



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015  
Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>KUALYTTA CONSTRUCTORES SAS</b>		2. Identificación Número NIT: <b>901154358-0</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>RENATA SAAVEDRA PEDROZA</b>		4. Identificación del representante legal <b>53074110</b>	
6. Dirección <b>CARRERA 71 # 117 - 34</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico <b>kualytta@outlook.com</b>	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2018066</b>	
		8. Teléfono <b>2453969</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO KUALYTTA REAL</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. o es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>20 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP</b>		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 66 # 72 - 50</b>		13. Localidad - UPZ <b>Elija un elemento.</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>3</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría <b>LC-11001-2-23-2524 21-jun.-2023 2</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>350,00</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m <sup>2</sup> ) <b>1.413,92</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m <sup>2</sup> ) <b>1.387,07</b>			
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Elija ... y Elija ...</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0061PSMS</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-459393</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>18% \$ 404.532.188</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>28-feb.-2025</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>Elija ...</b>		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>Elija ...</b>		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

**RENATA SAAVEDRA PEDROZA**

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°  
**400020230160**

FECHA  
**24 JUL 2023**

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

**15 AGO 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.



LDIA MAYOR  
OGOTÁ D.C.  
ANAD E HABITAT

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

1.

AJENADOR: KUALITTA Constructores SAS  
Nombre del Proyecto: Edificio Kualytha Real

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.			
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).			
Eficado 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 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).	✓		
Copia del inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se entre 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.		✓	
Copia del título del titular del dominio arrendando 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.		✓	
	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.	✓		
Copias de los presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	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.		✓	
	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.			✓
Copia de las licencias de acuerdo a fecha de radicación ante curaduría urbana: Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 15 de diciembre de 2021 y entre el 15 de septiembre de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. Decreto 555 de 2021: vigente entre el 15 de diciembre de 2021 y el 14 de septiembre de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	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.			
Copia de los planos arquitectónicos aprobados.	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 PLANEACIÓN

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

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

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

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.	<input checked="" type="checkbox"/>		
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.	<input checked="" type="checkbox"/>		
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.	<input checked="" type="checkbox"/>		
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.	<input checked="" type="checkbox"/>		

**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:

Casilla 21 y casilla 13 no aplica por nueva po

PROFESIONAL QUE REVISÓ: maria Paula Sarmiento C.C: 1014132150  
 Fecha de verificación: 19-07-2023 Firma del profesional: [Firma]

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre: \_\_\_\_\_ Firma: \_\_\_\_\_  
 C.C: \_\_\_\_\_



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA

2

CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230627384178682120

Nro Matrícula: 50C-459393

Página 1 TURNO: 2023-436385

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 04:22:44 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 22-08-1978 RADICACIÓN: 78053371 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 17-07-1978

CODIGO CATASTRAL: AAA0061PSMSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

-----

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO DISTINGUIDO CON EL # 113 Y 114 DE LA MANZANA "F" #039 DE LA URBANIZACION REAL DEL MUNICIPIO DE ENGATIVA CABIDA DE 1.092 VARAS CUADRADAS LINDA: NORTE CON LOS LOTES 109 Y 110 DE LA MANZANA "F" ORIENTE: CON EL LOTE 115 DE LA MISMA MANZANA. SUR: CON LA CALLE 2. DE LA URBANIZACION. OCCIDENTE: CON LOS LOTES #S. 106, Y 108 DE LA MISMA MANZANA F ASI COMO TAMBIEN LOS LOTES DE TERRENO #S. 109 Y 110 DELA CITADA MANZANA F DE LA URBANIZACION REAL.

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 66 72 50 (DIRECCION CATASTRAL)

1) LE 66 # 72-50

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-03-1955 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 262 del 31-01-1955 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: MATIAS VDA DE GIL JOSEFINA

A: PAEZ ARIAS ARTURO

X

A: PAEZ CIPRIANO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-07-1968 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2552 del 24-07-1961 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 160 DIVISION MATERIAL



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

**Certificado generado con el Pin No: 230627384178682120**

**Nro Matrícula: 50C-459393**

Pagina 2 TURNO: 2023-436385

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 04:22:44 PM

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

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

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

DE: PAEZ ARIAS ARTURO

DE: PAEZ CIPRIANO

**A: PAEZ CIPRIANO**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 17-07-1978 Radicación: 78053371

Doc: ESCRITURA 226 del 28-06-1978 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS Y ACCIONES (LOTE #114)

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

DE: PAEZ ARIAS ANTONIO

DE: PAEZ ARIAS JULIO

DE: PAEZ ARIAS NESTOR

DE: PAEZ DE CASTELLANOS GERTRUDIS

DE: PAEZ DE IBA/EZ JOSEFINA

DE: PAEZ VDA DE ARIAS ANADELINA

**A: PAEZ ARIAS BERNABE**

CC# 1099093 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 13-06-1990 Radicación: 35380

Doc: ESCRITURA 1807 del 18-04-1990 NOTARIA 9 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,600,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTRO

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

DE: ARIAS DE PAEZ ANA MARIA

DE: PAEZ CIRIACO

**A: PAEZ ARIAS BERNABE**

CC# 1099093 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 30-09-2014 Radicación: 2014-85150

Doc: ESCRITURA 8498 del 16-09-2014 NOTARIA TREINTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$273,307,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: PAEZ ARIAS BERNABE

CC# 1099093

**A: AREVALO PAEZ EDGAR**

X 4.76%

**A: AREVALO PAEZ LEIDY DAYANA C.C 53.097.181**

X 4.76%

**A: AREVALO PAEZ LUIS FELIPE**

CC# 1014282855 X 4.77%

**A: PAEZ IBA/EZ ANA ELVIRA**

CC# 55315408 X 14.285%

**A: PAEZ IBA/EZ LEONEL**

CC# 79043812 X 14.285%





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

**Certificado generado con el Pin No: 230627384178682120**

**Nro Matrícula: 50C-459393**

Pagina 4 TURNO: 2023-436385

Impreso el 27 de Junio de 2023 a las 04:22:44 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-436385**

**FECHA: 27-06-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: JAVIER SALAZAR CARDENAS

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

4

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
MULTIFAMILIAR KUALYTТА REAL APARTAMENTO N°**

Entre los suscritos a saber: por una parte, **RENATA SAAVEDRA PEDROZA**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 53.074.110 expedida en Bogotá, en calidad de Representante Legal de la sociedad **KUALYTТА CONSTRUCTORES S.A.S.**, identificada comercialmente con Nit. 901154358-0, y quien en adelante se denominara **PROMETIENTE VENDEDORA**, y por otra parte, \_\_\_\_\_ colombiano(a), mayor de edad, legalmente capaz, **identificado(a) con cedula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_**, de estado civil \_\_\_\_\_ quien para los efectos del presente contrato se denominarán **EL PROMETIENTE COMPRADOR** acuerdan celebrar de manera voluntaria y libre de cualquier clase de vicios el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia:-----

**PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO** Las partes que se encuentran dentro del presente Contrato de Compraventa en su orden **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a transferir en venta a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** y este a su vez se obligan a comprar a aquel el derecho de dominio y la posesión plena sobre el inmueble que forma parte del predio de mayor extensión denominado **EDIFICIO KUALYTТА REAL**, ubicado en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca), Unidad distinguida e identificada con el número de apartamento \_\_\_\_\_ ubicado al \_\_\_\_\_ del edificio en el terreno localizado en la **calle 66 # 72-50** Barrio **BOYACA** del Municipio de Bogotá (Cundinamarca), identificado con número de matrícula inmobiliaria (lotes de mayor extensión) **50C-459393**; Unidad que tiene un Área Interior Construida de \_\_\_\_\_ incluyendo muros, placas y ductos. La propiedad está conformada por las siguientes: **DEPENDENCIAS**. - El apartamento se consta con las siguientes características: Ubicado en el \_\_\_\_\_ nivel (o piso número \_\_\_\_\_), con hall de acceso, un espacio de alcoba principal, sin vestier y un espacio para alcoba número 2, dos (2) baños, un (1) espacio para cocina, un (1) espacio para sala, un (1) espacio para comedor, punto fijo (escaleras). Es posible que existan variaciones en el diseño del apartamento que deben ser presentadas al comprador y deben ser aprobadas a través de otro si al presente contrato.-----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante, la mención de la cabida y linderos, el inmueble objeto del presente contrato prometido se vende como **CUERPO CIERTO**. Se trata de un Apartamento tipo \_\_\_\_\_ que se entrega totalmente terminado (**Definición de totalmente terminado:** piso de sala comedor, pasillo y alcobas en cerámica, enchape de la cocina y el baño, paredes estucadas y pintadas, techo en Drywall y luz led; con ventanas y puertas completas). La localización, linderos, áreas y especificaciones referidas coinciden con el predio que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara conocer y aceptar a conformidad. En tal virtud, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta que han identificado el inmueble plenamente sobre planos y que no tiene objeción alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido declarando su absoluta satisfacción al respecto. **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce las especificaciones de construcción, el proyecto de división, memoria descriptiva, la conformación de las zonas privadas y comunes y los planos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La enajenación del inmueble aquí descrito y alindero comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada inmueble descrito anteriormente, conforme al Régimen de Propiedad Horizontal a que está sometido, sino el derecho de copropiedad de conformidad con el coeficiente que a cada unidad privada se le asigne, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto **EDIFICIO KUALYTТА REAL**. **PARÁGRAFO TERCERO:** Las especificaciones generales del apartamento; el listado de acabados, así como los cambios acordados por las partes hacen parte integral de este contrato (anexo N° 1). **PARAGRAFO CUARTO:** Las unidades inmobiliarias prometidas en venta se entregaran dotadas de los servicios públicos definitivos, conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968: "kualytta constructores SAS se obliga a ejecutar las obras de urbanismo y de dotar los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente ley, no podrá descargarse a los adquirentes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con otra persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el superintendente bancario".-----

**SEGUNDO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que de acuerdo con la Ley 675 DE 2001 Régimen de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Propiedad Horizontal citado quedará incorporado en el acto de enajenación; y que por consiguiente **EDIFICIO KUALYTТА REAL** estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante Escritura Pública que se protocolice. **PARAGRAFO PRIMERO:** Referente al Régimen de Propiedad Horizontal **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta expresamente que conocen y aceptan que: (I) El proyecto inmobiliario **EDIFICIO KUALYTТА REAL** estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2.001, a la cual se acogerá, quien podrá solicitar una copia directamente en la NOTARIA donde se protocolice dicho acto. (II) Se obliga a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el inmueble objeto del presente contrato, así como sus adicciones, aclaraciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine. (III) El reglamento de propiedad horizontal de **EDIFICIO KUALYTТА REAL** se otorgará con fundamento en la aprobación de la Curaduría 2 de la ciudad de Bogotá, CUNDINAMARCA o la entidad que haga sus veces, Oficinas de

Planeación Distrital. (IV) **LA PROMETIENTE VENDEDORA** como propietarios iniciales, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y hasta que se produzca la entrega formal del proyecto **EDIFICIO KUALYTТА REAL**, en consecuencia aceptan las aclaraciones o modificaciones que se efectúen al mismo, y renuncian expresamente a efectuar cualquier reclamación al respecto bien sea extrajudicial o judicialmente. (V) El reglamento de propiedad horizontal de **EDIFICIO KUALYTТА REAL** contemplará las regulaciones para la administración del componente de vivienda como del componente de comercio del proyecto inmobiliario si se llegare a presentar. (VI) Mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador de **EDIFICIO KUALYTТА REAL**, ejercerá la Administración Provisional **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que entregue un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) del coeficiente de propiedad horizontal de todas las unidades privadas que conforman **EDIFICIO KUALYTТА REAL**. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** o la persona que éste haya contratado para tal fin, continuará ejerciendo la administración provisional de la copropiedad. (VII) **EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara que se obligan a cumplir y a pagar a partir de la fecha señalada para la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato, las cuotas de Administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal cobre la Administración Provisional designado por ella, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagarán intereses de mora sobre cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncian a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** A partir del momento que se escritura y entrega el apartamento \_\_\_\_\_ ubicado al \_\_\_\_\_ del edificio \_\_\_\_\_, se realiza la entrega de bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto.-----

**TERCERA: - TRADICION Y ADQUISICIÓN.** - El lote donde se levanta el EDIFICIO KUALYTТА REAL P.H objeto del RPH: El inmueble prometido en venta fue adquirido por **KUALYTТА CONSTRUCTORES S.A.S** mediante Escritura Pública número 2553 del veintiocho (28) de diciembre de 2022 de la Notaría cuarenta y siete (47) del Círculo de Bogotá. EL inmueble fue adquirido por adjudicación en sucesión:0109 mediante escritura pública número ochenta y cuatro noventa y ocho (8498) del dieciséis de septiembre de dos mil catorce (16/09/2014) en la notaría treinta y ocho (38) de Bogotá D.C.; quienes adquirieron por sucesión del 100% de Bernabé Arias Páez A Leidy Dayana Arévalo Páez (4,76%), Edgar Misael Arévalo Páez (4,76%), Luis Felipe Arévalo Páez(4,77%), Ana Elvira Páez(14,285%), Leonel Páez Ibáñez(14,285%), Marco Antonio Páez Ibáñez(14,285%), Martha Cecilia Páez Ibáñez(14,285%), Oscar Daniel Páez Ibáñez(14,285%), Wilson Alfonso Páez Ibáñez(14,285%). El causante señor BERNABE PAEZ ARIAS (100%) quien adquirió por adjudicación en sucesión de los señores CIRIACO PAEZ y ANA MARIA ARIAS DE PAEZ, mediante escritura pública número mil ochocientos siete (1.807) de fecha dieciocho (18) de abril de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría novena (9a) del Círculo notarial de Bogotá debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, al folio de matrícula inmobiliaria 50C-4599393 -----

**CUARTA: - RADICACIÓN DE DOCUMENTOS SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DEL HABITAT:** **KUALYTТА CONSTRUCTORES SAS** realizo la respectiva radicación de documentos ante la subsecretaria de inspección, vigilancia y control del hábitat para el proyecto EDIFICIO KUALYTТА REAL y se encuentra sometido al control de la misma, según número otorgado \_\_\_\_\_. De conformidad con el artículo 185 de Decreto 019 de 2012, el decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten.-----

**QUINTA: CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA:** Las partes dejan expresa constancia, de que la construcción de EDIFICIO KUALYTТА REAL, donde se encuentra ubicada el apartamento N° \_\_\_\_\_ ya inicio y la fecha de entrega estipulada es el VEINTIOCHO (28) de febrero de DOS MIL VEINTICINCO (2025), En caso de que por razones de la ejecución del PROYECTO se requiera un tiempo adicional, conforme lo señale LA PROMETIENTE VENDEDORA, la fecha de entrega se ampliará por una sola vez por un término de hasta seis (6) meses más. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** conoce la serie de gestiones que debe realizar LA PROMETIENTE VENDEDORA para la realización del proyecto de construcción, tales como, sin limitación, importación de maquinaria, obtención y movilización de materiales, coordinación y ejecución de actividades de construcción de terceros, trámites ante las entidades administrativas, aunado al hecho de que el proyecto puede afectarse por condiciones climatológicas difíciles, se entiende que esta situaciones que podrían constituirse en circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito o hechos de terceros, lo cual pudiera retrasar el proyecto en determinado momento. No obstante, lo anterior, LA PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato, siendo causal eximente de su responsabilidad, cualquier evento que pueda retrasar la construcción, lo cual EL PROMETIENTE COMPRADOR acepta, previa la comprobación de los hechos. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** La fecha de entrega del inmueble podrá posponerse máximo seis meses es decir a marzo de 2025, sin que LA PROMETIENTE VENDEDORA incurra en incumplimiento, en los siguientes eventos, siempre y cuando no medie culpa o causa atribuible a LA PROMETIENTE VENDEDORA:

(a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.

- (b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados o contratados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para la ejecución del PROYECTO.
- (c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
- (d) Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas comunes, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales.
- (e) Por retrasos en la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo.
- (f) Por la ampliación y/o modificación por la necesidad de hacer ajustes u optimizaciones técnicas o de diseños del PROYECTO, previa comunicación de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** indicando esta circunstancia, así como el nuevo plazo estimado de entrega.
- (g) En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega del (de los) inmueble (s) se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente parágrafo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las garantías de calidad que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** otorgue al inmueble, expirarán de inmediato, exonerando a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe el inmueble, por su cuenta y riesgo, efectúe(n) modificaciones o ampliaciones en el mismo.

**PARAGRAFO CUARTO: KUALYTTA CONSTRUCTORES** Se compromete a entregar el predio con el respectivo desenglobe de la unidad inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

**SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El valor pactado por los contratantes como precio de venta es la suma de \_\_\_\_\_ los cuales serán cancelados de la siguiente manera: \_\_\_\_\_

1. Un primer pago a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la suma de \_\_\_\_\_
2. Un segundo pago de a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la suma de \_\_\_\_\_
3. Un sexto pago a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la suma de \_\_\_\_\_ con crédito hipotecario que le hace una entidad bancaria a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** para adquisición de vivienda, que serán girados directamente del banco a la cuenta designada por la prometediente vendedora, ó a su Apoderado, una vez aparezca registrado en los respectivos Folios de Matricula Inmobiliaria de los bienes objeto de venta, el contrato de mutuo e Hipoteca entre la entidad bancaria y **EL PROMETIENTE COMPRADOR**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La cuenta designada por la prometediente vendedora para recibir el dinero es la cuenta a nombre de **KUALYTTA CONSTRUCTORES SAS con NIT 901154358-0**, en el número de **CUENTA CORRIENTE**, que se relaciona a continuación: **CUENTA CORRIENTE NÚMERO 191117035 DE BANCO DE BOGOTA, en la ciudad de Bogotá D.C.** para lo cual se deberá remitir vía fax o e - mail el respectivo comprobante de consignación enviados al correo electrónico [kualytta@outlook.com](mailto:kualytta@outlook.com) para corroborar en la entidad bancaria el respectivo pago.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El no pago en término de precio en las fechas señaladas en los anteriores numerales y pactadas en esta cláusula, constituye mora e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** pagará a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** los intereses de mora que llegaren a causarse, si potestativamente **LA PROMETIENTE VENDEDORA** le permite continuar con la negociación, intereses liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial, acreciendo las sumas pagadas por este concepto. Los valores pagados después de las fechas pactadas se imputarán primero a los intereses generados y el saldo, si lo hubiere, se destinará a cubrir la condición de pago pendiente, por tal motivo, **EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** antes de efectuar un pago atrasado deberán consultar el saldo total de la obligación en la constructora con el fin de poner al día su obligación respecto de las condiciones de pago, la cual incluirá además del valor de la cuota la liquidación de intereses.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hiciera efectivas las arras, se limitará a restituir a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, reconociendo intereses a la tasa del seis (6%) anual, dentro de los próximos sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de entrega oficial del **EDIFICIO KUALYTTA REAL**, acto que será reconocido por escrito siempre y cuando se haya realizado la entrega de como mínimo un CINCUENTA Y UNO PORCIENTO (51%) del total de copropietarios de la torre a la parte a la que se le hace efectiva la garantía.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que la entidad crediticia no se pronuncie sobre la aprobación del mencionado crédito dentro de un término de veinte (20) días calendario contados a partir de la solicitud, o en el evento en que el crédito no sea concedido **EL PROMETIENTE COMPRADOR** por causas no imputables a éstos, el presente contrato de Promesa quedará resuelto de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial alguno; sin perjuicio de que las partes contratantes lleguen a otro acuerdo, el cual deberá constar por escrito, en todo caso **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a notificar este hecho a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que se produzca la negativa, para que le sean devueltos los dineros a que haya lugar y entregados con ocasión de la firma de este contrato a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** (sin que se cause suma alguna por concepto de intereses o por cualquier otro concepto para ninguna de las partes. La devolución de los dineros la hará **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dentro de los noventa (90) días hábiles

siguientes a la notificación que en este sentido reciba de parte de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, para lo cual el prometiente vendedor en base a la comunicación escrita de la entidad crediticia negando el crédito, quedando **LA PROMETIENTE VENDEDORA** en libertad de disponer del inmueble materia de este contrato de promesa de compraventa.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si la entidad de crédito llegare a otorgar el mismo por una suma inferior a la solicitada, **LA PROMETIENTE COMPRADORA** tendrán un plazo de diez (10) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad crediticia en dicho sentido, para acordar con **LA PROMETIENTE VENDEDORA** la forma de pago de la suma de dinero que faltare, mediante la firma del correspondiente Otro sí a este Contrato, pago que en ningún caso podrá exceder el plazo que se tiene pactado para el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta. Vencido el plazo antes mencionado de diez (10) días sin que las partes hubieren acordado la forma de pago de la suma de dinero faltante, el presente Contrato de Promesa se resolverá de pleno derecho, y **LA PROMETIENTE VENDEDORA** procederá a restituir los dineros recibidos de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** en la forma y plazos establecidos en el parágrafo cuarto.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Cuando por causas imputables a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** éstos no hubieren realizado en forma oportuna las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, por no acreditar los ingresos en debida forma, por tener sanciones bancarias, falsedad en la información, etc., o si el crédito fuere negado por causas imputables a él, se entenderá que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** ha incumplido el presente contrato. El contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaratoria judicial y **LA PROMETIENTE VENDEDORA** podrá ofrecer en venta nuevamente el inmueble a un tercero. El mismo procedimiento se aplicará cuando, aprobado el crédito, éste no se perfeccione dentro del plazo que para tal efecto dispusiere la entidad crediticia para la legalización del crédito. No obstante, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** acepta que, en el evento de no aprobarse el crédito anterior, **LA PROMETIENTE COMPRADORA** podrá ofrecer alguna otra alternativa de pago dentro de los veinte días calendario siguientes a la fecha de negación del mismo. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** En el evento en que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** hiciera efectivas las arras, se limitará a restituir a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** las restantes sumas de dinero recibidas a buena cuenta del precio, sin reconocer ningún tipo de interés, dentro de los próximos sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de entrega oficial del **EDIFICIO KUALYTTA REAL** acto que será reconocido por escrito siempre y cuando se haya realizado la entrega de como mínimo un CINCUENTA Y UNO PORCIENTO (51%) del total de copropietarios de la torre a la parte a la que se le hace efectiva la garantía.. -----

**SEPTIMA.- OTORGAMIENTO:** La escritura pública que deberá otorgarse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble aligerado en la cláusula primera se otorgara en la Notaria\_\_\_ o la notaría asignada por la entidad bancaria, antes de las 4pm, el día \_\_\_\_\_ del mes de febrero de año 2025. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En virtud del acuerdo escrito entre las partes, podrá firmarse la Escritura de Compra-Venta antes de la entrega del apartamento y/o antes de la fecha establecida en la presente cláusula, para este efecto se indicará la nueva fecha y hora pactada **PARÁGRAFO**

**SEGUNDO:** Para dar cumplimiento a la fecha establecida en esta cláusula, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** enajena el inmueble objeto de esta promesa de venta libre de impuestos, embargos, pleitos pendientes y en general de condiciones limitativas y/o extintivas del dominio, en todo caso, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de lo prometido en venta conforme a la ley. **PARÁGRAFO TERCERO:** En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar de conformidad con la Ley 258 de 1.996, **EL**

**PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a comparecer a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario si hay lugar a ello. **PARÁGRAFO CUARTO.** En caso que la escritura pública de la presente compraventa no se pueda firmar el día estipulado en la presente promesa por mora en los pagos, **EL**

**PROMETIENTE COMPRADOR** reconocerá intereses de mora de acuerdo a la tasa mensual que certifique la Superintendencia Financiera y sobre el saldo que esté pendiente desde la fecha pactada inicialmente para la firma de la escritura (o desde la fecha en que se haya entregado el inmueble) y hasta el pago real en el caso de las sumas indicadas en esta cláusula. **PARÁGRAFO QUINTO:** no obstante, la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública, podrá ser modificada por las partes si las mismas desean que coincida con la fecha de entrega real y material o si se necesitare para agilizar trámites. **PARAGRAFO SEXTO:** **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga además de registrar la escritura pública de compraventa del inmueble objeto del presente contrato, será también su obligación registrar la escritura pública de aclaración, modificación y demás que haya lugar. **PARAGRAFO SEPTIMO:** **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se aclara la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que constituye la compraventa en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal. **LA PROMETIENTE VENDEDORA** otorgará la Escritura Pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983. Será responsabilidad de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia. Si **EL PROMETIENTE**

**COMPRADOR** no llegase a la firma de la Escritura Pública de transferencia de dominio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se obliga a cancelar a favor del **LA PROMETIENTE VENDEDORA**

**COMPRADOR** se obliga a cancelar a favor del **LA PROMETIENTE VENDEDORA**

**COMPRADOR** se obliga a cancelar a favor del **LA PROMETIENTE VENDEDORA**

8

una pena de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagaderos mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma de la Escritura Pública por su parte. -----

**OCTAVA.- OTRAS OBLIGACIONES:** LA PROMETIENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorización y contribuciones de todo orden de carácter Municipal, Distrital, Departamental y Nacional y que estarán cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas; respecto del gas natural el vendedor efectuara los pagos correspondientes a los gastos de acometida y el comprador sufragara los dineros correspondientes a los gastos de conexión, los cuales se difieren en la facturación del servicio; estos servicios deberán estar en perfecto estado de funcionamiento al momento de la entrega del inmueble a **EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** así como todos los accesorios necesarios para un buen y correcto funcionamiento. En consecuencia, serán de cargo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que recaiga sobre el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa. En cuanto al impuesto predial, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se obliga a estar a paz y salvo por dicho concepto, dando cumplimiento para el efecto a lo estipulado en el Artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989. Serán de cargo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a partir de la suscripción de la escritura pública de compraventa el pago del impuesto predial o valorización por utilidad común, las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA PROMETIENTE VENDEDORA garantiza a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa, cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8vo de la ley 1480 de 2011, que dispone "para los inmuebles nuevos la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez(10) años, y para los acabados un (1) año. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Respecto de teléfonos, televisión, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** solicitará a la respectiva empresa de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica a la firma de esta promesa de compraventa, sin ser de su ámbito la instalación de la misma, pero garantizando que el predio cuente con la respectiva red para la instalación. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas serán cancelados por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** de acuerdo con la facturación emitida por la respectiva Empresa. **PARAGRAFO TERCERO: PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD:** En desarrollo del presente contrato, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta y acepta que no podrán utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, sin autorización previa y escrita de ésta. **PARAGRAFO CUARTO. DECLARACION DE ACEPTACION:** En calidad de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara que leyó detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos. -----

**NOVENA. - FECHA DE ENTREGA:** A partir de la firma de escritura que protocoliza el presente contrato de compraventa **EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará la entrega material del inmueble a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** el 28 de febrero de 2025 con sus mejoras anexidades, usos y servidumbres. Para la fecha de entrega real y material del inmueble **EL PROMETIENTE COMPRADOR** deberá encontrarse a paz y salvo con el pago total del precio de venta pactado, siempre y cuando se haya efectuado el pago correspondiente para tal fin y se encuentre escriturado **LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregara el inmueble con los correspondientes servicios de agua, luz, alcantarillado debidamente conectados y cancelados hasta esta fecha, previa manifestación por escrito por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR** de recibir a entera satisfacción el bien inmueble objeto de este contrato. La entrega del inmueble se cumplirá mediante la suscripción de un acta de entrega por las partes en la cual se hará constar, las condiciones y especificaciones en que se entrega y recibe el inmueble, las fechas y arreglos de posventa o ajustes y reparaciones que sea necesario atender por parte **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, pero en ningún caso podrán constituirse en causa suficiente para que los compradores se nieguen a recibir el inmueble. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Cuando lo considere pertinente o por ocurrencia de circunstancias que le hayan sido ajenas **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, esté podrá postergar la entrega del inmueble hasta ciento ochenta (180) días hábiles, avisando a **EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** con indicación de la nueva fecha de entrega, por medio de correo certificado o cualquier otro medio sin que esto constituya incumplimiento alguno por parte **LA PROMETIENTE VENDEDORA**. **PARAGRAFO SEGUNDO:** La entrega del inmueble será siempre y cuando **EL PROMETIENTE COMPRADOR** se encuentren completamente a paz y salvo con el pago total del inmueble. El paz y salvo será por todo concepto (esto es precio total del apartamento, adicionales y otros rubros a que haya lugar) deberá ser expedido por la sociedad constructora a su favor junto con un acta de autorización de ingreso de bienes muebles y enseres para que se proceda con la entrega formal real y material del apartamento. De no expedirse este paz y salvo junto con el acta de autorización de ingreso, no es posible efectuar la entrega del apartamento. **PARAGRAFO TERCERO: EL PROMETIENTE COMPRADOR** deberá tener en cuenta que no

se hará entrega real y material del inmueble hasta que no estén cancelados la totalidad de los dineros pactados en la promesa de compraventa. -----

**DECIMA.** - Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL PROMETIENTE COMPRADOR** efectúe reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato, anterior o posterior a la entrega, no obligan a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso **LA PROMETIENTE VENDEDORA** sólo responderá por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuados por él. **PARÁGRAFO PRIMERO: EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** podrá alegar la fuerza mayor o el caso fortuito comprobado ante un eventual incumplimiento de su parte, así como **LA PROMETIENTE VENDEDORA** bajo las mismas circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito, tiene un plazo máximo de seis meses para la entrega del inmueble en mención. -----

**DÉCIMA PRIMERA.-** Si **EL PROMETIENTE COMPRADOR** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, y después de enviar **LA PROMETIENTE VENDEDORA** la segunda comunicación escrita requiriéndolo para que se haga presente, no apareciere, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** dará por entregado y recibido el inmueble para todos los efectos, a partir del día fijado para la entrega en la segunda comunicación, momento a partir del cual, serán de cargo de **LA PROMETIENTE COMPRADORA** de los intereses subrogación, del crédito si lo hubiere, las cuotas de administración y el pago de los servicios públicos que correspondan al inmueble, obligaciones que prestaran merito ejecutivo con base en el presente contrato. -----

**DÉCIMA SEGUNDA - REFORMAS:** **EL PROMETIENTE COMPRADOR** tendrá treinta (30) días calendario contados a partir de la firma del presente contrato de promesa de compraventa, previo aviso por escrito a los promitentes compradores, por parte del área de reformas, para definir con **LA PROMETIENTE VENDEDORA** la contratación de reformas y adicionales al inmueble objeto de esta promesa de compraventa. Transcurrido este tiempo sin que se haya efectuado y celebrado dicha contratación; se entenderá que el inmueble prometido en venta es de idénticas y similares condiciones y especificaciones a las ofrecidas en el plano; y por lo tanto aceptan los acabados y espacios conocidos y que se contendrán en la casa objeto de esta promesa de compraventa. **PARÁGRAFO PRIMERO:** No se permite la contratación de Reformas y Adicionales de tipo estructural, ni de diseño arquitectónico. No obstante, en el evento de efectuarse la contratación de este tipo de reformas o aquellas que involucren ampliación de áreas en el inmueble prometido en venta, que afecten o modifiquen las licencia de construcción y urbanismo aprobadas inicialmente al constructor, el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente y debidamente aprobado, será obligación exclusiva de **EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** quien actúa como parte CONTRATANTE de las reformas y adicionales del inmueble prometido en venta, el efectuar todos los trámites pertinentes y necesarios, para el cumplimiento de los requisitos establecidos para su validez ante la Administración Distrital y entidades competentes encargadas de dar curso y Organismos encargados de aprobar la ampliación o modificación de áreas al inmueble que afectará las licencias y el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal. Al igual **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se reserva el derecho de la aprobación inicial obtenida y la declaración de áreas estipuladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal para cualquier efecto. **PARÁGRAFO**

**SEGUNDO:** Las exigencias hechas por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** referente a la contratación externa de adicionales, reformas o cambios que se hagan por cuenta de ellos con personal ajeno a la compañía constructora, que prorroguen la terminación del apartamento y como consecuencia la entrega de la misma en la fecha pactada en la promesa de compraventa, no afectará por ningún motivo la forma de pago estipulada en el contrato de promesa de compraventa. La Constructora no se compromete y queda por tanto exonerada de cualquier responsabilidad que pueda presentarse con ocasión del incumplimiento en dichas obras contratadas, que son responsabilidad exclusiva de terceros contratistas ajenos a la compañía constructora y ajenos a los términos y condiciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, contratados por cuenta única y exclusivamente de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. La contratación externa y por cuenta propia de **EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** acarreará la pérdida de todas las garantías que otorga la Constructora. Las exigencias que se deseen efectuar en el apartamento con personal externo de la constructora, deben ser previamente solicitadas a la Compañía Constructora, quien de igual forma debe dar contestación a dichas solicitudes.

**DÉCIMA TERCERA - LA PROMETIENTE VENDEDORA** cancelará el Cincuenta por ciento (50% ) de los gastos notariales que se generen con ocasión del otorgamiento de la escritura pública de venta mediante la cual se dé cumplimiento a este contrato y el respectivo impuesto de retención en la fuente, el Cincuenta por ciento (50%) restante de los gastos notariales y el Cien (100%) de los derechos e impuestos de registro así como los gastos de hipoteca y legalización del crédito si los hubiere, serán de cargo exclusivamente de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**. **PARÁGRAFO:** Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** los trámites y gestiones de presentar y radicar la respectiva escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos serán realizados por **LA PROMETIENTE VENDEDORA** para lo cual **EL (LA/LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de firma de la escritura pública, aportarán los recursos necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le remita previamente **LA PROMETIENTE**

10

**VENDEDORA** mediante la entrega de cheques de gerencia o mediante consignación efectuada en una cuenta bancaria que **LA PROMETIENTE VENDEDORA** le informe para el efecto. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, **LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregará a **EL PROMETIENTE COMPRADOR** la copia de la escritura pública mediante la cual se dé cumplimiento al presente contrato junto con los respectivos comprobantes o soportes de los impuestos y derechos de registro que fueron cancelados. -----

**DÉCIMA CUARTA. - CESIÓN:** **EL PROMETIENTE COMPRADOR** podrá ceder el presente contrato previa aceptación expresa y escrita por parte de **LA PROMETIENTE VENDEDORA** cesión que deberá ser por escrito con autenticación de firmas de cedente y cesionario. -----

**DÉCIMA QUINTA:** - El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados a los cuales renuncian desde ya expresamente las partes contratantes. -----

**DÉCIMA SEXTA:** El prometiente contratante acuerda para el estricto cumplimiento de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, una multa o **CLÁUSULA PENAL** equivalente al valor de las Arras estipuladas en el presente contrato: 10% del valor del inmueble. Se entenderá, en todo caso, que el pago de la pena extingue la obligación principal. Este contrato será prueba sumaria suficiente para exigir el cobro de esta pena y las partes renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora de cualquier tipo de incumplimiento o cualquier otra obligación derivada del presente contrato. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Es entendido que el **LA PROMETIENTE VENDEDORA** entregará la construcción del inmueble en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en el proyecto, pero podrá previo acuerdo entre las partes, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados similares cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez o mejor oferta en el mercado de productos similares. -----

**DÉCIMA SEPTIMA:** Las partes fijan como domicilio contractual en Bogotá D.C., y recibirán notificaciones o comunicaciones para todos los efectos del presente contrato en las siguientes direcciones y teléfonos: **LA PROMETIENTE VENDEDORA:** En la Cra 71 117-34 en la ciudad de Bogotá (Cundinamarca). Tel.: 7068736 de Bogotá. Email: kualytta@outlook.com **EL PROMETIENTE COMPRADOR:** La dirección de correspondencia es \_\_\_\_\_ Teléfono: \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_Será responsabilidad de éstos comunicar por escrito **LA PROMETIENTE VENDEDORA** con constancia de recibido y con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, o pena de entenderse válidas las notificaciones o comunicaciones hechas en la dirección aquí registrada. -----

**DÉCIMA OCTAVA: CLAUSULA COMPROMISORIA.** En el evento de llegarse a presentar controversias, o algún litigio entre las partes, se resolverá mediante los mecanismos de solución alternativa de conflictos o Tribunal de Arbitramento. Las partes se han sentado, leído y discutido de mutuo acuerdo cada una de las cláusulas de este contrato, y han sido aceptadas por ambas partes.

Para constancia se firma el presente Contrato de Promesa de Compraventa en Bogotá DC., el día \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_

**ANEXO 1**  
**ACABADOS MULTIFAMILIAR KUALYTTA REAL APARTAMENTO N° \_\_\_\_\_**

1. Paredes estucadas y pintadas de blanco.
2. Techo drywall blanco con luces led.
3. Piso en cerámica en áreas sociales, habitaciones, baño y zona de ropas.
4. Zona de ropas con un fregadero.
5. Closets en habitación principal y 2da habitación.
6. Baño con sanitario, lavamanos, grifería de lavamanos, ducha. Baños con Paredes completamente enchapadas. (No incluye división de baño, ni calentador).
7. Puertas en habitaciones y baños con cerraduras.
8. Puerta principal de lámina metálica, entamborada.
9. Toma-corrientes y los puntos de instalación de lavadora, las toma-corrientes en cocina (para pequeños electrodomésticos y de la nevera), en el área social, en el baño y en las alcobas principal y auxiliar.
10. Deposito privado.

**ACABADOS AREAS COMUNES**

1. Escaleras con cerámica alto tráfico y baranda.
2. Sensores de luz en áreas comunes (escaleras).
3. Paredes estucadas y pintadas.
4. Ascensor.

11

LA PROMETIENTE VENDEDORA

EL PROMITENTE COMPRADOR:

---

RENATA SAAVEDRA PEDROZA  
CC53'074.110 expedida en Bogotá.  
Representante Legal  
KUALYTTA CONSTRUCTORES S.A.S.

12

MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA:

NUMERO:

DE FECHA: del año 2023

OTORGADA EN LA NOTARÍA \_\_\_\_\_ DE BOGOTÁ D.C.-----

MATRICULA INMOBILIARIA	50C-459393	CODIGO CATASTRAL	AAA0061PSMS
UBICACIÓN DEL PREDIO	MUNICIPIO	VEREDA	
	BOGOTÁ D.C.		
URBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	NOMBRE O DIRECCION	
RURAL		Apartamento _____ el cual hace parte del Edificio KUALYTТА REAL P.H., situado en la calle sesenta y seis (66) número setenta y dos – cincuenta (# 72-50).	

	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
0125	Compraventa	\$
0304	Afectación a Vivienda Familiar	SI/NO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO IDENTIFICACION	DE
Vendedor		
<b>KUALYTТА CONSTRUCTORES SAS</b>	<b>NIT. 901154358-0</b>	
Representada por		
<b>RENATA SAAVEDRA PEDROZA</b>	<b>C.C.No. 53.074.110</b>	
Compradores		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	C.C.	

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los \_\_\_\_\_ días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), ante el Despacho de la Notaría \_\_\_\_\_ del Círculo de Bogotá D.C., actuando como Notario Titular el Doctor \_\_\_\_\_, se otorga la presente escritura pública en los siguientes términos:

Comparecieron: **RENATA SAAVEDRA PEDROZA**, mujer, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cedula de ciudadanía **53.074.110 de Bogotá DC.**; quien obra en nombre y representación de la sociedad "**KUALYTТА CONSTRUCTORES SAS**", NIT. **901154358-0**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, sociedad constituida mediante documento privado número No sin número por la Asamblea de accionistas de fecha diez (10) de

febrero del año Dos mil Dieciocho (2018), inscrita el doce (12) de febrero del año Dos mil Dieciocho (2018), bajo el número 02301527 del libro IX, tal y como lo acredita con el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., el cual presenta para su protocolización, y quien en adelante se denominará LA SOCIEDAD VENDEDORA; y de otra parte, \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de \_\_\_\_\_ identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ estado civil \_\_\_\_\_, quien obran en nombre propio y quien en adelante se denominarán **LOS COMPRADORES** y manifestaron: -----

**PRIMERA: OBJETO:** LA SOCIEDAD VENDEDORA, a través de su Representante Legal, transfiere a título de venta en favor de LOS COMPRADORES el derecho pleno de dominio, propiedad y la posesión real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

**Apartamento \_\_\_\_\_ el cual hace parte del Edificio KUALYTТА REAL P.H., situado en la calle sesenta y seis (66) número setenta y dos – cincuenta (# 72-50). de la ciudad de Bogotá D.C.** -----

**LINDEROS ESPECIALES APARTAMENTO** \_\_\_\_\_

Su nivel es de más dos metros con sesenta y cinco centímetros ((+2.65m), -----

NADIR: Con la placa que lo separa del \_\_\_\_\_ piso. -----

CENIT: Con la placa al medio que la separa del \_\_\_\_\_ piso. -----

DEPENDENCIAS: Sala, cocina, ropas, 1 baños, 2 alcobas. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ y el código catastral EGU AAA0061PSMS (**mayor extensión**). -----

**LINDEROS GENERALES:** -----

EDIFICIO KUALYTТА REAL, predio ubicado en la ciudad de Bogotá D.C. en la dirección calle sesenta y seis (66) número setenta y dos- cincuenta (# 72-50) (Dirección catastral) lote con extensión de trescientos cincuenta metros cuadrados (350.00m<sup>2</sup>). Barrió urbanización real. Globo terreno distinguido con el # 113 y 114 de la manzana "F"; de la urbanización real del municipio de Engativá cabida de 1.092 varas cuadradas linda: Norte con los lotes 109 y 110 de la manzana "F". Oriente: Con el lote 115 de la misma manzana. Sur: Con la calle 2. de la urbanización. Occidente: Con los lotes # S. 106, y 108 de la misma manzana F, así como también los lotes de terreno #S. 109 y 110 de la citada manzana F de la urbanización real. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la cabida y linderos la compraventa se hace como cuerpo cierto, junto con los usos, costumbres, anexidades y dependencias que legalmente le corresponden. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO: PROPIEDAD HORIZONTAL", EDIFICIO KUALYTТА REAL. PROPIEDAD HORIZONTAL,** está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos, elevado a Escritura Pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ de octubre del año Dos mil veintitrés (2023), otorgada en la Notaría setenta (70) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 50C-4599393 (**mayor extensión**) de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro. -----

**SEGUNDA: TRADICION Y ADQUISICIÓN.** - El lote donde se levanta el EDIFICIO KUALYTТА REAL P.H objeto del RPH: El inmueble prometido en venta fue adquirido por **KUALYTТА CONSTRUCTORES S.A.S** mediante Escritura Pública número 2553 del veintiocho (28) de diciembre de 2022 de la Notaría cuarenta y siete (47) del Circulo de Bogotá. EL inmueble fue adquirido por adjudicación en sucesión:0109 mediante escritura pública número ochenta y cuatro noventa y ocho (8498) del dieciséis de septiembre de dos mil catorce (16/09/2014) en la notaría treinta y ocho (38) de Bogotá D.C.; quienes adquirieron por sucesión del 100% de Bernabé Arias Páez A Leidy Dayana Arévalo Páez (4,76%), Edgar Misael Arévalo Páez (4,76%), Luis Felipe Arévalo Páez(4,77%), Ana Elvira Páez(14,285%), Leonel Páez Ibáñez(14,285%), Marco Antonio Páez Ibáñez(14,285%), Martha Cecilia Páez Ibáñez(14,285%), Oscar Daniel Páez Ibáñez(14,285%), Wilson Alfonso Páez Ibáñez(14,285%). El causante señor BERNABE PAEZ ARIAS (100%) quien adquirió por adjudicación en sucesión de los señores CIRIACO PAEZ y ANA MARIA ARIAS DE PAEZ, mediante escritura pública número mil ochocientos siete (1.807) de fecha dieciocho (18) de abril de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría novena (9a) del Circulo notarial de Bogotá debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, al folio de matrícula inmobiliaria 50C-4599393

14

**TERCERA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El valor del inmueble materia de esta compraventa, es la suma de \_\_\_\_\_ **MONEDA CORRIENTE**, que LA SOCIEDAD VENDEDORA declara haber recibido a entera satisfacción de manos de los COMPRADORES.

**CUARTA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DEL HABITAT:** Kualytta Constructores SAS realizo la respectiva radicación de documentos ante la subsecretaria de inspección, vigilancia y control del hábitat para el proyecto EDIFICIO KUALYTTA REAL y se encuentra sometido al control de la misma, según numero otorgado \_\_\_\_\_. De conformidad con el artículo 185 de Decreto 019 de 2012, el decreto reglamentario 2180 de 2006 y las demás normas que lo modifiquen o reglamenten. -----

**QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO POR EVICCIÓN:** LA SOCIEDAD VENDEDORA a través de su representante legal, garantiza que el inmueble objeto de este contrato de compraventa, se encuentra libre de censos, embargos, pleitos pendientes, demandas civiles registradas, arrendamiento por escritura pública, anticresis, hipotecas, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo, pero que en todo caso se compromete a salir al saneamiento de lo vendido, conforme a la ley. Salvo las que se derivan del reglamento de propiedad horizontal. -----

**SEXTA: PAZ Y SALVO.** - Declara LA SOCIEDAD VENDEDORA a través de su representante legal, que el inmueble se encuentra a paz y salvo por todo concepto, especialmente por impuesto predial, tasas, valorización y contribuciones, y servicios públicos, causados hasta la fecha de la entrega del inmueble. -----

**PARÁGRAFO 1.-** Las garantías que otorga el constructor frente al inmueble son las que establece la ley 1480 de 2011, a partir de la fecha de la entrega real y material que trata la cláusula séptima. -

**PARÁGRAFO 2. REPARACIONES.** A partir de la fecha de entrega del inmueble, será de cargo de **LOS COMPRADORES** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **LA VENDEDORA** de conformidad con la Ley.

**SEPTIMA: PROPIEDAD HORIZONTAL.** El inmueble objeto de la presente venta forma parte del **EDIFICIO KUALYTTA REAL P.H.**, sometido al régimen de propiedad horizontal y su reglamento está contenido en la Escritura Pública número \_\_\_\_\_ de dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria setenta (70) del Círculo de Bogotá, D.C., debidamente registradas al folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión No. **50C-459393** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, como en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria abiertos con base en éste, correspondiéndole al inmueble un porcentaje de participación en la copropiedad equivalente al \_\_\_\_\_.

La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **EDIFICIO KUALYTTA REAL P.H.** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del edificio, consagrado en la Escritura Pública. Por tal motivo, **LOS COMPRADORES** quedarán en todos sujetos a dicho reglamento y estarán obligados al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho reglamento, el cual declara conocer y aceptar

**PARAGRAFO PRIMERO: PRESENTACION DEL PAZ Y SALVO DE PAGO DE EXPENSAS COMUNES Y CUOTAS DE ADMINISTRACION.** En relación con lo dispuesto por la Ley 675 del 2001, Artículo 29, inciso 5º., manifiesta **LA VENDEDORA** que en la copropiedad no se ha nombrado administración, no ha producido gastos ni expensas comunes, que por lo tanto se está a **PAZ Y SALVO** por este concepto, ya que se trata de una construcción nueva y que en caso de surgir alguna obligación pendiente por los conceptos mencionados, **LA VENDEDORA** se hará responsable de su cancelación.- Así mismo, **LA COMPRADORA** se adhiere a lo manifestado anteriormente y acepta su solidaridad frente a las deudas y expensas comunes, cuotas de administración y cualquier otro concepto sobre el particular.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO: LA VENDEDORA A PARTIR DE LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE QUE TRATA LA CLÁUSULA OCTAVA HACE ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES:** La entrega de los bienes comunes se deberá efectuar de manera simultánea con la entrega de los bienes privados, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, el cual indica: Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso goce general, ubicados en el edificio, tales como el salón comunal y la terraza BBQ, se entregarán a la persona o 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. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, 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 TERCERO: A PARTIR DE LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE QUE TRATA LA CLÁUSULA OCTAVA SE PAGARA LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:**

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del **EDIFICIO KUALYTTA REAL P.H.** Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

**OCTAVA: ENTREGA REAL Y MATERIAL.** - La fecha \_\_\_\_\_ del **año dos mil veinticinco (2025)**, LA SOCIEDAD VENDEDORA le hace entrega real y material sobre el inmueble a los **COMPRADORES** dejándola en quieta y pacífica posesión, junto con los servicios de acueducto, alcantarillado y gas natural. ----- **PARAGRAFO PRIMERO:** Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

**NOVENA: - SERVICIOS:** Que la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato se encuentra dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, y gas, encontrándose a paz y salvo por estos servicios.

**PARAGRAFO:** Cualquier valor por tales conceptos que se liquide con posterioridad a la fecha de entrega de los inmuebles será asumido a prorrata por **EL VENDEDOR**, hasta la fecha de entrega del inmueble al **COMPRADOR**, Igualmente los inmuebles se encuentran a paz y salvo por concepto de contribuciones, tasas o derechos de cualquier entidad, impuesto predial o complementarios.

----- **DECIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS.** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuesto predial, tasas, derechos a cualquier entidad nacional, departamental o municipal, el pago a las empresas de servicios públicos, el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del **EDIFICIO KUALYTTA REAL P.H** y sus bienes comunes y la prima de seguro serán de cargo de **LOS COMPRADORES** a partir de la fecha de la presente escritura pública, así como cualquier gasto derivado de la propiedad o tenencia del inmueble. **LA VENDEDORA** se obliga a entregar a paz y salvo el inmueble materia de la presente compraventa por concepto de impuesto predial. **LOS COMPRADORES** se obliga a reintegrar a **LA VENDEDORA** el valor del impuesto predial pagado en la proporción que corresponda entre el día de la firma de la presente escritura pública de compraventa y el 31 de diciembre del mismo año, reintegro que deberá hacer el mismo día en que pague las sumas de dinero que le corresponda asumir por concepto de gastos notariales, de registro e impuesto de registro que genere la escritura pública de compraventa en mención. La contribución por valorización será a cargo de **LOS COMPRADORES** a partir de la firma de la escritura pública de compraventa.

----- **PARÁGRAFO PRIMERO.** La instalación de la línea telefónica para el inmueble y su aparato corre por cuenta exclusiva de **LOS COMPRADORES**.

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

**PARÁGRAFO TERCERO.** **LA VENDEDORA** entrega el inmueble objeto de este contrato con los servicios públicos y con las acometidas domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y gas. ---

**PARÁGRAFO CUARTO.** El valor de la conexión de energía eléctrica, que se causará en la primera factura del servicio, será por cuenta de **LOS COMPRADORES**, de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994, las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas – CREG – números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de Codensa.

**DECIMA PRIMERA, LA VENDEDORA,** adelantará ante Catastro Distrital, el des englobé de las unidades inmobiliarias del **EDIFICIO KUALYTTA REAL**.

**DECIMA SEGUNDA, GASTOS:** Los derechos notariales que se originen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa serán asumidos por ambas partes, en iguales

proporciones cincuenta por ciento (50%) LOS COMPRADORES y cincuenta por ciento (50%) LA VENDEDORA. Los gastos por concepto de impuesto de anotación y registro (beneficencia) y por concepto de derechos registrales serán de cargo exclusivo de LOS COMPRADORES. LOS COMPRADORES se compromete a cancelar a la Notaría, la suma que le corresponde pagar por concepto de gastos y derechos notariales, registro e impuesto de registro, el día del otorgamiento de la escritura pública, para que el trámite de ingreso a registro sea realizado a través de la Ventanilla Única de Registro VUR.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Estos gastos y derechos no hacen parte del precio del inmueble y deberán ser cancelados por las partes obligadas cuando se causen. ---**DÉCIMA TERCERA:** Con la suscripción del presente contrato **LOS COMPRADORES** y **LA VENDEDORA** declaran que, para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señaladas en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día del año dos mil veintitrés 2023 al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público.

**DECIMA CUARTA: ACEPTACION:** Presentes \_\_\_\_\_ de las condiciones civiles ya indicadas, dijo: -----

- a) Que aceptan la presente escritura pública y especialmente la venta que por medio de ella se les hace. -----
- b) Que declaran recibido real y materialmente, el inmueble a su entera satisfacción.
- c) Que conocen, aceptan y se obligan a cumplir el régimen de Propiedad Horizontal al cual está sometido el inmueble que adquieren. -----

**NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** La Ley 258 del 17 de enero de 1.996, modificada por la Ley 854 del 25 de noviembre de 2003, establece la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, en virtud de ella: -----

**LA NOTARIA ( E ) INDAGO AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD VENDEDORA ACERCA DE SI EL INMUEBLE SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR, A LO QUE RESPONDIO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR POR TRATARSE DE UNA PERSONA JURIDICA.** -----

**LA NOTARIA ( E ) INDAGO A LOS COMPRADORES SOBRE:** -----

- a) La existencia y vigencia de la sociedad conyugal, existencia o vigencia de matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondieron: Que \_\_\_\_\_
- b) De igual manera manifestó que este inmueble que adquiere por este instrumento, \_\_\_\_\_ queda afectado a la vivienda familiar, por no cumplir con los requisitos de Ley. -----

**La Notaria (e) advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la Afectación a Vivienda Familiar" -----**  
**CONSTANCIA SOBRE IDENTIFICACIÓN DE LOS OTORGANTES:** -----

Se hace constar que los otorgantes fueron identificados con los documentos que se citan al pie de sus respectivas firmas, en los cuales sus nombres y apellidos aparecen así: **RENATA SAAVEDRA PEDROZA**, quien obra como representante legal de la sociedad "**KUALYTTA CONSTRUCTORES SAS**", -----

**COMPROBANTES FISCALES:** -----

1.- **FORMULARIO PARA DECLARACION DE IMPUESTO PREDIAL AÑO GRAVABLE 2023.** -----

**FORMULARIO No.: (MAYOR EXTENSION)** -----

CHIP: AAA0061PSMS -----

MATRICULA INMOBILIARIA: 050C459393 -----

CEDULA CATASTRAL N° EGU 66 72 50 -----

DIRECCION DEL PREDIO: Calle 55 72-50 -----

AUTOAVALUO \$ -----

TOTAL, A PAGAR: \$ -----

RECIBIDO CON PAGO DEL BANCO -----

AUTOADHESIVO: 1 -----

2.- **CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL** -----

PIN DE SEGURIDAD: -----

DIRECCION DEL PREDIO: -----

MATRICULA INMOBILIARIA: -----

CEDULA CATASTRAL: -----

CHIP:  
FECHA DE EXPEDICION:  
FECHA DE VENCIMIENTO:  
VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION. -----

Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente" -----  
Consecutivo:

3.- Se protocoliza estado de cuenta de fecha 2020 (mayor extensión) donde consta que el inmueble NO reporta deuda alguna -----

4.- **PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION:** Para efectos del Artículo 29 de la Ley 675 de 2001, LA SOCIEDAD VENDEDORA presenta el PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION expedido el \_\_\_\_\_ 2023 por la Administración EDIFICIO KUALYTTA REAL P.H., donde certifica que el Apartamento \_\_\_\_\_, se ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL CONJUNTO POR EXPENSAS COMUNES Y EXTRAORDINARIAS, hasta el \_\_\_\_\_ 2025.-----

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** -----

Se advirtió a los otorgantes: -----

- 1.- Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad. -----
- 2.- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. - -----
- 3.- Que la Notaria (e) se abstiene de dar fe sobre el querer o fuero interno de los otorgantes que no se expresó en este documento. -----
- 4.- Igualmente se les advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la Oficina de Registro de instrumentos públicos de Bogotá D.C., Zona Centro, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo (Ley 223 de 1.995 Art. 231).-----
- 5.- Que la Notaria ( e) únicamente responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados (Art. 9º Decreto 960 de 1.970), ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

6. Los otorgantes manifiestan expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. LEY 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley. -----

7. Los otorgantes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, los números de sus documentos de identidad y declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. -----

Leído el presente instrumento, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman. -----

Extendido el presente instrumento en las hojas de papel notarial distinguidas con el código de barra números: -----

Derechos Notariales: \$  
Superintendencia \$  
Fondo Nacional de Notariado \$  
Iva: \$  
Retención en la Fuente: \$  
Resolución No. 451 del 20 de enero de 2017 -----

18

LA SOCIEDAD VENDEDORA

**RENATA SAAVEDRA PEDROZA**

C.C.No.

Estado Civil:

Dirección:

Correo Electronico:

Teléfono:

Actividad Económica

(Resolución 033/44/2007 de la UIAF)

En nombre y representación de la sociedad "KUALYTTA CONSTRUCTORES SAS".

LOS COMPRADORES

\_\_\_\_\_  
C.C.No.

Estado Civil:

Dirección:

Correo Electronico:

Teléfono:

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

NUMERO:

DE FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARIA \_\_\_\_\_ DE BOGOTÁ D.C.-----

Actividad Económica

(Resolución 033/44/2007 de la UIAF)



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

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: EDIFICIO KUALYTTA REAL  
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 20  
DIRECCIÓN: CALLE 66 # 72-50  
CONSTRUCTORA: KUALYTTA CONSTRUCTORES S.A.S  
FECHA (dd-mm-aa): 18/07/2023

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. CIMENTACIÓN** Descripción técnica y materiales utilizados:  
Placa de cimentación en concreto reforzado con vigas descolgadas de 0.80 mt de altura y pilotes.

**2.2. PILOTES**  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:  
Pilotes de 0.30mt de diametro a 20mt de profundidad, fundidos con acero y concreto.

**2.3. ESTRUCTURA** Tipo de estructura y descripción técnica:  
Sistema constructivo convencional aporticado en concreto, con entrepisos en placas aligeradas de 35 cms de altura.

**2.4. MAMPOSTERÍA**

**2.4.1. LADRILLO A LA VISTA**  SI  NO Tipo de ladrillo y localización:  
Fachada con ladrillo prensado a la vista color arena.

**2.4.2. BLOQUE**  SI  NO Tipo de bloque y localización:  
Toda la mampostería interior y parte de fachada esta construida con bloque hueco de arcilla.  
Cumpliendo con norma; Se confinan a través de columnetas según norma NSR.-10

**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 interiores y exteriores con pañete, estuco y pintura.

**2.6. VENTANERÍA**

ALUMINIO  SI  NO LAMINA COLD ROLLED  SI  NO  
P.V.C.  SI  NO OTRA  SI Cual? \_\_\_\_\_

29

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada mixta: Con ladrillo prensado color arena a la vista y parte de fachada en bloque hueco de arcilla con pañete y pintura.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Garajes: En concreto afinado, debidamente señalado y numerado el cupo de parqueadero.

Acceso a pasillos y puntos fijos en tableta en gres y/o gravilla.

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

La cubierta mixta es mixta entre una cubierta plana en concreto y una cubierta liviana y vigas en concreto reforzado, que dan rigidez y estabilidad al edificio.

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera con acabado en gravilla.

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Puertas de acceso vehicular y peatonales carpintería metálica.

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de reserva subterráneo de ocho mil ltrs con sus correspondientes equipos de bombeo que garantizan tanto una reserva adecuada como una presión conveniente de las redes de suministro.

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.1. ASCENSOR	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Marca
3.2. VIDEO CAMARAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Si, vehiculares
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Si, en primer piso
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	NO
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI uno
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SI uno
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	No

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

**4.1.1. CLOSET**

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Closet en todas las habitaciones en MDF

30

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
Puertas en alcobas y baños en MDF

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Puerta principal en lamina metalica.

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :  
4.2.1. ZONAS SÓCIALES \_\_\_\_\_  
4.2.2. HALL'S \_\_\_\_\_ Ceramica alto trafico  
4.2.3. HABITACIONES \_\_\_\_\_ Ceramica alto trafico  
4.2.4. COCINAS \_\_\_\_\_ Ceramica alto trafico  
4.2.5. PATIOS \_\_\_\_\_ Ceramica alto trafico

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:  
4.3.1. ZONAS SÓCIALES \_\_\_\_\_ Estuco y pintura blanca  
4.3.2. HABITACIONES \_\_\_\_\_ Estuco y pintura blanca  
4.3.3. COCINAS \_\_\_\_\_ Enchape ceramica  
4.3.4. PATIOS \_\_\_\_\_ Enchape ceramica

4.4. COCINAS Características:  
4.4.1. HORNO  SI  NO \_\_\_\_\_ No  
4.4.2. ESTUFA  SI  NO \_\_\_\_\_ Gas natural, cuatro puestos.  
4.4.3. MUEBLE  SI  NO \_\_\_\_\_ En madera MDF con RH  
4.4.4. MESÓN  SI  NO \_\_\_\_\_ En granito  
4.4.5. CALENTADOR  SI  NO \_\_\_\_\_ No, se dejan las instalaciones para que el propietario instale.  
4.4.6. LAVADERO  SI  NO \_\_\_\_\_ En plastico

4.5. BAÑOS Características:  
4.5.1. MUEBLE  SI  NO \_\_\_\_\_ NO  
4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO \_\_\_\_\_ Ceramica antideslizante  
4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO \_\_\_\_\_ Ceramica en zona duchas  
4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO \_\_\_\_\_ NO  
4.5.5. ESPEJO  SI  NO \_\_\_\_\_ 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

31



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Acto Administrativo No.

11001-2-23-2524

No. DE RADICACIÓN

11001-2-22-1885

PÁGINA

1

FECHA DE RADICACIÓN

12-oct-2022

EXPEDICIÓN 29 MAY 2023

EJECUTORIA 21 JUN 2023

VIGENCIA 21 JUN 2026

CATEGORÍA: II

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C. GERMÁN MORENO GALINDO en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 386 de 2021

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 55 72 50 con Crisp(4), AAAD061PMS Matricial(es) Inmobiliaria(s) 50CA53093, estrado 3, Número de Manzana Catastral 001 y lote(s) de manzana catastral 003, Manzana Urbanística I-F del Lote Urbanístico 114, de la urbanización B. REAL(Localidad Engativá). PARA UNA EDIFICACIÓN EN CUATRO (4) PISOS Y UN SOTANO, DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 Y VEINTE (20) UNIDADES DE VIVIENDA COLECTIVA. PLANTA TRES (3) CUPOS DE ESTACIONAMIENTOS INCLUIDO UN (1) CUPO QUE CUMPLE CON LAS DIMENSIONES PARA TRANSPORTAR PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y VEINTE (20) CUPOS DE BICICLETEROS. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PROYECTO "EDIFICIO KUALYTTA REAL PH" DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. Titular(es): AREVALO PAEZ EDGAR MISAEL con CC 80108205- / PAEZ IBÁÑEZ MARCO ANTONIO con CC 6759976- / PAEZ IBÁÑEZ ANA ELVIRA con CC 35315408- / PAEZ IBÁÑEZ LEONEL con CC 79043812- / PAEZ IBÁÑEZ WILSON ALFONSO con CC 79567307- / PAEZ IBÁÑEZ OSCAR DANIEL con CC 60030095- / AREVALO PAEZ LUIS FELIPE con CC 1014282855- / PAEZ IBÁÑEZ MARTHA CECILIA con CC 51953601- / AREVALO PAEZ LEIDY DAYANA con CC 53097181- Constructor responsable: MORENO FORERO YAMIDH con CC 79721855 Matr. A25242000-79721855 Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

Table with 3 columns: Item, Description, and Value. Includes items like POT-DEC 555, Amenazas, and Microzonificación.

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

Table with 2 main sections: 2.1 USOS and 2.2 ESTACIONAMIENTOS. Includes columns for Description, Type, Scale, Units, Vehicles, etc.

3. CUADRO DE ÁREAS

Table with 3 columns: 3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO, 3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO, and 3.3 ÁREAS CONSTR. Includes sub-tables for lot area, construction areas, and volume.

4. EDIFICABILIDAD

Table with 4 columns: 4.1 VOLUMETRÍA, 4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS, 4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO, and 4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Includes sub-tables for typology, structures, and equipment.

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos de Elementos No Estructurales (4) / Planos Estructurales (36) / Planos Arquitectónicos (5) / Planos Alindamiento (4) / Anexo Memoria de Cálculo (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1) Área y linderos de acuerdo con lo indicado en plano de loteo. 2) Queda supeditado a la mitigación ambiental (MA) (control de ruido) de que trata la Resolución Nacional 627 de 2008 o la norma que la modifique o sustituya, de conformidad con el Artículo 246 del Decreto 555 de 2021. 3) Reposar en el expediente autocertificación de impactos ambientales, de acuerdo con lo indicado en el artículo 246 del Decreto 555 de 2021. 4) Reposar en el expediente las especificaciones técnicas de sistemas interconectados, su implementación es responsabilidad del constructor responsable. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1786 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO 0 DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1033 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO 1 Y 4 DE NSR-10 SEGÚN EL LÍTERAL A 1.3.8.6 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H 2.3 ASesoría GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 842 DE 05 DE JUNIO DE 2017. EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DEL INGENIERO JARME SALIM DIAZ CON MATRÍCULA PROFESIONAL NO. 25332-106696 CND

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA (30) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Como es prevista Acto Administrativo procese el Reporte de Radicación ante el Curador Urbano y el Reporte de Aprobación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de radicación dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO DISTRITAL 520 DE 2022, EL INTERESADO ACREDITO EL PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS CENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2.2.9.6.2 DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2014, NO OBSTANTE, LA LICENCIA URBANÍSTICA SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO SECONDO DEL PÁRAGO DE CARGAS URBANÍSTICAS RELACIONADAS CON LAS REDES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 520 DE 2022, DEBERÁ REALIZARSE DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE EJECUTORIA DE ESTA LICENCIA URBANÍSTICA Y ACREDITARSE ANTE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN CONSTITUYE CONDICIÓN RESOLUTORIA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 151 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012. MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 54 DE 1987 PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL POLÍCIPLO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Table with 5 columns: Vo. Bo. Jurídica, Vo. Bo. Ingeniería, Vo. Bo. Arquitecturas, Vo. Bo. Director Grupo, and FIRMA CURADOR. Includes signatures and names of the approving officials.

CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-1885	2
Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-2-22-2324		12-oct-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 MAY 2023	FECHA DE EJECUTORIA: 21 JUN 2023	CATEGORÍA: II	

IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL	VALOR
Urbanización Urbana	00023026002646	19-may-23	1.413,92	\$208.000
Cargas Urbanísticas	00023990034991	03-may-23		\$71.881.250

**OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
  - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
  - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
  - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
  - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).
  - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
  - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
  - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
  - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
  - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
  - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
  - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
  - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
  - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
  - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
  - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
  - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
  - Este Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
  - Los contribuyentes del impuesto de delimitación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
  - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
  - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
  - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
  - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
  - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
  - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
    - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
    - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
    - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
    - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
    - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales