



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

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 solo 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

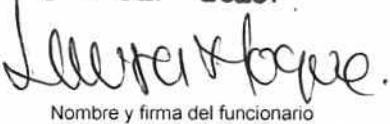
1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social EDIFICIO FLORES DE TIHIKI SAS		2. Identificación Número NIT: 901658939	
3. Representante legal de la persona jurídica LIA JANNETT RIVAS PAVA		4. Identificación del representante legal 39693442	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023099
6. Dirección CL 75A 72-79		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: edificioflorestihiki@gmail.com	
		8. Teléfono 3103055109	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO FLORES DE TIHIKI		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 8 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL 67F 65A-57		13. Localidad - UPZ Barrios Unidos - UPZ 22 DOCE DE OCTUBRE	
14. Estrato 4		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) .1	
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción
			Fecha de ejecutoria
			Curaduría
			11001-5-23-0836
			24-mar.-2023
			5
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 171.5		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 542.76	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 542.76			
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 % %	
23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-			
24. Chip(s) AAA0054EENX		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-957569	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 33% \$ 239614000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-feb.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha
			Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha
			Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria	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° 400020230179		FECHA 15 AGO 2023	
 LIA JANNETT RIVAS PAVA Nombre y firma del solicitante <small>Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</small>		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: 06 SEP 2023  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**

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

ENAJENADOR: Edificio Flores de Tihiki SAS
Nombre del Proyecto: Edificio Flores de Tihiki

(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.	✓			
Radificaciones 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.		✓		
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓		
Coadyuvancia del titular del dominio de 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.	✓			
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.	✓			
	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.		/		
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		/		
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓		
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.	Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✓		
	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.			/	
	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.	✓				



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Documentos debidamente firmados.	/		
	Documentos legibles.	/		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	/		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	/		
	Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	/		

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

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
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:

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Lawra Yaque. C.C: _____
 Fecha de verificación: 01-08-2023. Firma del profesional: Lawra Yaque.

RADICACIÓN COMPLETA: 15-08-2023.

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: 230414560775231564

Nro Matrícula: 50C-957569

Pagina 1 TURNO: 2023-248853

Impreso el 14 de Abril de 2023 a las 10:10:10 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: 21-04-1986 RADICACIÓN: 8667547 CON: DOCUMENTO DE: 07-04-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0054EENXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN SOLAR MARCADO CON EL N.10 DE LA URBANIZACION J.J. VARGAS DE ESTA CIUDAD ALINDERADO ASI: POR EL NORTE EN EXTENSION DE 7 MTS CON LA CALLE 70A POR EL SUR: EN IGUAL EXTENSION CON EL LOTE N.23 DE LA MANZANA "D" POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 24 MTS 50 CMS. CON EL LOTE N.9 DE LA MISMA MANZANA -D- POR EL OCCIDENTE EN IGUAL EXTENSION CON EL LOTE N.11 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION CON SUPERFICIE APROXIMADA DE 267.97 V.C.

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

2) CL 67F 65A 57 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE 70 A 54-57 SOLAR 10

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 31-03-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 9526 del 31-12-1965 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$56,873.76

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: VIVIENDA URBANAL LTDA INSTITUTO DE CREDITO TERRITORIAL

A: RIVAS VARGAS JOSE AGUSTIN

CC# 129223

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 02-04-1965 Radicación:

Doc: ESCRITURA 9526 del 31-12-1965 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$16,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

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

Certificado generado con el Pin No: 230414560775231564

Nro Matrícula: 50C-957569 ✓

Pagina 2 TURNO: 2023-248853

Impreso el 14 de Abril de 2023 a las 10:10:10 AM

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

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

DE: RIVAS VARGAS JOSE AGUSTIN

CC# 129223 X

A: CAJA DE LA VIVIENDA MILITAR

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-03-1992 Radicación: 20023

Doc: ESCRITURA 312 del 17-01-1992 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$16,000

Se cancela anotación No: 2 ✓

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION DE HIPOTECA

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

DE: CAJA DE VIVIENDA MILITAR

A: RIVAS VARGAS JOSE AGUSTIN

CC# 129223 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-02-2018 Radicación: 2018-12444

Doc: ESCRITURA 6680 del 20-12-2017 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197

ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO

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

DE: PAVA DE RIVAS LIA

CC# 20734062

DE: RIVAS VARGAS JOSE AGUSTIN

CC# 129223

A: ALFARO RIVAS CAMILA ANDREA

CC# 1073238937 X 12.5%

A: ALFARO RIVAS DANIEL LEONARDO

CC# 1014294265 X 12.5%

A: RIVAS PAVA IRMA LUCIA

CC# 51740831 X 25%

A: RIVAS PAVA LIA JANNETT

CC# 39693442 X 25%

A: RIVAS PAVA MARIA DEL PILAR

CC# 51643632 X 25%

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-04-2022 Radicación: 2022-37291

Doc: ESCRITURA 536 del 07-04-2022 NOTARIA SETENTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$111,912,750

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 25%

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

DE: ALFARO RIVAS CAMILA ANDREA

CC# 1073238937

DE: ALFARO RIVAS DANIEL LEONARDO

CC# 1014294265

A: RIVAS PAVA IRMA LUCIA

CC# 51740831 X 8.34% ✓

A: RIVAS PAVA LIA JANNETT

CC# 39693442 X 8.33% ✓

A: RIVAS PAVA MARIA DEL PILAR ✓

CC# 51643632 X 8.33% ✓

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*



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

Certificado generado con el Pin No: 230414560775231564

Nro Matrícula: 50C-957569

Página 3 TURNO: 2023-248853

Impreso el 14 de Abril de 2023 a las 10:10:10 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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18696 Fecha: 17-11-2010
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-248853 FECHA: 14-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

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

Bogotá D.C., 6 de junio de 2023

Señores:
SECRETARIA DE HABITAT
Bogota D.C.

REFERENCIA: COADYUVANCIA

Estimados señores,

Yo, IRMA LUCIA RIVAS PAVA identificado con cedula de ciudadanía 51.740.831, y en mi calidad de propietario del predio ubicado en la calle CI 67 F # 65A-57, por medio de la presente COADYUVO a EDIFICIO FLORES DE TIHIKI SAS, para que desarrolle en este predio el proyecto de vivienda multifamiliar FLORES DE TIHIKI.

Agradezco la atención a la presente.

Cordialmente,

Irma Lucia Rivas P.
IRMA LUCIA RIVAS PAVA
C.C. 51.740.831

Bogotá D.C., 6 de junio de 2023

Señores:
SECRETARIA DE HABITAT
Bogota D.C.

REFERENCIA: COADYUVANCIA

Estimados señores,

Yo, MARIA DEL PILAR RIVAS PAVA identificado con cedula de ciudadanía 51.643.632, y en mi calidad de propietario del predio ubicado en la calle CI 67 F # 65A-57, por medio de la presente COADYUVO a EDIFICIO FLORES DE TIHIKI SAS, para que desarrolle en este predio el proyecto de vivienda multifamiliar FLORES DE TIHIKI.

Agradezco la atención a la presente.

Cordialmente,



MARIA DEL PILAR RIVAS PAVA
C.C. 51.643.632

Bogotá D.C., 6 de junio de 2023

Señores:
SECRETARIA DE HABITAT
Bogota D.C.

REFERENCIA: COADYUVANCIA

Estimados señores,

Yo, LIA JANNETT RIVAS PAVA identificado con cedula de ciudadanía 39.693.442, y en mi calidad de propietario del predio ubicado en la calle CI 67 F # 65A-57, por medio de la presente COADYUVO a EDIFICIO FLORES DE TIHIKI SAS, para que desarrolle en este predio el proyecto de vivienda multifamiliar FLORES DE TIHIKI.

Agradezco la atención a la presente.

Cordialmente,



LIA JANNETT RIVAS PAVA
C.C. 39.693.442



**DOCUMENTO DE SEPARACION PROYECTO EDIFICIO FLORES DE THIHI-PH
CALLE 67 F # 65A-57 – BOGOTA D.C.**

VENDEDOR: EDIFICIO FLOTRES DE TIHIKI SAS

FUTURO (S) COMPRADOR (ES): _____

FECHA DE SEPARACION: _____

APARTAMENTO: _____

AREA CONSTRUIDA: _____

AREA PRIVADA: _____

VALOR TOTAL DEL APARTAMENTO: _____

VALOR CUOTA INICIAL: _____

DECLARO CONOCER Y ACEPTAR LA SIGUIENTE INFORMACION:

1.- Que El Vendedor del proyecto es la Sociedad Comercial EDIFICIO FLOTRES DE TIHIKI SAS, inscrita en cámara de comercio el 29 de Noviembre de 2022 bajo la matricula número 03612070, con Nit 901658939-3, y representada legalmente por LIA JANNETT RIVAS PAVA. En la fecha, la Sociedad Vendedora posee el correspondiente Permiso de Ventas No. _____.

2.- Conozco la ubicación del Proyecto, el diseño del Edificio y del apartamento, las especificaciones y acabados con los cuales se entregarán, así como el área construida y el área privada del apartamento escogido. Todos los folletos, maquetas, imágenes impresas o virtuales son meramente ilustrativos y por lo tanto no dan lugar a ningún tipo de reclamo sobre lo mostrado en éstos, contra lo entregado finalmente. Para aclarar dudas sobre las especificaciones y acabados con los cuales se entregará el apartamento, podré solicitar copia del formato que especifica ésta información el día de la firma de la Promesa de Compra-venta.

3.- Soy consciente que los planos del proyecto pueden sufrir ajustes en el desarrollo del Proyecto antes de la firma de la Promesa de compra-venta. En la fecha, el Proyecto cuenta con la licencia de construcción 11001-5-23-0836 expedida



el 21/02/2023 por la Curaduría Urbana # 5 de Bogotá. Las especificaciones técnicas se encuentran contenidas en el documento pertinente radicado ante la Alcaldía Mayor de Bogotá, Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda.

4.- Que los valores correspondientes a la separación y/o abonos que constituyen la cuota inicial recaudados mediante el presente documento, deben ser consignados en la cuenta número _____ del Banco _____, a nombre de EDIFICIO FLOTRES DE TIHIKI SAS, en las fechas indicada en el anexo correspondiente al presente documento de separación. En caso de mora en alguno de los pagos, el Vendedor podrá cobrar intereses a la tasa máxima corriente bancaria.

5.- Para la firma de la Promesa de compra-venta, el comprador deberá tener cancelado el 100% de la cuota inicial de acuerdo con las fechas y cantidades indicadas en el anexo del presente documento.

6.- En caso de desistimiento del presente contrato de separación por parte del comprador, éste reconocerá a la Vendedora una sanción equivalente al 3% del Precio total del inmueble, por afectar el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto.

8.- Las notificaciones que deban hacerse las partes en el desarrollo del presente documento se harán así: Vendedora: _____ Comprador: _____.

LA PROMETIENTE VENDEDORA:

LIA JANNETT RIVAS PAVA
C.C. 39.693.442 DE BOGOTA
Representante Legal EDIFICIO FLOTRES DE TIHIKI SAS

LA PROMETIENTE COMPRADORA:

CC. _____

MINUTA EDIFICIO FLORES DE TIHIKI

MINUTA DE COMPRA-VENTA : CALLE 67F # 65A-57 AP # XX

Compareció: **LIA JANNETT RIVAS PAVA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía número 79.263.524 expedida en Bogotá, obrando en este acto en su calidad de Representante Legal en nombre y representación de la Sociedad Anónima Simplificada **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI SAS** quien manifiesta tener plenas facultades para vender el bien; y quien en el presente contrato se llamará LA VENDEDORA, y manifestó:

PRIMERO OBJETO: Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta a XX, identificado (a, s) con la (s) cc # XX de estado civil XX con sociedad conyugal XX; el pleno derecho de dominio y la posesión que ésta tiene y ejerce sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s): Apartamento # XX de la Calle 18 Sur # 38 A-31 que hace parte del Edificio FLORES DE TIHIKI- PROPIEDAD HORIZONTAL, de la ciudad de Bogotá D.C., con todas sus mejoras y anexidades y el cual está sujeto al régimen de propiedad horizontal según consta en la Escritura Pública # XX de fecha XX Notaría XX de Bogotá; y cuyos linderos generales, especiales y descripción se mencionan en la parte final de la presente escritura de Compra- Venta. El apartamento tiene un área privada de XX M2 y un área construida de XX . Le corresponde la matrícula inmobiliaria # XX; y la cédula catastral en mayor extensión # XX

SEGUNDO TRADICION: El inmueble materia de la presente escritura fue adquirido por la Vendedora así: A) lote de terreno por compra a ALFARO RIVAS CAMILA ANDREA y ALFARO RIVAS DANIEL LEONARDO, por la escritura pública número 536 del 7 de abril de 2022 de la notaria tercera de Bogotá; debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro en el folio de matricula inmobiliaria número 050C957569 y, b) Las construcciones por estar levantándolas a sus propias expensas. En la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa, el proyecto cuenta con la licencia de construcción # 11001-5-23-0836 expedida por la curaduría urbana # 5 de Bogotá D.C. el día 21/02/2023 y ejecutoriada el día 24/03/2023.

MINUTA EDIFICIO FLORES DE TIHIKI

TERCERO – PRECIO: El precio convenido entre las partes es la suma de \$XX PESOS M/CTE (\$XX M/CTE), que el (la los) Comprador (a, es) pagan a favor de La Vendedora de la siguiente forma: a) La suma de \$ XXX en dinero efectivo que la vendedora declara recibidos a su entera satisfacción como cuota inicial, B) El saldo o sea la suma de \$XXX con el producto de un préstamo hipotecario que el (la los) comprador (a, es) han gestionado y ha sido debidamente aprobado con XXX.

CUARTO – ENTREGA REAL Y MATERIAL: La vendedora hará entrega real y material del inmueble al (la los) comprador (a, es), en el momento en que la Vendedora reciba el precio total acordado, de acuerdo con inventario y entrega de las garantías de aquellos elementos que formen parte del inmueble, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias, y en general de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO 1:** En el acta de entrega se indicarán los posibles defectos u omisiones que se presenten, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, obligándose El Vendedor a corregir los detalles de acabados en un plazo de quince (15) días hábiles desde la fecha de entrega del inmueble. **PARAGRAFO 2:** No obstante lo aquí estipulado, La vendedora gozará de un plazo adicional de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que reciba la totalidad del precio acordado, cuando por razones de irregularidad o demora en el suministro de insumos y equipos, disponibilidad de servicios públicos y de personal, caso fortuito o fuerza mayor, no haya podido llevar a cabo la entrega en la fecha prevista. La Vendedora por escrito, informará al (la los) comprador (a es) la nueva fecha de entrega del inmueble. Este plazo será prorrogable en la medida en que si por causas ajenas a La Vendedora no pudiese hacer entrega del inmueble. **PARAGRAFO 3:** El inmueble objeto de venta se entregará una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado. En el evento en que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al Vendedor, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento para el Vendedor ni genere ningún tipo de indemnización. **PARAGRAFO 4:** No obstante el término convenido para la entrega, La Vendedora queda exonerada de toda

MINUTA EDIFICIO FLORES DE TIHIKI

responsabilidad por la no entrega del inmueble en la fecha acordada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demoras en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, o por razones de irregularidad en el suministro de insumos y equipos, sin que medie culpa o negligencia por parte del Vendedor. **PARAGRAFO 5:** La garantía otorgada por La Vendedora queda establecida en un (1) año o el término que le Ley establezca, contado a partir de la fecha de entrega de la unidad privada, para aquellos casos de daños diferentes a los ocasionados por el desgaste y uso normal del inmueble. Las partes manifiestan expresamente que en caso que el (la los) comprador (a es) efectúe reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de éste contrato, posteriores a la entrega, no obligan a la Vendedora a responder por garantías sobre los daños presentados en los materiales utilizados o acabados realizados. En este caso, la Vendedora solo responderá por las garantías de los materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por ella misma antes de la entrega del inmueble. En todo caso las garantías otorgadas por La Vendedora perderán su vigencia en los casos de modificaciones realizadas al inmueble que no hayan sido efectuadas por ella misma. **PARAGRAFO 6:** La entrega de los bienes comunes de uso y goce general, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que representen por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad. La entrega incluirá los documentos garantía del ascensor, bombas y demás equipos expedidos por los proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias, y, en general de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO 7:** A partir del día pactado para la entrega del inmueble objeto de este contrato, EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) quedará (n) obligado (s) al pago de los gastos de administración, mantenimiento, conservación, reparación de los bienes comunes y vigilancia del Edificio. Para dar cabal cumplimiento a esta obligación EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) pagará (n) el valor de las cuotas al administrador del Edificio, en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en directa proporción al coeficiente de copropiedad que le corresponde al inmueble adquirido. **PARAGRAFO 8:** A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente

MINUTA EDIFICIO FLORES DE TIHIKI

contrato, EL(LA, LOS) COMPRADOR (A,ES) responderá (n) plenamente y asumirá (n) íntegramente cualesquiera hurto(s), sustracciones de bienes o perdidas de elementos y/o cosas que ocurran en aquellos, independientemente de si LA VENDEDORA es la administradora del Edificio o lo es un tercero. No obstante lo anterior, la administración del Edificio o la persona que ejerza dicha función debe asumir o adoptar medidas eficaces de seguridad y control de la delincuencia dentro de la Copropiedad.

QUINTO – SANEAMIENTO: LA VENDEDORA responderá a EL (LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) por la evicción y los vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley. LA VENDEDORA garantizará además, que el inmueble prometido en venta es de su exclusiva propiedad, que lo esta poseyendo materialmente, que no lo ha enajenado con anterioridad y que se encuentra libre de medidas cautelares, embargos, condiciones resolutorias, movilización y limitaciones al derecho de dominio, excepción hecha de la que es inherente al Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido.

SEXTO IMPUESTOS: Los Contratantes acuerdan que LA VENDEDORA pagará y declarará los impuestos de predial y complementarios que grave el inmueble prometido en venta, que se haya notificado y liquidado hasta el día del otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia del dominio del inmueble, en adelante correrán por cuenta exclusiva de EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) independientemente de si para esa fecha se ha solicitado o no el desenglobe catastral o no se ha producido la asignación individual de la cedula catastral, Las partes contratantes convienen "en determinar que EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) pagará(n) íntegramente los gravámenes de contribución por la valorización Local o de Beneficio General que se liquide y/o notifique con posterioridad a la fecha de la firma del contrato de compraventa respecto del inmueble objeto de la misma. **PARAGRAFO:** LA VENDEDORA adelantara los trámites necesarios para llevar a cabo el desenglobe del inmueble de la referencia una vez se cumpla con los requisitos exigidos y se compromete a tener radicados ante la Oficina de catastro Distrital, todos los documentos para tal fin en la fecha de la venta del último inmueble, pero no se compromete en una fecha

MINUTA EDIFICIO FLORES DE TIHIKI

determinada para obtener el número de la cedula catastral individual debido a que este trámite se adelanta ante la oficina de Catastro Distrital y no hay certeza de la misma.

SEPTIMO - GASTOS: Los derechos notariales, correspondientes al contrato de compraventa del inmueble objeto de este contrato serán cubiertos por partes iguales entre los contratantes, excepto las copias y autenticaciones que se expidan de la escritura pública que perfecciona el presente contrato de la compraventa. Los gastos de beneficencia hoy impuesto de registro, correrán por cuenta de EL (LA, LOS) COMPRADOR(A,ES); de igual forma los gastos de registro de la compraventa, lo mismo que la constitución del patrimonio de familia si fuese el caso. EL (LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que dichos gastos podrán ser modificados por las entidades respectivas, hecho por el cual se obligan a pagar dicha diferencia a LA VENDEDORA. Así mismo EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES) se obliga(n) a pagar, en el momento que el banco lo exija los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguro, etc. Le(s) cobre para perfeccionar el crédito. Los gastos notariales, de beneficencia y registro de la hipoteca que pudiese constituirse sobre el presente inmueble, será enteramente de cargo del (la los) comprador (a, es).

OCTAVO- SERVICIOS: LA VENDEDORA entregara la unidad de vivienda objeto del presente contrato dotada de los servicios de Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, y gas natural para lo cual ha pagado a las respectivas empresas, el valor de las liquidaciones en relación con lo instalado y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementarios que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del EL(LA, LOS) COMPRADOR(A,ES), por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la venta aquí pactada.

NOVENO PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO FLORES DE TIHIKI
- PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y elevada por medio de la escritura pública número xxxx (xxxx) de xxxxxxxxx), otorgada en la

MINUTA EDIFICIO FLORES DE TIHIKI

Notaria xxxx del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Sur en el folio de matricula inmobiliaria número **050S** . **PARAGRAFO 1:** EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) autoriza (n) irrevocablemente a LA VENDEDORA para iniciar, adelantar, perfeccionar y llevar a feliz término las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL** vigente para el proyecto inmobiliario del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato que éste unilateralmente considere necesarias u oportunas, de conformidad con las normas urbanísticas y modificaciones de licencia que sean del caso, de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001. En este orden de ideas, por virtud de la presente cláusula y sin necesidad de documento adicional, otorgan poder irrevocable a LA VENDEDORA para que en su nombre y representación legal adelante todos los trámites necesarios para modificar el reglamento de propiedad horizontal que cubre el proyecto inmobiliario del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, de conformidad con las modificaciones de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. El presente poder se extiende a todos aquellos actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para tal efecto. **PARAGRAFO 2:** El (la, los) Prometiente (s) comprador (a, es) declarará (n) que conoce (n) y se obliga (n) a respetar dicho Reglamento.

DECIMO – LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE:

PRESENTE: XXX, manifestó (aron): A) Estar de acuerdo con las declaraciones hechas por la vendedora. B) Que conoce (n) y se obliga (n) a respetar el reglamento de propiedad horizontal del edificio. C) Que con la firma de la presente escritura pública se da cumplimiento a todas las estipulaciones consagradas en la Promesa de Compra-venta firmada entre las partes el pasado XXX d) Renuncia (n) a la condición resolutoria de la entrega del inmueble.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL**

Entre los sucritos a saber: por una parte **LIA JANNETT RIVAS PAVA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cedula de ciudadanía número 39.693.442 expedida en Bogotá, obrando en este acto en su calidad de Representante Legal en nombre y representación de la Sociedad Anónima Simplificada **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI SAS** constituida por acta de asamblea de accionistas del 6 de Abril de 2011 bajo el numero 01469598 del libro IX, lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para los efectos de este contrato se llamara LA PROMETIENTE VENDEDORA, por una parte y por la otra parte XXXX mayor y vecino (a) de Bogotá de estado civil XXXX, domiciliado en XXXX, identificado con la cedula de ciudadanía número XXXX expedida en XXXX, y a quien(es) en el texto de este documento se les denominará (n) EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), hemos celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa que se encuentra consignada en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO: LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a vender y EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADORA(A, ES), se obliga(n) a comprar en los términos que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión plena de los cuales es la primera titular, sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO XXXX del **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI**, ubicado en esta ciudad de Bogotá D.C., distinguido en la actual nomenclatura urbana de esta ciudad con el numero **65A-57 de la Calle 67 F**, el cual se construye en el EDIFICIO FLORES DE TIHIKI- PROPIEDAD HORIZONTAL en el **LOTE**, determinado por su ubicación, área y linderos así: **LOTE AREA UTIL:** esta ubicado en la manzana 31 urbanización San Jorge III sector con cabida aproximada de 171,50 M2 (267,97 varas cuadradas) y linda: **Norte:** en 7,00 metros con la calle 67F del plano urbano de bogota y constituye uno de sus frentes. **Sur:** en 7,00 metros con el lote # 23 de la misma manzana y urbanización. **Oriente:** en 24,50 metros con el lote # 9 de la misma manzana y urbanización. **Occidente:** en 24,50 metros con el lote # 11 de la misma manzana y urbanización. A este inmueble le corresponde el folio de matricula inmobiliaria número **050C-957569** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro y código catastral número **AAA0054EENX**. El inmueble objeto de este contrato se describe así: **APARTAMENTO XXXX**. Esta ubicado en el piso xxxx (xx) del EDIFICIO FLORES DE TIHIKI. Tiene su acceso por el numero 65A-57 de la Calle 67 F de Bogotá D.C., **DEPENDENCIAS:** xxxx. **ALTURA:** XXXX. **Area construida** de xxxx. **Area privada** de xxxx. Se determina por los siguientes linderos: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx A este inmueble le corresponde un coeficiente de copropiedad de xxxx (xx%), con respecto al edificio y la Matricula Inmobiliaria No. XXXX. **PARAGRAFO PRIMERO:** La venta de la unidad privada descrita en la presente cláusula, se hará como de

cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en esta promesa, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes, circunstancias que declara(n) conocer EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES). **PARAGRAFO SEGUNDO:** Como el inmueble prometido en venta hace parte del EDIFICIO FLORES DE TIHIKI, sometido a propiedad horizontal, EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obliga(n) a permitir incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunales que integran el mismo, bien sea las actualmente aprobadas o las que se llegasen a autorizar por parte de las autoridades competentes en el futuro, facilitando el acceso de personal, materiales y elementos necesarios para el efecto. **PARAGRAFO TERCERO:** Los aparatos y equipos instalados en las zonas comunes del EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL, se garantizan en los términos y condiciones dadas por los fabricantes de los mismos a LA PROMETIENTE VENDEDORA. LA PROMETIENTE VENDEDORA no se responsabiliza por fisuras o daños que se puedan presentar en elementos no estructurales como consecuencia de sismos, cualquiera sea su intensidad, en razón a que la edificación cumple los requisitos exigidos por la ley.

SEGUNDA: TITULO DE ADQUISICION: El bien inmueble materia de este contrato fue adquirido por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** así: **a)** El lote de terreno y las construcciones que sobre él se desarrollan y que conforman el **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, son de propiedad de la sociedad compareciente que actualmente detenta el derecho de dominio sobre cada una de las mismas por haber adquirido el lote de terreno en que de el hizo así: por compra a ALFARO RIVAS CAMILA ANDREA y ALFARO RIVAS DANIEL LEONARDO, por la escritura pública número 536 del 7 de abril de 2022 de la notaria tercera de Bogotá; debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro en el folio de matrícula inmobiliaria número **050C957569** y, **b)** Las construcciones por estar levantándolas a sus propias expensas. En la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa, el proyecto cuenta con la licencia de construcción # 11001-5-23-0836 expedida por la curaduría urbana # 5 de Bogotá D.C. el día 21/02/2023 y ejecutoriada el día 24/03/2023.

TERCERA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y elevada por medio de la escritura pública número xxxx (xxxx) de dos mil doce (2012), otorgada en la Notaria xxxx del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Centro en el folio de matrícula inmobiliaria número **050S** . **PARAGRAFO 1:** EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) autoriza (n) irrevocablemente a LA PROMETIENTE VENDEDORA para iniciar, adelantar, perfeccionar y llevar a feliz término las

modificaciones al reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL** vigente para el proyecto inmobiliario del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato que éste unilateralmente considere necesarias u oportunas, de conformidad con las normas urbanísticas y modificaciones de licencia que sean del caso, de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001. En este orden de ideas, por virtud de la presente cláusula y sin necesidad de documento adicional, otorgan poder irrevocable a LA PROMETIENTE VENDEDORA para que en su nombre y representación legal adelante todos los tramites necesarios para modificar el reglamento de propiedad horizontal que cobija el proyecto inmobiliario del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, de conformidad con las modificaciones de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. El presente poder se extiende a todos aquellos actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para tal efecto. **PARAGRAFO 2:** En la Escritura pública de compra-venta El (la, los) Prometiente (s) comprador (a, es) declarará (n) que conoce (n) y se obliga (n) a respetar dicho Reglamento.

CUARTA: SANEAMIENTO, DOMINIO Y LIBERTAD: En la escritura pública que de cumplimiento a esta promesa de compraventa, se estipulará que LA PROMETIENTE VENDEDORA responderá a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) por la evicción y los vicios ocultos que llegaren a presentarse en el mismo inmueble, en los términos previstos en la Ley. LA PROMETIENTE VENDEDORA garantizará, además, que el inmueble prometido en venta es de su exclusiva propiedad, que lo esta poseyendo materialmente, que no lo ha enajenado con anterioridad y que se encuentra libre de medidas cautelares, embargos, condiciones resolutorias, movilización y limitaciones al derecho de dominio, excepción hecha de la que es inherente al Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido.

QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio convenido por las partes para el inmueble objeto de este contrato de Promesa de Compraventa es la cantidad de XXXX, que EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) pagará(n) así: La cantidad de XXXX, que en la fecha ha(n) entregado en calidad de arras a LA PROMETIENTE VENDEDORA y que esta declara tener recibida a satisfacción, arras que se regularán como lo ordena el Artículo 866 del Código de Comercio, es decir, que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras perdiéndolas y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas. Perfeccionada la Compraventa prometida, las arras se imputaran al precio acordado. Las partes convienen que el efecto retractatorio de las arras regirá hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida. Los siguientes pagos fueron consignados por EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) de la siguiente manera: XXXX

El saldo ósea la suma de XXXX de la siguiente manera: XXXX. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) manifiesta(n) que

conoce(n) las condiciones que exige el banco con el cual se tramite el crédito, para su otorgamiento y posterior desembolso. Así mismo, acepta(n) que si dentro del término que en este contrato de promesa de compraventa se estipula para otorgar la escritura de transferencia del dominio del bien prometido en venta, el Banco no le(s) aprueba el préstamo o se lo(s) aprueba por un valor inferior al solicitado, el presente contrato de promesa de compraventa quedará resuelto sin que EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) incurra(n) en la pérdida de las arras ni de ninguna otra suma de dinero que hubiere entregado a LA PROMETIENTE VENDEDORA, quien en tal evento los devolverá dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación que emita el Banco y sin deducción alguna. Sin embargo, los contratantes podrán por mutuo acuerdo prorrogar el término para cumplir la obligación de hacer, prometida en el presente contrato o acordar un modo de financiación distinto. En consecuencia EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se compromete(n) a entregar al Banco toda la documentación necesaria para el estudio del crédito, dentro de los quince (15) días calendario a partir de la fecha de suscripción del presente contrato de Promesa de Compraventa, y a suministrar al Banco toda la información que este requiera o los documentos que adicionalmente le exija. Si en el curso de este tramite el Banco exigiere otro documento a EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) éste (a os) deberá(n) presentarlo en el plazo que les fije dicha entidad. El incumplimiento de esta obligación o de los requisitos que exija el respectivo banco para el otorgamiento del crédito, o el suministro de información falsa, reticente o ambigua, o sin el lleno de los requisitos legales no serán admitidos como causas justas para prorrogar el perfeccionamiento de la compraventa aquí prometida y dará lugar a la pérdida de las arras por parte de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) y ocasionará la resolución del presente contrato de promesa de compraventa, quedando en libertad LA PROMETIENTE VENDEDORA de enajenar a terceros el inmueble descrito en este contrato; sin perjuicio de que ante el eventual incumplimiento en la entrega de los documentos requeridos para el estudio del crédito, LA PROMETIENTE VENDEDORA pueda aceptar la continuidad de la negociación prometida siempre y cuando EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) asuma(n) los intereses del crédito solicitado al banco a la tasa máxima establecida por la ley pagaderos por mes anticipado desde la fecha de otorgamiento de la escritura aquí pactada hasta el desembolso efectivo de dicho crédito. Para todos los efectos a que haya lugar EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) autoriza(n) desde ahora al banco a abonar el producto del crédito a las obligaciones que tenga LA PROMETIENTE VENDEDORA con ese banco o en caso de que no subsista o no exista ninguna obligación a cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA, a cancelar el producto del crédito mencionado directamente a LA PROMETIENTE VENDEDORA; Entidad esta que no obstante la forma de pago renunciará a la resolución de la compraventa prometida. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Para garantizar el pago de cualquier suma de dinero que EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) quede(n) a deber a LA PROMETIENTE VENDEDORA una vez

firmada la escritura de Compraventa, EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), firmara(n) un pagaré a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA. **PARAGRAFO TERCERO:** El incumplimiento en el pago de cualquiera de las sumas de dinero contempladas en la cláusula quinta de esta promesa de compraventa, dará lugar a la pérdida de las arras convenidas, por parte de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) y ocasionará la resolución del presente contrato, quedando en entera y completa libertad LA PROMETIENTE VENDEDORA para enajenar a terceros el inmueble objeto de este contrato, ello sin perjuicio de que LA PROMETIENTE VENDEDORA pueda acordar con EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) una nueva fecha para la satisfacción de la obligación incumplida, siempre y cuando EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) cancelen los correspondientes intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, conforme lo consagra el Artículo 884 del Código de Comercio y Legislación concordante. **PARAGRAFO CUARTO:** EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) faculta(n) a LA PROMETIENTE VENDEDORA para efectuar a su elección la imputación de los pagos a las obligaciones pendientes, garantizadas o no a cargo de aquel(ellos) y a favor de esta última. **PARAGRAFO QUINTO: COLABORACIÓN TRAMITE DEL CREDITO.** LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá colaborar en el trámite del crédito, pero no asume responsabilidad alguna por la aprobación o no del crédito por el banco, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), responsable(s) de la consecución de los recursos para el pago del precio acordado. **PARAGRAFO SEXTO:** Los contratantes acuerdan que los dineros que deben cubrirse el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa prometida, deberán pagarse mediante consignación en las cuentas que LA PROMETIENTE VENDEDORA previamente indique a EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) a nombre de LA PROMETIENTE VENDEDORA, si la consignación es en efectivo, deberá realizarse a mas tardar el día de la firma de la escritura o con una antelación no menor de tres (3) días hábiles si se realiza en cheque, con el fin que a la fecha de la escritura éste valor se encuentre debidamente acreditado. Adicionalmente, convienen en que los pagos que deban efectuarse por cualquier otro concepto deberán cancelarse a través de consignación en las cuentas a nombre de LA PROMETIENTE VENDEDORA. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), como por ejemplo, no contar con los fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA la sanción fijada en el artículo 731 del Código de Comercio relativo a este evento en concreto. Los pagos que haga EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonaran al precio acordado del inmueble.

SEXTA: FIRMA DE ESCRITURA. La escritura pública que dará cumplimiento a la presente promesa, la firmara(n) EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) el día XXXX en la Notaria CINCUENTA (50) del Circulo de Bogotá a las xxxx. Por su parte, LA PROMETIENTE VENDEDORA la suscribirá, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la firma de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). No cumplir en el día y horas pactadas en esta cláusula dará lugar al cobro de las arras reglamentadas en la cláusula octava de esta promesa. Las partes de común acuerdo se reservan el derecho de anticipar o aplazar la fecha señalada para el otorgamiento de dicho instrumento o cambiar la hora o la Notaria donde habrá de realizarse. **PARAGRAFO PRIMERO:** no obstante ello, para que LA PROMETIENTE VENDEDORA se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) deberá(n) haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública; igualmente, deberá encontrarse aprobado el crédito y/o préstamo otorgado por la entidad crediticia correspondiente, o haber consignado este saldo a que hace referencia la cláusula quinta del presente contrato en las cuentas indicadas por LA PROMETIENTE VENDEDORA. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMETIENTE VENDEDORA no contare con las constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización, por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de dichos documentos, para lo cual LA PROMETIENTE VENDEDORA dará aviso escrito o por telegrama o por correo certificado a la dirección registrada por EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). **PARAGRAFO TERCERO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), los intereses sobre el saldo del precio se empezaran a causar a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula octava del presente contrato.

SEPTIMA: ENTREGA. LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a entregar materialmente el inmueble prometido y a su vez EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se obliga(n) a recibirlo el día XXXX, siempre y cuando la Prometiente Vendedora haya recibido el saldo del precio por parte de la entidad crediticia si la hubiere, así como la cuota inicial. **PARAGRAFO PRIMERO:** Queda claro entre los contratantes que la fecha pactada en esta cláusula para la entrega del inmueble objeto de esta promesa se estimó con base en el programa que LA PROMETIENTE VENDEDORA elaboró para la construcción del **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL,** sin embargo, si por causas ajenas a la voluntad de LA PROMETIENTE VENDEDORA o por causas de fuerza mayor o

caso fortuito, las empresas públicas, energía eléctrica y acueducto y alcantarillado no han conectado los servicios respectivos para la fecha de entrega del inmueble prometido en venta, no se podrá realizar dicha entrega hasta que estos sean instalados en forma definitiva y se prorrogará la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. En dicho evento el plazo se prorroga hasta por sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito. De igual modo, no se entenderá como incumplimiento ni generará responsabilidad alguna a LA PROMETIENTE VENDEDORA, el retraso en la instalación de algunos elementos necesarios para su disfrute, en las zonas comunes, circunstancias éstas que no impedirán la entrega de las unidades privadas del Edificio. No obstante lo anterior LA PROMETIENTE VENDEDORA hará la entrega de las zonas comunes del Edificio junto con las zonas de recreación, entre otros, a las personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo a mas tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad del Edificio. La entrega deberá incluir los documentos de garantía del ascensor, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir del día pactado para la entrega del inmueble objeto de este contrato, EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) quedarán obligados al pago de los gastos de administración, mantenimiento, conservación, reparación de los bienes comunes y vigilancia del Edificio. Para dar cabal cumplimiento a esta obligación EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pagarán el valor de las cuotas al administrador del Edificio, en forma anticipada dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, en directa proporción al coeficiente de copropiedad que le corresponde al inmueble adquirido.

PARAGRAFO TERCERO: A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto del presente contrato, EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) responderán plenamente y asumirán íntegramente cualesquiera hurto(s), sustracciones de bienes o pérdidas de elementos y/o cosas que ocurran en aquellos, independientemente de si LA PROMETIENTE VENDEDORA es la administradora del Edificio o lo es un tercero. No obstante lo anterior, la administración del Edificio o la persona que ejerza dicha función debe asumir o adoptar medidas eficaces de seguridad y control de la delincuencia dentro de la Copropiedad. Así mismo EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y sobre los planos aprobados del proyecto, el inmueble materia del presente contrato y por el conocimiento adquirido en esta forma, y después de un análisis minucioso y detallado, así como todo el futuro desarrollo y construcciones proyectadas dentro del referido proyecto, a todo lo cual le han dado su total e incondicional asentimiento.

PARAGRAFO CUARTO: EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) manifiestan expresamente que reconocen y acuerdan en forma incondicional que los terrenos correspondientes al **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL**, aun no

edificados le pertenecen única y exclusivamente, en forma plena a LA PROMETIENTE VENDEDORA y que la demora o tardanza por parte de esta en iniciar o terminar las obras correspondientes a todo el proyecto no le confieren ningún derecho, ni expectativa a EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) de los mismos. **PARAGRAFO QUINTO: MODIFICACIONES A UNIDADES PRIVADAS.** LA PROMETIENTE VENDEDORA no responderá por la modificaciones que EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) ejecute(n) en su(s) inmueble (s), ni por las consecuencias que esta puedan llegar a tener en las zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) **PARAGRAFO SEXTO:** EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no podrá obstruir, modificar ni eliminar los ductos de ventilación del gas, LA PROMETIENTE VENDEDORA se exonera de toda responsabilidad si EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), hiciera caso omiso de este PARAGRAFO. De igual forma se obliga(n) a adecuar su calentador a gas rigiéndose por las normas descritas en el manual de propietario y asesorado por el funcionario de la entidad competente.

OCTAVA: ARRAS. La suma pactada en la cláusula quinta (5ª) anterior como arras, se regulara conforme lo prescriben los artículos ochocientos sesenta y seis (866) del código de Comercio y mil ochocientos cincuenta y nueve (1.859) del Código Civil, esto es, las perderá(n) EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA y esta las restituirá dobladas, en caso del retracto o de incumplimiento total o parcial a cualesquiera de las obligaciones que surgen de este contrato. Este valor podrá cobrarse ejecutivamente sin requerimiento previo alguno, ni constitución en mora, en el evento de retracto o incumplimiento que se presente durante la ejecución de la presente promesa y hasta el día de la firma de la escritura publica de compraventa correspondiente. **PARAGRAFO:** SI EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) incumplen dando lugar a las arras de la que trata esta cláusula, LA PROMETIENTE VENDEDORA queda autorizada para retener en su totalidad el monto de dichas arras de las sumas que haya recibido de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) en razón de este contrato y quedara además en libertad de disponer del inmueble y enajenarlo a terceros. Se mirará como incumplimiento para las partes el solo hecho de no presentarse a la notaría el día señalado, o sin los documentos indispensables para su firma.

NOVENA: GASTOS. Los derechos notariales, correspondientes al contrato de compraventa del inmueble objeto de este contrato serán cubiertos por partes iguales entre los contratantes, excepto las copias y autenticaciones que se expidan de la escritura pública que perfecciona el presente contrato de la compraventa. Los gastos de beneficencia hoy impuesto de registro, correrán por cuenta de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES); de igual forma los gastos de registro de la compraventa, lo mismo que la constitución del patrimonio de familia. EL (LA,

LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que dichos gastos podrán ser modificados por las entidades respectivas, hecho por el cual se obligan a pagar dicha diferencia a LA PROMETIENTE VENDEDORA. Así mismo EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se obliga(n) a pagar, en el momento que el banco lo exija los valores que por concepto de avalúos, estudio de títulos, prima de seguro, etc. Le(s) cobre para perfeccionar el crédito. Los gastos notariales, de beneficencia y registro de la hipoteca que pudiese constituirse sobre el presente inmueble, será enteramente de cargo del (la los) prometiente (es) comprador (a, es).

DECIMA: PAGO DE IMPUESTOS. Los Contratantes acuerdan que LA PROMETIENTE VENDEDORA pagará y declarará los impuestos de predial y complementarios que grave el inmueble prometido en venta, que se haya notificado y liquidado hasta el día del otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia del dominio del inmueble, en adelante correrán por cuenta exclusiva de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) independientemente de si para esa fecha se ha solicitado o no el desenglobe catastral o no se ha producido la asignación individual de la cedula catastral, Las partes contratantes convienen "en determinar que EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) pagará(n) íntegramente los gravámenes de contribución por la valorización Local o de Beneficio General que se liquide y/o notifique con posterioridad a la fecha de la firma del contrato de compraventa respecto del inmueble objeto de la misma.

PARAGRAFO: LA PROMETIENTE VENDEDORA adelantara los trámites necesarios para llevar a cabo el desenglobe del inmueble de la referencia una vez se cumpla con los requisitos exigidos y se compromete a tener radicados ante la Oficina de catastro Distrital, todos los documentos para tal fin en la fecha de la venta del último inmueble, pero no se compromete en una fecha determinada para obtener el numero de la cedula catastral individual debido a que este trámite se adelanta ante la oficina de Catastro Distrital y no hay certeza de la misma.

DECIMA PRIMERA: SERVICIOS. LA PROMETIENTE VENDEDORA entregara la unidad de vivienda objeto del presente contrato dotada de los servicios de Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado, y gas natural para lo cual ha pagado a las respectivas empresas, el valor de las liquidaciones en relación con lo instalado y suministro de tales servicios, los eventuales reajustes o complementarios que pudieren resultar a esas liquidaciones por todo concepto en relación con la instalación y suministro de tales servicios, serán de cargo exclusivo del EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), por cuanto tales reajustes y derechos no se han tenido en cuenta para fijar el precio de la compraventa aquí prometida.

DECIMA SEGUNDA: RADICACIÓN ANTE LA ALCALDÍA. LA PROMETIENTE VENDEDORA radicó ante la Dirección de inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la secretaria de Habitat, la solicitud del permiso de ventas para llevar a

cabo la promoción y enajenación de los inmuebles que conforman el **EDIFICIO FLORES DE TIHIKI – PROPIEDAD HORIZONTAL** bajo el numero XXXX.

DECIMA TERCERA: Si antes de otorgarse la escritura publica de compraventa, alguno de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) falleciere, caso en el cual el contrato se resolverá pleno derecho, debiendo LA PROMETIENTE VENDEDORA restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio, de acuerdo con lo pactado en la Cláusula Quinta de este contrato.

DECIMA CUARTA: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), en el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la ley 258 de 1.996, se obliga a que el cónyuge o el (la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario que se debe constituir en virtud de lo previsto en la Cláusula quinta de este documento.

DECIMA QUINTA: CESION. LA PROMETIENTE VENDEDORA se reserva la facultad de ceder los derechos que le corresponden en este contrato a la entidad cesionaria que este inscrita ante la alcaldía mayor de Bogotá y para tal efecto bastara la notificación escrita que de ello haga a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), a su turno este(os) aceptan no cederlos a favor de terceros sin previa autorización de la PROMETIENTE VENDEDORA.

DECIMA SEXTA: APARTAMENTO O CASA MODELO. LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá elegir y adecuar, como apartamento o casa modelo para la promoción de sus ventas, cualquiera de los inmuebles del Edificio, sin que requiera de autorización alguna por parte de EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), quien(es) de otra parte autoriza(n) desde ahora el ingreso y salida del mismo, de visitantes y trabajadores tanto de LA PROMETIENTE VENDEDORA como de sus contratistas, hasta tanto culmine el periodo de ventas del proyecto. La maqueta y planos decorados que LA PROMETIENTE VENDEDORA utiliza para promocionar las ventas en el apartamento modelo y en sus oficinas son enteramente ilustrativos.

DECIMA SEPTIMA: ACABADOS. Ante la irregularidad en el suministro de elementos para acabados y por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de los mismos, LA PROMETIENTE VENDEDORA se reserva el derecho de modificar (por otros de similar capacidad) los colores, materiales y diseños que empleara, en las unidades del Edificio, con relación a los utilizados en la unidad de vivienda modelo.

DECIMA OCTAVA: GARANTIAS. De conformidad con las normas legales vigentes, LA PROMETIENTE VENDEDORA cederá las garantías determinadas por

los proveedores respecto de los elementos con los que está dotado el inmueble. La entrega material del inmueble objeto de esta promesa, se realizará mediante acta, en la cual constara el inventario, la revisión del inmueble de todas las dependencias, especificaciones de construcción, apariencia y funcionamiento de los elementos y equipos del mismo, de conformidad con lo ofrecido en venta. A esta acta se acompañarán las garantías de los proveedores mencionadas.

DECIMA NOVENA: NOTIFICACIONES, JURISDICCION Y COMPETENCIA:

Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de este contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C, así mismo la dirección de notificación para LA PROMETIENTE VENDEDORA ES LA XXXX y para EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) es la que aparece registrada en la hoja de negociación.

En todo caso este contrato presta mérito ejecutivo, por ser una obligación clara, expresa y exigible entre las partes. Para que conste, se firma en Bogotá por parte y ante dos testigos a los XXXX

LA PROMENIENTE VENDEDORA

XXX

EL (LA, LOS) ROMENIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)

XXXX



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

38

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO FLORES DE TIHIKI
 ESTRATO: 4 No. de unidades de vivienda: 8
 DIRECCIÓN: CL 67F # 65A-57
 CONSTRUCTORA: KAJUSA ARQUITECTOS SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 26/04/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
PLACA DE CIMENTACION EN CONCRETO CON UNA RESISTENCIA DE 21 MPA A LA COMPRESION, H= 1,0 MT

2.2. PILOTES SI NO Tipo de pilotaje utilizado:
PILOTES PREEXCAVADOS EN CONCRETO CON UNA RESISTENCIA DE 21 MPA

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica:
PORTICOS DE CONCRETO, COLUMNAS Y VIGAS CON UNA RESISTENCIA DE 21 MPa A LA COMPRESION

2.4. MAMPOSTERÍA

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

2.4.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:
BLOQUE No. 4 PARA DIVISIONES DE MUROS INTERIORES

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 VAN PAÑETADOS, EXCEPTO ALGUNOS DE FACHADA QUE VAN CON LADRILLO A LA VISTA

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:

70% DE LA FACHADA EN LADRILLO TOLETE A LA VISTA, EL 30% RESTANTE DE LA FACHADA EN PAÑETE DILATADO Y PINTURA PARA EXTERIORES.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS EN TABLETA DE CERAMICA

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA DE CONCRETO IMPERMEABILIZADA

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS FUNDIDAS EN CONCRETO CON ACABADO EN TABLETA CERAMICA

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

CERRAMIENTO METALICO EN LAMINA COLD ROLLED Y PINTURA

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES AEREOS PLASTICOS

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
- 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:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

PUERTA MACIZA EN MADERA TIPO PIZANO

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

PISO CON MORTERO PARA AFINADO

4.2.2. HALL'S

PISO CON MORTERO PARA AFINADO

4.2.3. HABITACIONES

PISO CON MORTERO PARA AFINADO

4.2.4. COCINAS

TABLETA CERAMICA

4.2.5. PATIOS

PISO CON MORTERO PARA AFINADO

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

PAÑETE

4.3.2. HABITACIONES

PAÑETE

4.3.3. COCINAS

PAÑETE

4.3.4. PATIOS

PAÑETE

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

ESTUFA DE 4 PUESTOS A GAS

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

MESON EN ACERO INOXIDABLE

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

TABLETA CERAMICA

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

 CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		No. de Radicación: 11001-5-22-1012	
		Radicado SNR 11001-5-22-0467	
Acto Administrativo No. 11001-5-23-0836		Fecha de Radicación: 17-may.-2022	PAGINA. 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 21-feb.-2023	FECHA DE EJECUTORIA: 24 MAR 2023	VIGENCIA: 24 MAR 2026	

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, CERRAMIENTO, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 4 localizado en la dirección CL 67 F 65 A 57 Actual / CL 70 A 54 57 Anterior - Chip:AAA0054EENX- Matrícula Inmobiliaria:50G957569 de la localidad de Barrios Unidos para una edificación en cinco (5) pisos incluido el piso no habitable destinada para ocho (8) unidades de Vivienda (VIS) con un (1) cupo de parqueo para residentes. Se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el "Edificio Flores de Tihiki" al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la Ley 675 de 2001. Titulares: en Calidad de Propietario RIVAS PAVA LIA JANNETT CC 39693442 / Propietario RIVAS PAVA MARIA DEL PILAR CC 51643632 / Propietario RIVAS PAVA IRMA LUCIA CC 51740831 Constructor Responsable: PACHON OTALORA JUAN PABLO Con CC :79829967 Mat: A25992007-79829967. Urbanización: JOSE JOAQUIN VARGAS, Manzana: D Lote(s): 10 con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT - DECRETO 190/2004	UPZ No:22 - Dace de Octubre	SECTOR NORMATIVO:4	USOS:1	EDIFIC.:A
ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	DELIMITADA COMERCIO Y SERVICIOS	
TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	MODALIDAD:	DENSIFICACION MODERADA	
1.2 ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA:No	INUNDACION:No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-300

2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acta Administrativo Anterior	Término	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO FLORES DE TIHIKI	3.2 Estrato: 4
---	----------------

3.3 USOS

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT / PUBL	Sec. Demanda:	B
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	8	1	NO REQUIERE	Bicicletas:	0
Sistema: Lateo Individual	Total	8	1	0	Depósitos:	0
					Motos:	0

3.4 ESTACIONAMIENTOS:

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL	
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	542.76	0.00	542.76	0.00	0.00	542.76	
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO:	98.44	OFIC/SERV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES:	444.32	INSTIT/DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
LIBRE PRIMER PISO:	73.06	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO:	542.76	TOTAL INTERV.	542.76	0.00	542.76	0.00	0.00	542.76	
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	121.7	Tot Const	542.76	CERRAM. MIS	13.12
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	8	Area (m2):	542.76
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

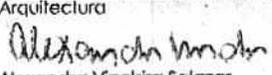
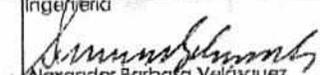
5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRIA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		5.3 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTO		
		a. ANTEJARDIN		b. AISLAMIENTO		METROS
a. No PISOS HABITABLES	4	3.50 M POR LA CL 67 F		POSTERIOR	5.00	Terreno
b. ALTURA MAX EN METROS	13.50	0		POZO DE LUZ	1.90 x 2.30	Terreno
c. SOTANOS	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO		5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	Altura:1.60 mts-Longitud mts 13.12		DESTINACIÓN,		
e. No. EDIFICIOS	1	c. VOLADIZO		ZONAS RECREATIVAS,		
f. PISO NO HABITABLE	Si	0.80 M SOBRE LA CL 67 F		SERVICIOS COMUNALES		
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	0		ESTAC. ADICIONALES		
h. INÍDICE DE OCUPACION.	0.57	h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		NO PLANTEA		
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2.00	0		NIVEL		
5.4 ESTRUCTURAS						
TIPO DE CIMENTACIÓN.	Pilotes - Dados - Vigas Armare	TIPO DE ESTRUCTURA		Pórticos En Concreto Domo		
METODO DE DISEÑO	Resistencia Ultima	GRADO ELEM NO ESTR.		Baja		
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL		No		
OTROS						

6. PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE TREINTA Y SEIS(36) MESES DECRETO 1783/21 PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.
 - El área y linderos del predio según títulos de propiedad. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. - El proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Es responsabilidad del Constructor responsable implementar las medidas y obras correspondientes para su cumplimiento en el proyecto aprobada. - El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida. - Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. - Se aprueban 16.12 m de cerramiento en aislamiento posterior y 13.12 m de cerramiento en antejardín. - Mediante oficio con radicado No. 22-5-01802 de fecha 19 de agosto de 2022 el interesado se acoge a las normas del Decreto 190 de 2004 de conformidad con la Circular No. 0016 del 21 de junio de 2022 expedida por la SDP en el marco de la suspensión provisional del Decreto 555 de 2021 POT. - De conformidad con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, no es exigible el cobro de participación en plusvalía, toda vez que a la fecha de expedición de la licencia no se encontró inscrita la respectiva anotación en el folio de matrícula inmobiliaria del predio. - Ver sello de observaciones en plano 1 de 1.
 Requiere control de materiales de conformidad con la Ley 179 del 13 de julio de 2016, Título I NSR-10 y Decreto nacional 1203 de 2017. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales y no estructurales realizado por el ingeniero civil Néstor Alfonso Echavez Meneses con matrícula profesional M.P 25202-74535 CND, de acuerdo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la Ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017. Presentan certificación suscrita por el constructor responsable en donde se garantiza el cumplimiento de la totalidad de los requisitos establecidos en los Títulos J y K de la NSR-10 para el proyecto en particular, además del cumplimiento de los requisitos de recopilación y verificación de las especificaciones técnicas, memorias de cálculo y planos de los elementos no estructurales definidos en el numeral A.9 de la NSR-10.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitectura  Alexandra Vinchira Salazar MP A25202005-52952825	Ingeniería  Alexander Barbosa Velásquez MP 25202090361 CND	Jurídica  Latenca Alvarez I.P. 215404	Firma Curadora  Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22882 CND
---	--	--	---



CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.

No. de Radicación:

5

PAGINA:

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

11001-5-22-1012

2

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (1) / Planos Alindamiento (1) / Anexos Planos Arquitectónicos (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1)

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVAMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES.

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	13-feb.-2023	23320001373	741410000	19277000	542,76

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

--- Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Única Reglamentaria del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que 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.
- 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 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.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- 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 pública conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente 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.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 - 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 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático IDIGER 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 la 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, la que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con la establecida con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Pública (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2015) y/o la norma que lo modifique o complementen).
- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Compartimientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - Construir con desconocimiento o la preceptuado en la licencia, 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 normas 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.