANO N.T.C. 2050 Y EL REGLAMENTO TÉCNICO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS - RETIE - RESOLUCIÓN 90708 DE AGOSTO 30 DE 2013 ARTÍCULO 2 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELÉCTRICAS ALEDAÑAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MÍNIMA (ESTABLECIDA POR CODENSA) QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ÉSTAS REDES AEREAAS - EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE LOS DECRETOS 603 DE 2007 Y 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES - SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001 - ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10 - EL PROYECTO DEBERÁ FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGÚN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1538/05 - ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10, EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRIBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCIÓN SE REALICE APROPIADAMENTE, SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR 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, REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017, PARA AMENAZA BAJA POR REMOCIÓN NO HAY EXIGENCIA EN POT, NI EN LA RESOLUCIÓN 227 DE 2006, LA RESPONSABILIDAD DE GARANTIZAR LA ESTABILIDAD ES DEL GEOTECNISTA Y CONSTRUCTOR SEGÚN ARTÍCULO 15 Y 16, DECRETO 332 DE 2004.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE 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 sesenta (60) días siguientes a la misma.

SEGÚN LA UPZ No. 33- EL SOLEGIO, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

APROBACION CURADURÍA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Table with 5 columns: Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitectura, Vo. Bo. Director Grupo, FIRMA CURADORA

36

	CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA		11001-1-21-3189	2
Acto Administrativo No. 11001-1-22-0384		FECHA DE RADICACIÓN		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 FEB 2022		FECHA DE EJECUTORIA: 15 FEB 2022		
CATEGORÍA: II				

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320000431	17-ene.-22	441,72	\$180.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Decreto 1077 de 2015 art. 2.2.6.1.2.3.6), modificado por el Artículo II del Decreto 1203 de 2017.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente (Decreto 1077 de 2015).
- 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, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017.
- Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sísmo resistentes siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de Área.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sísmo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
- 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.
- Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sísmo resistentes vigentes. Ley 400/97 y DECRETOS Reglamentarios: 923/10, 2525/10, 92/11 y 945 de 2017.
- Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas de movilidad reducida.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Decreto 2981 de 2013.
- Tomar las previsiones establecidas contra ruido en los predios ubicados en los límites establecidos por el DAMA. Resolución 1198/98 DAMA, Hoy SECRETARIA Distrital de Ambiente.
- Mitigar los riesgos en los inmuebles destinados de vivienda que se ubiquen en zonas amenaza según los procedimientos y medidas establecidas. Resolución 227 de 2006. Resolución 110 de 2014 IDIGIER.
- Contar con la respectiva autorización por parte de la Alcaldía Local para el planteamiento de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. Decreto 959 de 2000. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Cumplir con las Normas vigentes para el diseño y la construcción de andenes y espacios de circulación peatonal del D.C. Decreto 561 de 2015, actualizado por el Decreto 219 de 2016.
- Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los privados. Ley 675/01.
- Las Intervenciones en el Espacio Público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. Resolución 113583 de 2014 IDU.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, para tal efecto se debe consultar a la autoridad competente y obtener los permisos requeridos.
- Cumplir con disposiciones del Código de Policía, referentes a la seguridad de las construcciones, disposición de escombros y desechos de construcción (Arts. 23 y 85, Cap. 8) y Decreto 2981 de 2013.
- Esta Licencia no autoriza intervención del Espacio Público. Para ello se deberán tener en cuenta las siguientes normas: Decreto 561/15, actualizado por el Decreto 219 de 2016 (Cartilla de Andenes), Resolución 113583 IDU y Código de Policía (Manejo de Escombros).
- Cumplir con el Reglamento Técnico de las Instalaciones Eléctricas - RETIE (Res 180466 02- Abr. 2017).
- Dar cumplimiento de las normas del MUAP (Manual de Alumbrado Público).
- Otras disposiciones que se deriven de normas vigentes.
- Art. 2.2.6.1.4.9- El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión será de un metro (1,00 m) por setenta centímetros (70 cm), localizada en un lugar visible desde la vía pública mas importante sobre la cual tenga frente o limite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjuntos sometidos a régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30 cm) por cincuenta centímetros (50 cm). La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra (Decreto 1077 de 2015).
- Las edificaciones que se señalen en cada UPZ deben aportar las medias de insonorización requeridas para garantizar el mantenimiento de los niveles máximos de ruido permitido para cada uso, según el sector en el cual se localicen, de conformidad con el Decreto Nacional 948 de 1995 y los niveles de ruido determinados en la Resolución 8321 de 1983 del Ministerio de Salud.
- De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar declaración del mismo, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.
- ACUERDO 20 DE 1995: Deberá cumplirse con las normas de diseño de las edificaciones, Título B: requisitos de resistencia y protección contra el fuego, y características de los medios de evacuación, Título D: Requisitos para los sistemas de detección y extinción de incendios.
- LEY 400 DE 1997: La responsabilidad de los diseños de los diferentes elementos que componen la edificación, tanto estructurales como no estructurales, así como el cumplimiento de los títulos J y K de la NRS-10 recae sobre cada uno de los profesionales señalados en los Decretos 926 de 2010 modificado por el Decreto 92 de 2011, DECRETO 2525 DE 2010, Decreto 340 de 2012 y Decreto 945 de 2017.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en la Resolución No. 4262 de 2013, de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC, "por medio de la cual se expidió el Reglamento Técnico Para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL", así como las Resoluciones 5050 de 2016 y 5405 del 16 de julio de 2018.