



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

Fecha: 2023-10-09 10:09:10
 Anexos: 05+6 PLANOS
 Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES
 Destino: SUBD. PREV. SEGUIMIENTO EN LA EJECUCION DE OBRAS DE CONSTRUCCION EN EL AREA DE LA
 Tipo: CONJUNICACION ENTRE AREA
 Origen: JUAN REY 73 SAS

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
 AL RESPONDER CITA REL VIV.
 1-2023-41463
 NIT 901239277-9

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 JUAN REY 73 SAS		2. Radicación 901239277-9	
3. Representante legal de la persona jurídica MAURICIO CADENA SARMIENTO		4. Identificación del representante legal 80417811	
6. Dirección CL73 a S13C 42 E / CL 73 a S13C 48 E		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al correo electrónico: gerencia@restaura.co	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023-119	
		8. Teléfono 103076595	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda JUAN REY 73		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa 1 ETAPA, BLOQUES 1, 2 Y 3	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 10 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CL73 a S13C 42 E / CL 73 a S13C 48 E		13. Localidad - UPZ San Cristóbal - UPZ 51 LOS LIBERTADORES	
14. Estrato 1		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 5	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria 21-oct.-2022 Curaduría	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 1000		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 2025,05	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 550,68		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza MEDIA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2023-11936	
24. Chip(s) AAA0145ABMR/AAA0003XCXR		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S480532/50S505041	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 01-nov.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario?		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		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)

MAURICIO CADENA
Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020230215

FECHA

09 OCT 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:

31 OCT 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 núcleo a partir de la segunda fecha

ENAJENADOR: <u>Juan Rey 73 sus</u>				
Nombre del Proyecto: <u>Juan Rey 73.</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		x	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		x	
Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		x	
Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		x	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		x	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben 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.		x	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	x	x	
	Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓		
	Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓		
	El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓		
	Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓		
	Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓		
	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	✓		
	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	✓		



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

Certificado generado con el Pin No: 230810475880865631

Nro Matrícula: 50S-480532

Pagina 1 TURNO: 2023-310520

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 09:18:02 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 19-12-1978 RADICACIÓN: 78-96293 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 30-11-1978

CODIGO CATASTRAL: AAA0145ABMRCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO DENOMINADO "EDICSON" CON UNA EXTENSION DE 500.00 MC. LINDA POR EL NORTE: EN EXTENSION DE 10.00 MTS, CON PROPIEDAD DE ANA ROSA RIOS POR EL SUR; EN EXTENSION DE 10.00 MTS, CON LA CALLE 74-SUR-ORIENTE: POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 50.00 MTS OCN PROPIEDAD DEL MISMO VENDEDOR, Y POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 50.00 MTS CON LOTE DE PROPIEDAD DE MARIA GALINDO.-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DE LA MATRICULA # 050-0480532 QUE TOMAS SABOGAL CELIS ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FLAMINIO CABALLERO DIAZ SEGUN ESCRITURA # 208 DEL 28 DE ENERO DE 1967 DE LA NOTARIA 1 DE BOGOTA ESTA ADQUIRIO POR COMPRA EN MAYOR EXTENSION DE TORRES Y MORALES Y ABONDANO PEREIRA LTDA, POR ESCRITURA # 6464 DEL 5 DE SEPTIEMBRE DE 1963 DE LA NOT 5 DE BOGOTA ; ESTA ADQUIRIO POR APORTE DE SARA MORALES VDA. DE TORRES POR ESCRITURA # 3668 DEL 19 DE JUNIO DE 1962 DE LA NOT 5 DE BOGOTA ; ACLARADA POR LA 4737 DEL 2 DE AGOSTO DE 1962 DE LA NOT. 5 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO ASI: A) DE MAGONLA FRANCO DE RESTREPO POR LA ESCRITURA # 7109 DEL 25 DE OCTUBRE DE 1961 DE LA NOT 5 DE BOGOTA ; ESTA ADQUIRIO DE EDUARDO PULECIO POR LA ESCRITURA # 874 DEL 15 DE MAYO DE 1942 DE LA NOT 5 DE BOGOTA : BO DE ALCIDES LARA CELIS POR LA ESCRITURA # 5542 DEL 20 DE OCTUBRE DE 1961 DE LA NOT 4 DE BOGOTA: ESTE ADQUIRIO DE RAFAEL CARVAJAL POR LA ESCRITURA #992 DEL 31 DE OCTUBRE DE 1960 DE LA NOT 10 DE BOGOTA; ESTE HUBO DE GABRIEL MELO CORREA Y OTROS POR LA ESCRITURA # 2930 DEL 31 DE JULIO DE 1958 DE LA NOT 3. DE BOGOTA ; ESTOS ADQUIRIERON EN LA SUCESION DE DOMINGO MELO PROTOCOLIZADA POR LA ESCRITURA # 244 DEL 30 DE ENERO DE 1956 DE LA NOT 3. DE BOGOTA .- DOS TRADICIONES

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

4) CL 73A SUR 13C 42 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

3) CALLE 73A SUR #13C-42 ESTE

2) CL 73A SUR 12B 42 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE 467 JUAN REY Y SANTA MARTA EDICSON

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-11-1978 Radicación: 96293

Doc: ESCRITURA 6684 del 30-10-1978 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$18,000



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

Certificado generado con el Pin No: 230810475880865631

Nro Matrícula: 50S-480532

Página 2 TURNO: 2023-310520

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 09:18:02 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 última página

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SABOGAL CELIS TOMAS

CC# 21276

A: RINCON SANCHEZ EDILBERTO

CC# 19143500 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 28-12-1988 Radicación: 88-20270

Doc: ESCRITURA 6142 del 30-09-1988 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RINCON SANCHEZ EDILBERTO

CC# 19143500

A: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-06-2007 Radicación: 2007-59339

Doc: ESCRITURA 1288 del 23-05-2007 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,500,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627 X

A: HERNANDEZ RODRIGUEZ GLORIA ESPERANZA

CC# 41649304

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 31-07-2009 Radicación: 2009-67237

Doc: ESCRITURA 3365 del 11-12-2007 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$3,500,000

Se cancela anotación No: 3

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

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

DE: HERNANDEZ RODRIGUEZ GLORIA ESPERANZA

CC# 41649304

A: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-09-2009 Radicación: 2009-79754

Doc: ESCRITURA 2542 del 03-09-2009 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627 X

A: HERNANDEZ RODRIGUEZ GLORIA ESPERANZA

CC# 41649304

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-03-2011 Radicación: 2011-22957

Doc: ESCRITURA 648 del 03-03-2011 NOTARIA 58 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$8,000,000

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 230810475880865631

Nro Matrícula: 50S-480532

Página 3 TURNO: 2023-310520

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 09:18:02 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 última página

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

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

DE: HERNANDEZ RODRIGUEZ GLORIA ESPERANZA

CC# 41649304

A: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 25-02-2014 Radicación: 2014-17750

Doc: CERTIFICADO 149593 del 07-02-2014 CATASTRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

A: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-04-2017 Radicación: 2017-20720

Doc: ESCRITURA 191 del 08-02-2017 NOTARIA CINCUENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627 X

A: ROJAS PABON ANA ROSA

CC# 41454313

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 09-01-2019 Radicación: 2019-674

Doc: ESCRITURA 2794 del 21-12-2018 NOTARIA CINCUENTA Y SEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 8

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

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

DE: ROJAS PABON ANA ROSA

CC# 41454313

A: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 22-02-2019 Radicación: 2019-9348

Doc: ESCRITURA 85 del 25-01-2019 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$190,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ TOVAR MARIA ROSARIO

CC# 28757627

A: JUAN REY 73 S.A.S.

NIT# 9012392779 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350



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

Certificado generado con el Pin No: 230810475880865631

Nro Matrícula: 50S-480532

Pagina 4 TURNO: 2023-310520

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 09:18:02 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

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación:

Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2012-86723 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-5245

Fecha: 30-04-2007

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NUMERO DE CEDULA 28.757.627 MARIA ROSARIO CORREGIDO SI VALE
ART.35DL1250/70OGF.COR8,,,,,30.04.07.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-310520

FECHA: 10-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



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

Certificado generado con el Pin No: 230810863980853356

Nro Matrícula: 50S-505041

Pagina 1 TURNO: 2023-310257

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 04:24:31 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: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: USME VEREDA: USME

FECHA APERTURA: 02-07-1979 RADICACIÓN: 79-40889 CON: SIN INFORMACION DE: 31-12-1900

CODIGO CATASTRAL: **AAA0003XCXRCOD** CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FÓLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE # 467 A QUE TIENE 10.00 MTRS, DE FRENTE, POR CINCUENTA MTRS Y ALINDERADO Y EXTENSIONES DADOS POR EL VENDEDOR ASI: POR EL ORIENTE: EN EXTENSION DE 50.00 MTRS, LINEALES, LINDA CON PROPIEDAD DE MERCEDES DE AMAYA; POR EL OCCIDENTE EN EXTENSION DE 50.00 MTRS, LINDA CON PROPIEDAD DE EDIBERTO RINCON; POR EL NORTE: EN EXTENSION 10.00 MTRS, LINDA CON PROPIEDAD DE ANA ROSA RIOS DE RIVEROS; POR EL SUR: EN EXTENSION DE 10.00 MTRS LINDA CON LA CALLE 74,

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: SIN INFORMACIÓN

2) CL 73A SUR 13C 48 ESTE (DIRECCION CATASTRAL)

1) LOTE 467

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-05-1979 Radicación: 79-40889

Doc: ESCRITURA 2334 del 30-04-1979 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SABOGAL CELIS TOMAS

CC# 21276

A: CRIOLLO GUALDRON ESTHER MARIA

CC# 41491315 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-04-2012 Radicación: 2012-33226

Doc: ESCRITURA 2817 del 27-11-2008 NOTARIA 50 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$23,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CRIOLLO GUALDRON ESTHER MARIA

CC# 41491315



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

Certificado generado con el Pin No: 230810863980853356

Nro Matrícula: 50S-505041

Pagina 2 TURNO: 2023-310257

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 04:24:31 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

A: SANCHEZ VALDERRAMA MARIA DEL TRANSITO

CC# 51883205 X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 003** Fecha: 11-10-2012 Radicación: 2012-99196

Doc: OFICIO 499 del 27-02-2012 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO 016 de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO REFERENCIA PROCESO ORDINARIO NUMERO 110013103016201200035

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

DE: QUINTERO VILLA JESUS ANTONIO

CC# 3231576

A: CRIOLLO GUALDRON ESTHER MARIA

CC# 41491315

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 20-05-2014 Radicación: 2014-44318

Doc: OFICIO 1695 del 19-05-2014 JUZGADO 020 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL PROCESO N. 110014003020201300966

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

DE: SOCIEDAD ELECTROMECHANICA COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO SEMCOOP

NIT# 8300894100

A: ROMERO RUIZ HENRY ORLANDO

CC# 19402532

A: SANCHEZ VALDERRAMA MARIA DEL TRANSITO

CC# 51883205 X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 005** Fecha: 24-01-2017 Radicación: 2017-3224

Doc: ESCRITURA 3025 del 24-06-2016 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA 2013-966

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

DE: SANCHEZ VALDERRAMA MARIA DEL TRANSITO

CC# 51883205

A: ENP PROMOTORA S EN C

NIT# 900525445 X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 006** Fecha: 02-02-2017 Radicación: 2017-5403

Doc: OFICIO 44 del 17-03-2016 JUZGADO 7 DE PEQUENAS CAUSAS Y COM de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO

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

DE: ROMERO RUIZ HENRY ORLANDO

CC# 19402532

A: SANCHEZ VALDERRAMA MARIA DEL TRANSITO

CC# 51883205

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-09-2017 Radicación: 2017-57584

Doc: OFICIO 44 del 17-03-2016 JUZGADO 007 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 230810863980853356

Nro Matrícula: 50S-505041

Página 3 TURNO: 2023-310257

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 04:24:31 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 última página

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO NO.

11001400302020130096600 JUZGADO DE ORIGEN 20 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

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

DE: SOCIEDAD ELECTROMECHANICA COOPERATIVA DE TRABAJO ASOCIADO SEMCOOP

NIT# 8300894100

A: SANCHEZ VALDERRAMA MARIA DEL TRANSITO

CC# 51883205 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 07-03-2018 Radicación: 2018-14516

Doc: ESCRITURA 3025 del 24-06-2016 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$105,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ VALDERRAMA MARIA DEL TRANSITO

CC# 51883205

A: ENP PROMOTORA S EN C

NIT# 9005254445 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 05-04-2019 Radicación: 2019-18973

Doc: ESCRITURA 103 del 31-01-2019 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$165,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ENP PROMOTORA S EN C

NIT# 9005254445

A: JUAN REY 73 S.A.S.

NIT# 9012392779 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: CI-20742 Fecha: 09-11-2012

SE DEJA SIN VALOR Y EFECTO LA ANOTACION 3 POR LA DEMANDADA NO ES TITULAR ART 669 DE CC DTO ART 59 DE LA 1579 DE 2012

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 2 Radicación: C2017-6619 Fecha: 14-02-2018

EXCLUIDO DE LA CASILLA DE CANCELACIONES (CANCELA LA ANOTACION 2) CON FUNDAMENTO EN EL ART.1 DE LA RESOLUCION N.467 DEL 28-11-2017 ORIP BOGOTA ZONA SUR.AA-151-2017.EAHG.

Anotación Nro: 4 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-6619 Fecha: 12-02-2018

EN PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO EXCLUIDA X DE TITULAR DE DERECHO REAL A HENRY ORLANDO ROMERO RUIZ CON FUNDAMENTO EN EL ART.1 DE LA RESOLUCION N.467 DEL 28-11-2017.AA-151-2017.EAHG.

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: C2017-2434 Fecha: 06-04-2017

SE CAMBIA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO SUSTITUYENDOSE POR COMPRAVENTA CON FUNDAMENTO EN EL ART 1 DE LA RESOLUCION 070 DE 09-03-2017.ORIP BOGOT ZONA SUR.YAR.AA-046-2017

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 2 Radicación: C2017-6619 Fecha: 12-02-2018

SE DEJA SIN VALOR NI EFECTO JURIDICO REGISTRAL CON FUNDAMENTO EN EL ART.1 DE LA RESOLUCION N.467 DEL 28-11-2017 ORIP BOGOTA ZONA SUR.AA-151-2017.EAHG.



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

Certificado generado con el Pin No: 230810863980853356

Nro Matrícula: 50S-505041

Pagina 4 TURNO: 2023-310257

Impreso el 10 de Agosto de 2023 a las 04:24:31 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

Anotación Nro: 5

Nro corrección: 3

Radicación: C2017-6619

Fecha: 14-02-2018

EXCLUIDO DE LA CASILLA DE CANCELACIONES (CANCELA LA ANOTACION 4) CON FUNDAMENTO EN EL ART.1 DE LA RESOLUCION N.467 DEL 28-11-2017 ORIP BOGOTA ZONA SUR.AA-151-2017.EAHG.

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 1

Radicación: C2017-6619

Fecha: 14-02-2018

EXCLUIDO DE LA CASILLA DE CANCELACIONES (CANCELA LA ANOTACION 4) CON FUNDAMENTO EN EL ART.1 DE LA RESOLUCION N.467 DEL 28-11-2017 ORIP BOGOTA ZONA SUR.AA-151-2017.EAHG.

Anotación Nro: 6

Nro corrección: 2

Radicación: C2017-6619

Fecha: 14-02-2018

SE DEJO SIN VALOR NI EFECTO POR NO PROCEDER SU INSCRIPCION CON FUNDAMENTO EN EL ART.1 DE LA RESOLUCION N.467 DEL 28-11-2017 ORIP BOGOTA ZONA SUR.AA-151-2017.EAHG.

Anotación Nro: 9

Nro corrección: 1

Radicación: C2020-146

Fecha: 20-01-2020

CORREGIDO EN OFICINA DE ORIGEN A NOTARIA 12 SI VALE LEY 1579/12 ART.59 JCAG-CORREC61

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-310257

FECHA: 10-08-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE VENDEDOR mediante la suscripción del presente documento, se obliga a suministrar a los **PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las **UNIDADES DE VIVIENDA**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.

SEGUNDA. - TRADICIÓN. El inmueble sobre el cual ha de desarrollarse el proyecto de vivienda denominado **FIDEICOMISO PROYECTO CANTARRANA HILLS** es actualmente de propiedad del patrimonio autónomo denominado **JUAN REY 73** en virtud la transferencia del derecho pleno de dominio que a favor del patrimonio autónomo efectuara la **JUAN REY 73** mediante escritura pública No. _____ del _____ de la Notaría _____ del círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada a folio de matrícula inmobiliaria No. XXXXXXXXXXXX DE LA Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá D.C., zona centro.

TERCERA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) expresamente que conoce(n) y acepta(n):

- (i) Que el proyecto inmobiliario denominado **JUAN REY 73** de la ciudad de Bogotá. será sometido a Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2.001, al cual se acogerá.
- (ii) Que, en tal virtud, se obligan a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal a que serán sometidos los inmuebles objeto del presente contrato, así como sus adiciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración y de las expensas comunes, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquél determine.
- iii) Que el reglamento de propiedad horizontal del proyecto denominado **JUAN REY 73** de la ciudad de Bogotá D.C., se otorgará con fundamento en la Resolución número Res _____ - expedida el _____ () de _____ de dos mil _____ (20____) emanada de la Curaduría Urbana Número _____ (#_) de Bogotá D.C., con fecha de ejecutoria _____ () de _____ de dos mil _____ (20____), conforme a la Radicación número _____ de fecha _____ () de _____ de dos mil _____ (20____), realizada de igual forma a los planos de propiedad horizontal y a su respectivo cuadro de áreas.
- (iv) Que una vez el reglamento de propiedad horizontal sea otorgado por escritura pública, el mismo será inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de manera que a cada unidad privada objeto del presente contrato le corresponderá la matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos una vez califique el citado reglamento y una copia le será remitida a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** para su información.
- (v) Que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como fideicomitente del patrimonio autónomo denominado **JUAN REY 73**, se reserva el derecho de corregir en su oportunidad los 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 entrega del proyecto inmobiliario denominado **JUAN REY 73**, de la ciudad de Bogotá D.C.,

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

(vi) Que mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del proyecto inmobiliario denominado **JUAN REY 73**, de la ciudad de Bogotá D.C., ejercerá la Administración Provisional el **PROMITENTE VENDEDOR**, directamente o por intermedio de una (1) persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que construya y enajene un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el inmobiliario denominado **JUAN REY 73**, de la ciudad de Bogotá D.C., Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, el **PROMITENTE VENDEDOR**, nombrará el Administrador definitivo, en los términos del artículo 52 de la ley 675 de 2001.

(vii) Que **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** declara(n) que se obliga(n) a cumplir y a pagar a partir de la fecha señalada para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de Administración que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal sobre la Administración Provisional designada por ella, dentro de los primeros cinco (5) días calendario de cada mes, que pagará intereses de mora sobre cuotas ó saldos de cuotas de administración no pagadas a la tasa máxima legal vigente permitida en la fecha en que se realice el cobro y que renuncia a cualquier tipo de requerimiento por la vía judicial.

CUARTA. - El precio y forma de pago de los inmuebles prometidos en venta son los indicados en el numeral 1.3., suma que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a pagar a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en los términos, condiciones y plazos establecidos en el presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: La cuota o saldo identificado como **CREDITO HIPOTECARIO** en el numeral 2 del encabezado del presente contrato, será pagado con recursos propios o con el producto de un crédito hipotecario que tramitará **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** ante la **ENTIDAD FINANCIERA EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, quien desde ya manifiesta(n) conocer las condiciones que la entidad financiera exige para otorgar el crédito y el desembolso correspondiente, para lo cual se obliga(n) a presentar los documentos que den fe de la solicitud correspondiente con no menos de cuatro (4) meses de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura de compraventa. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** deberá(n) realizar todos y cada uno de los trámites necesarios ante la entidad crediticia, y cumplir con todos los requisitos exigidos por dicha entidad, siendo su responsabilidad obtener el crédito aludido, sin perjuicio de la colaboración que le pueda prestar **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quien no asume, por este hecho, responsabilidad alguna para con **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, ni disminuye la responsabilidad de éste(os) en el adelantamiento del trámite. **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** autoriza(n) desde ya a la **ENTIDAD FINANCIERA** para que el producto del citado crédito sea pagado directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante abono a la obligación hipotecaria a su cargo o en su defecto mediante pago directo.

En caso de que la entidad crediticia no se pronuncie sobre la aprobación del mencionado crédito dentro de un término máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud por parte de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o en el evento en que el crédito no sea concedido a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, las partes podrán ampliar el plazo para el pago por un termino no superior a _____ días hábiles a fin de que en este plazo **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** gestionen la consecución de un crédito con otra entidad financiera o adquieran los recursos para cancelar el saldo pendiente.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

Cuando la entidad de crédito otorgare el mismo por una suma inferior a la solicitada, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tendrá(n) un plazo de diez (10) días hábiles calendario, contados a partir de la fecha de la notificación por parte de la entidad en dicho sentido, para acordar con **EL PROMITENTE VENDEDOR** 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.

PARAGRAFO SEGUNDO.- INTERESES DE SUBROGACION: A partir de la fecha de entrega material del inmueble de que trata la presente negociación y hasta cuando la **ENTIDAD FINANCIERA** cancele efectivamente a favor o a la orden de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la cuota del precio a que se refiere el **CREDITO HIPOTECARIO** o el valor que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** van a cancelar con el producto del crédito con la **ENTIDAD FINANCIERA**, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a favor de aquel, intereses de plazo a la tasa del uno punto cinco por ciento (1.5 %) mensual, o en su defecto la tasa máxima legal permitida, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes calendario.

PARAGRAFO TERCERO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) si es el caso deberá(n) suscribir simultáneamente con la firma de la escritura un pagaré a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el mismo valor del crédito aprobado, como garantía del pago del mismo y de los intereses convenidos, mientras se hace efectivo el desembolso por parte de la **ENTIDAD FINANCIERA**, sin perjuicio del pagaré que deben suscribir a la orden de la entidad que otorgue el crédito. Se hará devolución del pagaré a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** una vez se haya efectuado el desembolso del crédito por parte de la **ENTIDAD FINANCIERA** y se hayan cancelado en su totalidad los intereses que se hubieren causado.

PARÁGRAFO CUARTO: El no pago de las cuotas del precio de venta en las fechas señaladas constituye mora en el pago e incumplimiento del contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** pagará(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida por la legislación comercial.

QUINTA.- PENALIDAD POR DESISTIMIENTO E INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES: En el evento en que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desistan del negocio sin que tengan una justa causa previamente comprobada para ello, antes de la firma de la respectiva escritura pública que protocolice la venta aquí contenida, se comprometen a cancelar al **PROMITENTE VENDEDOR**, a título de penalidad por desistimiento una suma que equivalga al **VEINTE POR CIENTO (20%)** del valor total del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato, penalidad que aplica no solo por el desistimiento del negocio aquí contenido sino por cualquier incumplimiento de las obligaciones aquí pactadas.

Para el pago de dicha penalidad, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, desde ya autorizan que el valor de la misma sea descontado de los dineros entregador a título de abono al precio de venta acordado, para lo cual suscriben la respectiva carta de autorización de descuento dirigida a la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA** y que se anexa a esta promesa como parte integral de la misma. Si los valores entregados por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, superan

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

el monto de la penalidad pactada, los saldos a su favor le deberán ser reintegrados dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al hecho que dé lugar a ello, sin reconocer ningún tipo de interés.

Si el incumplimiento proviene del **PROMITENTE VENDEDOR** y no existiere una justa causa debidamente comprobada, deberá reconocer y pagar la **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, la misma penalidad aquí establecida.

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento de que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no obtenga (n) el crédito hipotecario por circunstancias de fuerza mayor debidamente comprobada que no comprometan su responsabilidad como por ejemplo la no acreditación de ingresos en debida forma, la existencia de sanciones bancarias, falsedad en la información, entre otras, y en consecuencia no se logre solemnizar la venta, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá a su arbitrio exonerar a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**

SEXTA. - EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que **ALIANZA FIDUCIARIA**, como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **JUAN REY 73** no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles prometidos en venta por medio de este contrato, y que tiene el dominio y la posesión quieta, pública y tranquila de ellos y declara que en su calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** hará su entrega libre de registro por demanda civil, hipoteca, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra (n) sometido (s) el (los) inmueble (s) conforme se indicó, a excepción hecha de aquellas que se consignan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y de la hipoteca de mayor extensión otorgada a favor del **BANCO _____**, mediante Escritura Pública No. _____ del _____ () de _____ de dos mil veinte (2021).

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a tramitar ante el mencionado Banco la liberación de la hipoteca en mayor extensión que grava el inmueble prometido en venta, conjuntamente con la escritura de compraventa o, en su defecto, dentro de los noventa (90) días siguientes al recibo del pago total del precio. En el evento que **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no soliciten crédito y opte(n) por pagar la totalidad del precio de contado, no tendrá aplicación el plazo aquí mencionado, y en consecuencia se deberá incluir conjuntamente con la escritura de compraventa, la cancelación proporcional de la hipoteca en mayor extensión que pesa sobre el inmueble o, en su defecto, una certificación expedida por el BANCO aceptando la cancelación proporcional de la hipoteca en mayor extensión.

PARÁGRAFO: No obstante, lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios, así como se obliga a responder por la calidad de la construcción del (los) inmueble(s) materia de la presente Promesa de Compraventa, de conformidad con los términos que establece la Ley.

SEPTIMA. - La Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente Promesa, se otorgará en la fecha, hora y notaría establecida en el numeral 1.4. del encabezado del presente contrato ó en la fecha posterior que las partes acuerden mediante OTRO SI al presente contrato, siempre y cuando para esa fecha se encuentre cancelado el 100% del precio de los inmuebles objeto del presente contrato o en su defecto la carta de aprobación del crédito hipotecario y que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, hayan realizado el pago de los recursos necesarios

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante consignación efectuada en una cuenta bancaria que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le informe para el efecto, como lo señala el parágrafo de la cláusula decima cuarta.

La no comparecencia de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta al **PROMITENTE VENDEDOR** para terminar de pleno derecho el presente Contrato y hacer efectiva la penalidad pactada

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza(n) y faculta(n) a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para firmar la Escritura Pública de compraventa que perfeccione el presente contrato, en sus oficinas, previa facultad impartida al señor Notario, conforme a la Ley.

PARÁGRAFO: Ante eventos de fuerza mayor o caso fortuito o circunstancias que no comprometan la responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**, la fecha convenida para la firma de la escritura podrá suspenderse por el mismo tiempo que dure el hecho constitutivo de fuerza mayor o caso fortuito o el hecho del tercero que no comprometa la responsabilidad del **PROMITENTE VENDEDOR**: En tal evento las partes se comprometen a suscribir otro si mediante el cual se modifique la fecha de firma de la escritura pública, documento que hará parte integral del presente escrito.

OCTAVA. - ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S). **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato dentro del plazo establecido en el numeral 1.5 del presente Contrato de Promesa de Compraventa, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones: a) Se haya firmado por parte de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** la escritura de Venta e Hipoteca si hay lugar a ello, b) Se produzca a cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, el correspondiente desembolso del crédito por parte de la entidad financiera. c) que **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, se encuentre (n) a paz y salvo en el pago de todas las sumas de dinero que se ha (n) comprometido pagar al **PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO: **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará dicho inmueble con todas las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas e igualmente lo entregará a paz y salvo por concepto de pago de impuestos prediales y gravámenes de valorización, siendo de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** los impuestos y demás gravámenes que se causen a partir de la fecha de la firma de la escritura, exceptuando el de una eventual valorización que se causare o liquidare a partir de la fecha de aceptación de la oferta de venta, el cual será de cargo de **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: SI **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se presenta(n) a recibir el inmueble objeto de esta promesa en la fecha de entrega convenida y se han cumplido todas las condiciones para la entrega relacionadas en esta cláusula, serán de su cargo los servicios públicos y la administración que se causen a partir de la fecha de entrega aun cuando **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** no se acerque a recibirlo. Las llaves del inmueble quedarán a su disposición en las oficinas del **PROMITENTE VENDEDOR** y se entenderá perfeccionada la entrega del inmueble a partir de la fecha de suscripción de la escritura pública de venta.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

PARÁGRAFO TERCERO: La **PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerada de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles prometidos en venta, en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada de su personal o el de sus proveedores o contratistas, y en general por cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase, con causa justificada, la terminación del proyecto. Se considera fuerza mayor, entre otras, el retraso de las empresas de servicios públicos en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante, el pago oportuno de tales derechos, así como también situaciones que afecten gravemente el orden económico nacional e impidan el desarrollo normal de las actividades, como, por ejemplo, las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para frenar o minimizar los impactos de pandemias como el COVID-19. En tales casos, el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa de la **PARTE VENDEDORA**.

PARÁGRAFO CUARTO: Es entendido que el (los) inmueble (s) prometidos en venta se entregará(n) a **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)**, cuando este(n) provisto de los servicios públicos de energía y acueducto. Así en el evento de que las respectivas empresas públicas, sin culpa de **EI PROMITENTE VENDEDOR** no los hubiere instalado y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

NOVENA. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a adelantar las gestiones necesarias y suficientes para que a la transferencia del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, el mismo se encuentre a paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorización y sean cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos. En consecuencia, serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa. Los reajustes que se hagan al valor de los derechos de conexión corren por cuenta del **PROMITENTE VENDEDOR** hasta el momento de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: A partir del día de la firma de la presente promesa de compraventa, será de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** cualquier suma de dinero que se liquide, se reajuste, se cause y/o se cobre, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, en la proporción en la cual graven solamente al inmueble prometido en venta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, después de escriturar la última unidad privada del proyecto, se compromete a adelantar ante Catastro Distrital, el des englobe de las unidades inmobiliarias pertenecientes al **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado **JUAN REY 73**.

DECIMA. - EL PROMITENTE VENDEDOR pagará a las empresas municipales de energía, gas, acueducto, alcantarillado los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos, pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la firma de la escritura pública que perfeccione el presente contrato. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar los inmuebles dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto de la línea de teléfonos, cada **PROMITENTE COMPRADOR** tramitará la solicitud y asignación de la línea telefónica, y cancelará los derechos de activación de la misma, de acuerdo con la facturación emitida por la

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73

respectiva empresa. En todo caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable si la Empresa de teléfonos no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad de **EL PROMITENTE VENDEDOR** se limita a la radicación del proyecto, las solicitudes respectivas y la construcción de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de teléfonos. En todo caso, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** acepta(n) que la responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos y líneas telefónicas, recae sobre las respectivas entidades y, en consecuencia, exonera a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de cualquier responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Serán de cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** a partir de la fecha prevista para la entrega del inmueble, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes a impuestos, mantenimiento y uso de dicho inmueble.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En lo que tiene que ver con el servicio público de energía, **EL PROMITENTE VENDEDOR** manifiesta que dicho servicio será contratado con CODENSA entidad que podrá exigir que se incluya en la Escritura del Reglamento del proyecto denominado **JUAN REY 73** de la ciudad de Bogotá D.C. las cláusulas que identifiquen a CODENSA ESP como propietaria de los activos eléctricos y autoricen la entrada de CODENSA ESP al predio, para realizar los cambios, la reparación y el mantenimiento, necesarios para suministrar el servicio de energía, sin que esto represente cobro por ningún concepto de parte de los copropietarios del conjunto; igualmente a que se incluya dentro de la mencionada Escritura Pública la constitución de una servidumbre gratuita, a favor de CODENSA sobre el área donde se encuentra localizada la Subestación Eléctrica, lo cual acepta y autoriza desde ya **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

DECIMO PRIMERA. - EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material de los inmuebles prometidos en venta por este contrato la hará **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la fecha establecida en el numeral 1.5. ó en la fecha posterior que las partes acuerden en OTRO SI al presente contrato, mediante ACTA e inventario detallado, con los cuales se entregarán los manuales de mantenimiento y las garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el inmueble.

A su vez, en su calidad de constructores, se obligan a responder por la efectividad de la garantía, dentro de los plazos señalados por la ley, los posibles defectos u omisiones que se identifiquen al momento de la entrega, y que consten en la respectiva acta. Aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos por el **PROMITENTE VENDEDOR** y que queden consignados en el acta de entrega, no serán causa para no recibir los inmuebles, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) recibido los inmuebles prometidos en venta.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la fecha convenida para la entrega, **EL PROMITENTE VENDEDOR** contará con un plazo adicional de dos (2) meses a partir de dicha fecha, para realizar la entrega, quedando exonerado de toda responsabilidad por la no entrega del inmueble prometido en compraventa, en la fecha pactada, por demoras en la construcción, por eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se deja expresa constancia que el inmueble prometido en venta se entregará por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** una vez el mismo esté provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable al **PROMITENTE VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, ni genere ningún tipo de indemnización.

PARÁGRAFO TERCERO. - Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece (n) a recibir el(los) inmueble(s) en la fecha pactada, ni existiese una causa justificada, éste(os) los dará(n) por entregados(s) y recibido(s) para todos los efectos, mediante acta suscrita por **EL PROMITENTE VENDEDOR** o su representante o empleado y por un (1) testigo.

DÉCIMO SEGUNDA.- PRIMERA: Es entendido que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar la construcción del inmueble de las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas con el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificarlos, sustituirlos y/o reemplazarlos en todo o en parte por acabados de igual o superior calidad cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos, ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez de materiales o mejor oferta en el mercado de productos similares, sin que ello represente reconocimiento de intereses, ni indemnizaciones de ninguna naturaleza,, ni tampoco configure un hecho que pueda calificarse como publicidad engañosa.

PARÁGRAFO: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de (los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del proyecto de vivienda en general

DÉCIMO TERCERA: Los inmuebles materia de este contrato solo podrán ser destinados para el uso de Vivienda. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

DÉCIMA CUARTA. - EL PROMITENTE VENDEDOR cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la Escritura Pública de venta. El restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) de los derechos de registro en la Oficina de instrumentos públicos y del impuesto de Registro (Boleta fiscal) de la misma Escritura Pública, serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**. Los gastos que se generen como consecuencia de la cancelación del gravamen hipotecario de mayor extensión, serán de cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Los de la constitución de la hipoteca individual correspondiente al **CREDITO HIPOTECARIO** los pagará **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARÁGRAFO: Si bien los costos y gastos de registro serán asumidos por **EL(LOS) PROMITENTE(S) 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 **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para lo cual **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, al menos con ocho (8) días de anticipación a la firma de la escritura pública, aportará(n) los recursos

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

necesarios para cancelar los impuestos de registro y los derechos de registro, de acuerdo con la liquidación que le suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR**, mediante consignación efectuada en una cuenta bancaria que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le informe para el efecto. Una vez la escritura pública de compraventa sea registrada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** 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.

DÉCIMO QUINTA: La cesión del presente contrato por parte de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMO SEXTA: **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** conoce (n) que el **PROMITENTE VENDEDOR** está debidamente autorizado para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integrante los inmuebles materia del presente contrato, por Las autoridades competentes.

DÉCIMO SEPTIMA: En el evento en que el inmueble objeto del presente contrato de promesa de compraventa se encuentre o vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1.996 y demás normas que la modifiquen o adicionen, **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** se obliga(n) a que el cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva Escritura Pública de compraventa y consienta en el gravamen hipotecario que se debe constituir en el evento en que parte del precio sea pagado con **CREDITO HIPOTECARIO**. Todos los gastos derivados de la constitución y registro de esta afectación, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**.

PARAGRAFO: Se aclara y se conviene que las afectaciones a vivienda familiar no le serán oponibles al acreedor hipotecarios.

DÉCIMO OCTAVA: El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato de Promesa de Compraventa, por contener obligaciones expresas, claras y exigibles a partir de su firma, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes.

DÉCIMO NOVENA: **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, declara, situación que es conocida por el **PROMITENTE COMPRADOR**, del Patrimonio Autónomo denominado **JUAN REY 73** según contrato de fiducia, hace la salvedad que la obligación de la fiduciaria es de medio y no de resultado y que la Fiduciaria no asume en virtud de este contrato con recursos propios, ninguna obligación tendiente a financiar al Fideicomitente **JUAN 73 S.A.S.** o al proyecto, ni a facilitar con base en sus recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el fideicomiso, ni asume en relación con el proyecto obligación de constructor, promotor, comercializador gerente, veedor, interventor, vendedor, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del proyecto denominado **JUAN REY 73 S.A.S.**, En consecuencia, la fiduciaria no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO _____
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73**

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y EL PROMITENTE VENDEDOR con la firma del presente documento declaran que conocen el contenido de contrato de fiducia mercantil No: _____ suscrito entre el **PROMITENTE VENDEDOR**.

VIGESIMA: EL PROMITENTE COMPRADOR garantiza a **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, que al solemnizar la presente promesa de compraventa, el inmueble que adquiere cuenta con todas las garantías legales, a saber la garantía por estabilidad de la obra por un periodo de diez (10) años y , con ocasión a los acabados, con una garantía de acabados por el termino de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, todo de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

VIGESIMO PRIMERA: Las partes establecen que cualquier modificación deberá constar por escrito y para tal efecto manifiestan que recibirán las notificaciones en las direcciones señalados en el Numera 1.6 del acápite de este documento denominado **TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.

Será responsabilidad de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** comunicar por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o de sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

Para constancia se firma en dos (2) ejemplares originales uno para cada parte, en la ciudad de Bogotá D.C. a los _____ (____) días del mes de _____ del año dos mil ____ (20____) ante dos testigos hábiles.

PROMETIENTE VENDEDOR

MAURICIO CADENA SARMIENTO
C.C. No.
Representante Legal
JUAN REY 73 S.A.S.

PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)

NOMBRE
C.C.
DIRECCION
TELEFONO

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE APARTAMENTO
PERTENECIENTES AL PROYECTO JUAN REY 73

EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) Y EL PROMITENTE VENDEDOR con la firma del presente documento declaran que conocen el contenido de contrato de fiducia mercantil No. suscrito entre el PROMITENTE VENDEDOR.

VIGESIMA. EL PROMITENTE COMPRADOR garantiza a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que al solemnizar la presente promesa de compraventa el inmueble que adquiere cuenta con todas las garantías legales, a saber la garantía por estabilidad de la obra por un periodo de diez (10) años y, con ocasión a los acabados, con una garantía de acabados por el término de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble, todo de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

VIGESIMO PRIMERA: Las partes establecen que cualquier modificación deberá constar por escrito y para tal efecto manifiestan que recibirán las notificaciones en las direcciones señaladas en el Número 1.6 del acápite de este documento denominado TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Será responsabilidad de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) comunicar por escrito a EL PROMITENTE VENDEDOR con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o de sitio de trabajo a que haya lugar, so pena de entenderse válidas las notificaciones hechas en la dirección aquí registrada.

Para constancia se firmó en dos (2) ejemplares originales uno para cada parte, en la ciudad de Bogotá D.C. a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____ (20____) antes de los festivos hábiles.

PROMITENTE VENDEDOR

MAURICIO CADENA SARMIENTO
C.C. No. _____
Representante Legal
JUAN REY 73 S.A.S.

PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

NOMBRE _____
C.C. _____
DIRECCION _____
TELEFONO _____

MINUTA DE ESCRITURA DE BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 50S-

Entre los suscritos a saber: _____, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de Bogotá, (en adelante, EL PROMETIENTE VENDEDOR), de una parte y de la otra, MAURICIO CADENA SARMIENTO con cédula de ciudadanía número 80.417.811, actuando en nombre y representación de la sociedad JUAN REY 73 S.A.S. identificada con NIT. 901.239.277-9, constituida mediante documento privado sin número accionista único del 19 de noviembre de 2.018, inscrita 19 de noviembre de 2.018 bajo número 03046256 del libro IX, (en adelante, EL PROMETIENTE COMPRADOR), han celebrado el presente otro si No. 1 al contrato de promesa de compraventa, que se rige por las normas aplicables sobre la materia y en especial, por las siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. Que las partes suscribieron el pasado 03 de marzo de 2020 la promesa de compraventa del lote ubicado en la en la Calle 73 a Sur N 13 C 48 Este sur identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S-505041.

SEGUNDO. Que las partes han decidido cambiar las condiciones establecidas en la Cláusula Cuarta y séptima de la promesa de Compraventa suscrita.

CLAUSULAS

PRIMERO: La cláusula quedara así: CUARTA. Precio y Forma de Pago. - El precio que EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará a EL PROMETIENTE VENDEDOR por el inmueble, equivale a la suma de _____ DE PESOS M/CTE (\$ _____), los cuales serán pagados de la siguiente manera:

- 1- La suma de _____ (\$ _____) M/CTE, que EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibir a satisfacción a la fecha de firma del presente documento.
- 2- La suma de _____ PESOS (\$ _____) M/CTE el día _____ () de _____ de 202__.

3- La suma de _____ PESOS (\$) M/CTE que EL PROMETIENTE COMPRADOR pagarán al PROMETIENTE VENDEDOR, contra declaración del punto de equilibrio de la primera etapa del proyecto.

4- La suma de _____ PESOS (\$) M/CTE con la transferencia de dominio de dos (2) apartamentos del proyecto con lista de precio cero, a órdenes del PROMETIENTE VENDEDOR una vez liquidada la etapa del proyecto.

5- El saldo es decir la suma de _____ PESOS (\$) M/CTE contra liquidación de la etapa tres del proyecto.

Parágrafo Primero: No obstante, la forma de pago establecida en la presente cláusula, las Partes aceptan que EL PROMETIENTE COMPRADOR estará facultado para hacer los pagos del Precio antes de las fechas previstas, sin que por este hecho se genere algún tipo de sanción, multa o indemnización a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR.

SEGUNDO: La cláusula quedara así: SEPTIMA. Entrega Real y Material: EL PROMETIENTE VENDEDOR entregarán física y materialmente el Inmueble al PROMETIENTE COMPRADOR a la firma del presente contrato, el estado en que se reciba el Inmueble se dejará constancia en la respectiva acta de entrega que suscribirán las partes o sus representantes autorizados, bajo el entendido que esta entrega se efectuará a más tardar el día ____ de ____ de 202__.

PARAGRAFO PRIMERO: Es claro para las partes de la existencia de dos (2) ocupantes determinados como (1) caballerizas (2) casa: El ocupante (1) desocupara el lote antes de efectuarse el pago indicado en la cláusula cuarta precio y forma de pago esto es el día ____ de ____ de 202__. El ocupante (2) desocupara el lote una vez se pague lo establecido en el numeral tres de la cláusula cuarta precio y forma de pago .

PARAGRAFO SEGUNDO: Es claro para las partes que a partir de esta fecha (____ de ____ de 202__) el ocupante (1), ni terceros estarán autorizados para ingresar o habitar el predio, a menos que medie autorización por parte del COMPRADOR.

SEGUNDO: Las partes manifiestan que aquello que no ha sido objeto de modificación mediante el presente otro si, seguirá vigente y será de obligatorio cumplimiento para las partes.

Los contratantes, leído el presente documento dan su consentimiento expresamente a lo estipulado y firman como abajo aparece, en la ciudad de Bogotá D.C., a los _____ (___) días del mes de _____ de 202____, en dos ejemplares, uno para cada prometiente.

PROMETIENTE VENDEDOR:

EL PROMETIENTE COMPRADOR:

MAURICIO CADENA SARMIENTO

C.C. No. 80.417.811 de Bogotá Representante Legal

JUAN REY 73 S.A.S.



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: JUAN REY 73
ESTRATO: 1 No. de unidades de vivienda: 10
DIRECCIÓN: CL 73A S 13C 42 E /CL 73A S 13C48 E
CONSTRUCTORA: JUAN REY 73 SAS
FECHA (dd-mm-aa): 9-oct-23

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados: Zapatas y vigas de amarre

2.2. PILOTES [] SI [x] NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.3. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica: Mampostería parcial con reforzamiento de concreto / Mampostería estructural

2.4. MAMPOSTERÍA 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA [] SI [x] NO Tipo de ladrillo y localización:

2.4.2. BLOQUE [x] SI [] NO Tipo de bloque y localización: Bloque Estructural Pv Dp 33x11.5x23cm en muros estructurales y Bloque N6 para muros no estructurales

2.4.3. OTRAS DIVISIONES [] SI [] NO Tipo de división y localización:

2.5. PAÑETES En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización: Pañetes unicamente en zonas comunes y muros no estructurales , el bloque estructural de los aptos se entrega limpio de pega a la vista

2.6. VENTANERÍA ALUMINIO [x] SI [] NO LAMINA COLD ROLLED [] SI [x] NO
P.V.C. [] SI [x] NO OTRA [] SI Cual? []

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:
Tratamientos de limpieza para aplicación de impermeabilización y acabado final

96-108

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:
Los pisos van con sobre pisos y enchapes de las areas comunes

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:
Cubiertas Tipo terrazas de laca maciza con sobre piso impermeabilizado, enchapes y salones comunales con cubiertas acusticas

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:
Concreto esmaltado

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:
cerramiento perimetral en malla metalica con una altura de 1.60m de altura

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:
Tanque semi subteraneo con concreto impermeabilizado

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- 3.1. ASCENSOR SI NO
- 3.2. VIDEO CAMARAS SI NO
- 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS SI NO
- 3.4. PARQUE INFANTIL SI NO
- 3.5. SALÓN COMUNAL SI NO
- 3.6. GIMNASIO SI NO
- 3.7. SAUNA SI NO
- 3.8. TURCOS SI NO
- 3.9. PISCINA SI NO
- 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS SI NO
- 3.11. PARQUEO VISITANTES SI NO
- 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA SI NO
- 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

- 4.1.1. CLOSET SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI NO

Características y materiales a utilizar:

97-108

Únicamente en baño social

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puertas de acceso a cada Apto Tipo lamina metalicas chapa sencilla

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Ceramica

4.2.2. HALL'S

Obra Gris

4.2.3. HABITACIONES

Obra Gris

4.2.4. COCINAS

Obra Gris

4.2.5. PATIOS

Obra Gris

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Ceramica

4.3.2. HABITACIONES

Obra Gris

4.3.3. COCINAS

Obra Gris

4.3.4. PATIOS

Obra Gris

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

estufa de cuatro puestos integrada al meson

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

meson en acero inoxidable

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

Lavadero cemento blanco acabado granito blanco

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Ceramica

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Enchape en zona humeda

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

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


 Firma representante legal o persona natural

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-21-2632	1
	Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069		FECHA DE RADICACIÓN	
	EXPEDICIÓN: 1 AGO 2022 EJECUTORIA: 21 OCT 2022 VIGENCIA: 21 OCT 2024		10-nov.-2021	CATEGORÍA: IV

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 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 73 A S 13 C 42 E / CL 73 A S 13 C 48 E con Chip(s) AAA0145ABMR / AAA0003XCXR Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50S480532 / 50S505041, Número de Manzana Catastral 006 y lote(s) de manzana catastral 010 / 009, Manzana Urbanística 9 del Lote Urbanístico 21,30, de la urbanización JUAN REY (Localidad San Cristóbal), PARA 1 EDIFICACIÓN EN 3 PISOS DESTINADA A VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS (32 UNIDADES), CON 5 ESTACIONAMIENTOS DISTRIBUIDOS ASÍ: 4 PRIVADOS (RESIDENTES) Y 1 DE VISITANTES EL CUAL SE DESTINA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA. PLANTEA 3 BICICLETEROS Y 1 DEPOSITO. ES VALIDO PARA DEMOLICIÓN TOTAL. Titular(es): JUAN REY 73 SAS con NIT 901239277-9 (Representante Legal: CADENA SARMIENTO MAURICIO con CC. 80417811), Constructor responsable: AREVALO LEE DIEGO FERNANDO con CC 79792105 Mat: 25202219013CND Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 51 (Los Libertadores) Decr. 0351 DE 2006	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: CML
e. ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA
g. TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL	h. MODALIDAD:	COMPLEMENTARIA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: Media	b. Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: CERROS

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO						
2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			2.3 DEMANDA
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	32	4	1	3
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:		32	4	1	3
						2.4 ESTRATO: 1

3. CUADRO DE AREAS											
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - JUAN REY 73						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	1000,00	VIVIENDA	2.025,05	0,00	0,00	0,00	2.025,05	0,00	0,00	0,00	2.025,05
SÓTANO (S)	0,00	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	0,00	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	681,66	INSTIT / DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	1343,39	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	2025,05	TOTAL INTERVENIDO	2.025,05	0,00	0,00	0,00	2.025,05	0,00	0,00	0,00	2.025,05
LIBRE PRIMER PISO	318,34	GESTION ANTERIOR					0,00	DEMOLICIÓN TOTAL:			117,50
		TOTAL CONSTRUIDO					2.025,05	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	3		a. TIPOLOGÍA:		CONTINUA		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	12,24		b. AISLAMIENTO:		MTS	NIVEL	NO SE EXIGE		
c. SÓTANOS	0		PATIOS		3,0	T	NO APLICA		
d. SEMISÓTANO	0		PATIOS		3,0	T	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		PATIOS		3,0	T	Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		ENTRE EDIFICACIONE		---	---	c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		PATIOS		---	---	0,60 MTS POR CL 73A SUR		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No						NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA						d. RETROCESOS		HOLOGRAMA
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	NO APLICA						h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN		ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE		CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA		MAMPOSTERÍA PARC REFORZADA		1,10		
ZONAS RECREATIVAS	77,06	147,96	c. MÉTODO DE DISEÑO		TÍTULO D NSR-10 MAMP. EST.				
SERVICIOS COMUNALES	24,44	46,94	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		Bajo				
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0	e. ANALISIS SÍSMICO		Fuerza horizontal equivalente				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (5) / Planos Estructurales (20) / Anexo Estudio de suelos (2) / Estudios de Suelos (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Memoria de Cálculo (6)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. Área y linderos del predio según títulos de propiedad. 2. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. 3. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía (si existen). 4. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. 5. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio (s) en estricto cumplimiento de los Decretos 603 de 2007 y 308 de 2018 -cartilla de andenes. 6. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. 7. El titular manifiesta que el proyecto será destinado a vivienda de interés social. 8. Se precisa que dentro del área libre a nivel del primer piso 286,56 m2 corresponden al área libre del proyecto y 31,78 m2 corresponden al área libre del retroceso por regularización de paramentos. En atención a lo dispuesto por la Resolución 513 de 2017 de la Personería de Bogotá, del acto que resuelve la solicitud se deberá surtir el proceso de notificación a dicha entidad en los términos del artículo 2.2.8.1.2.3.7, del decreto 1077 de 2015. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NUMERALES J.3 Y J.4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO".

PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR LA ING. MYRIAM DELGADO CON M.P. NO 25202-50073 ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017. HACE PARTE DE ESTA LICENCIA EL CONCEPTO DEL IDIGER RO- 111307 DONDE INFORMA QUE NO SE REQUIERE ESTUDIOS DETALLADOS DE AMENAZA Y RIESGO POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA.

PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGÚN LA UPZ 51 - LOS LIBERTADORES, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALÍA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica Rocío Muñoz Moreno T.P. 297.259	Vo. Bo. Ingeniería David Rodríguez Arévalo M.P. 25202-186105/CND	Vo. Bo. Arquitectura Lyli Yoana Borda Lagos M.P. A20012011-52701393	FIRMA CURADOR
--	--	---	-------------------



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

EXPEDIENTE No. 11001-2-21-2632

RESOLUCION No. 11001-2-22-2484 DE 04 OCT 2022

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 A S 13 C 42 E y CL 73 A S 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C."

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ D.C.
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, 1437 de 2011 y 1801 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 2013 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y,

CONSIDERANDO

Que el 10 de noviembre de 2021, mediante la radicación 11001-2-21-2632, la sociedad JUAN REY 73 SAS con Nit. 901239277-9, representada legalmente por el señor CADENA SARMIENTO MAURICIO, quien se identifica con C.C. No. 80417811, propietaria de los predios ubicados en la CL 73 A S 13 C 42 E y CL 73 A S 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C., solicitó ante este Despacho, Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y demolición total para los referidos predios, solicitud que quedó radicada en legal y debida forma el 23 de noviembre de 2021.

Que el 01 de agosto de 2022, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., expidió el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 por el cual se otorgó Licencia de Construcción en la modalidad de Obra Nueva y Demolición Total, para los predios ubicados en la CL 73 A S 13 C 42 E y CL 73 A S 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C.

Que el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 del 01 de agosto de 2022, expedido por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., fue notificado personalmente vía correo electrónico el 08 de agosto de 2022, al señor CADENA SARMIENTO MAURICIO, representante legal de la sociedad JUAN REY 73 SAS, titular de la licencia.

Que el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 del 01 de agosto de 2022, expedido por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., fue notificado personalmente el 12 de agosto de 2022, a la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY, en calidad de Agente del Ministerio Público.

Que el día 29 de agosto de 2022, bajo el radicado 1-2022-011287, la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY,



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2484 DE 04 OCT 2022

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 A S 13 C 42 E y CL 73 A S 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C."

en calidad de Agente del Ministerio Público, interpuso ante la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, recurso de reposición y en subsidio de apelación, contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 del 01 de agosto de 2022.

Que mediante oficio No. OF 2-2022-011485 del 10 de octubre de 2022, este Despacho dio traslado del recurso interpuesto por la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY, en calidad de Agente del Ministerio Público, al titular de la solicitud, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2º del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que el día 11 de octubre de 2022, el señor CADENA SARMIENTO MAURICIO, representante legal de la sociedad JUAN REY 73 SAS, recorrió el traslado del recurso interpuesto y presentó los planos arquitectónicos y demás documentos mediante los cuales subsanó los aspectos técnicos planteados por la Agente del Ministerio Público en el recurso de reposición y en subsidio de apelación interpuesto ante este Despacho.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. OPORTUNIDAD

El artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo en cuanto a la oportunidad para la presentación de los recursos de ley, señala:

"Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez." (Subrayas y negritas fuera de texto).

En consideración a lo anterior, se observa que el recurso de reposición interpuesto por la Dra. SUAREZ MORENO LADY MAGALY, en calidad de Agente del Ministerio Público fue presentado oportunamente de acuerdo a las previsiones del artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, toda vez que el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá, fue notificado personalmente el 12 de agosto de 2022 y el recurso de reposición fue interpuesto, el 29 de agosto de 2022, es decir, dentro del término señalado en la norma.

2. PROCEDENCIA

El recurso de reposición es procedente, en los términos del numeral 1º del artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que dispone:

"Artículo 74. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:"

W



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2484 DE 04 OCT 2022

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 AS 13 C 42 E y CL 73 AS 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C."

1. *El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...)"*

Igualmente, procede en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que dice:

"Recursos. Contra los actos que concedan o nieguen las solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y de apelación.

1. *El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.*

2. *El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición. (...)"*

Así mismo, es procedente, de conformidad con lo señalado en el texto del Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá.

3. SUSTENTACIÓN Y ANÁLISIS DE FONDO DEL RECURSO DE REPOSICIÓN.

3.1 EN CUANTO AL INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL REVISOR INDEPENDIENTE

Señala la Agente del Ministerio Público *"...Dentro de los documentos y planos allegados al expediente que sustenta la licencia objeto de estudio, se observa que en el proyecto no se aporta en debida forma la experiencia profesional del revisor independiente, dado que no se aporta certificación COPNIA de matrícula vigente.*

(...)

Así las cosas, al efectuar la revisión del expediente en mención, se evidencia que no se aporta el documento que certifica que el profesional cuenta con matrícula profesional vigente, esto es el certificado COPNIA, así como tampoco se cumple con la certificación adecuada de su experiencia profesional, de acuerdo con la tabla descrita por el Decreto 945 de 2017 (...)"

ANÁLISIS DEL DESPACHO

En atención a la observación presentada por la Agente del Ministerio Público respecto a la falta de acreditación del Certificado de Vigencia y Antecedentes Disciplinarios de la Ing. MYRIAM CRISTINA DELGADO ROMAN, así como de las certificaciones que acrediten su experiencia profesional, de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y en el Decreto Reglamentario 945 de 2017, basta señalar, que el respectivo Certificado de Vigencia y



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2484 DE 04 OCT 2022

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 AS 13 C 42 E y CL 73 AS 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C."

antecedentes disciplinarios emitido por el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería COPNIA el 12 de noviembre de 2021, reposa en el folio No. 58 de la carpeta del expediente 11001-2-21-2632, en este documento se puede constatar que la matrícula profesional de la citada ingeniera se encuentra vigente y que no tiene antecedentes disciplinarios ético-profesionales.

De otra parte, fueron allegadas a la foliatura el día 18 de noviembre de 2021 (folios 71 a 80), varias certificaciones que acreditan la experiencia profesional de la ingeniera, de las cuales se destacan las siguientes:

ENTIDAD CERTIFICADORA	SERVICIOS PROFESIONALES PRESTADOS	TIEMPO DE EJECUCION
RAFAEL DARIO ESPINEL GOMEZ	INGENIERA INTERVENTORA Y CALCULISTA	03/07/1996 - 30/08/1999 = 37 MESES
SOCIEDAD CONSTRUCTORA BOGOTA S.A.	DISEÑO Y CALCULO ESTRUCTURAL	10/06/2000 - 30/11/2004 = 52 MESES

Que el interesado aportó nuevamente la Certificación de Vigencia y Antecedentes Disciplinarios de la Ingeniera MYRIAM CRISTINA DELGADO ROMAN con fecha de expedición del 08 de octubre de 2022 y certificación de experiencia para la profesional expedida por J.A.T.Z. JUAN ALFONSO TORRES ZAFRA EU, en la cual se constata que la ingeniera prestó sus servicios de asesoría profesional en el área de Diseño de Estructuras desde el año 2007 hasta finales del año 2018, documentos que acreditan con suficiencia la idoneidad de la profesional, motivo por el cual este Despacho considera subsanada la observación que sobre el particular presentó la agente del Ministerio Público.

3.2. EN CUANTO A LA AUSENCIA DE LA MEMORIA DE LOS TRABAJOS DE REVISIÓN REALIZADAS POR EL REVISOR INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS ESTRUCTURALES

Señala la Agente del Ministerio Público "...No se encontró la memoria de los trabajos de revisión realizadas por el revisor independiente de los diseños estructurales, haciendo omisión a el artículo 3.6.2. literal 5 de la resolución número 0017 del 4 de diciembre de 2017..."

ANALISIS DEL DESPACHO

Sobre este punto, este Despacho se permite precisar, que si bien los proyectos que requieren revisión independiente de diseños estructurales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 400 de 1997, modificado por el artículo 3º de la Ley 1796 de 2016, reglamentada por el Decreto 945 de 2017, deben presentar el memorial firmado por el revisor independiente de los diseños estructurales, en el que certifique el alcance de la revisión efectuada, como requisito para la radicación en legal y debida, dicho memorial NO es revisado NI aprobado por el

Handwritten signature



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación Resolución No. **11001-2-22-2484** DE **04 OCT 2022**

“Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 A S 13 C 42 E y CL 73 A S 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C.”

Curador Urbano, porque quien asume la responsabilidad en la revisión efectuada, es justamente el Revisor Independiente quien certifica que el proyecto se ajusta a las disposiciones del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Este memorial debe ser realizado por el revisor de los diseños estructurales y en él se debe constatar que el diseñador estructural cumplió con el alcance de los trabajos de diseño estructural establecido en la sección 3.3.2. de la Resolución 0017 de 2017, incluyendo el alcance ampliado cuando corresponda al tipo de estructura a revisar.

En el caso objeto de análisis, por error involuntario del personal de archivo de esta Curaduría Urbana, el trabajo de revisión de los diseños estructurales no fue remitido a la Personería de Bogotá para su revisión; no obstante, éste fue radicado por los interesados al momento de presentar la solicitud de licencia el 18 de noviembre de 2021 como lo refleja la boleta de radicación:

CURADURÍA URBANA No. 2 ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		BOLETA DE ANEXOS ANEXOS RECIBIDOS EL 18/noviembre/2021 11001-2-21-2632	
Número de Radicación:	11001-2-21-2632	Fecha:	18-nov-21
Radicado por:	Lyla Yoana Borda Lagos	Ing.:	David Rodriguez
Abogado:		Abg.:	Linda Roco Muñoz Mo
Descripción:	Licencia de Construcción: OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL CL 73 A S 13 C 42 E (ACTUAL) / CL 73 A S 13 C 48 E (ACTUAL) VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - JUAN REY 73 JUAN REY 73 SAS CADENA SARMIENTO MAURICIO		
Teléfono:	3103075595	Alcaldía:	San Cristobal
Radica por:	Lyla Yoana Borda Lagos		
Documentos recibidos	Cant	Observaciones	
Documentos	7		
Certificaciones	1		
Certificado Copias	1		
Copia de Cálculos	1		
Copia de foto (anotada) profesional(ia)	1		
mapa de vida	1		
Memoria de los cálculos estructurales	5		
Memoria de revisor independiente	1		
Planos de elementos no estructurales	1		
Planos estructurales	20		

all



Continuación Resolución No. 11001-2-22-2484 DE 04 OCT 2022

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 AS 13 C 42 E y CL 73 AS 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C."

Prueba de lo anterior, es la nota que el profesional del área de Ingeniería de esta Curaduría Urbana incluyó en el acápite No. 6 del acto administrativo No. 11001-2-22-2069 del 1 de agosto de 2022, que a su tenor reza: *"...PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR LA ING. MYRIAM DELGADO CON M.P. NO 25202-50073 ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017."*

En virtud de lo expuesto, este Despacho aclara que el Ingeniero revisor Independiente presentó el Informe donde hace la revisión del diseño estructural, avalando cada uno de los ítems exigidos por la Resolución 0017 de 2017, así:

- Descripción General
- Materiales
- Avalúo de cargas
- Evaluación Sísmica
- Modelo Estructural
- Chequeo de derivas
- Diseño de elementos estructurales y cimentación.
- Documentos revisados

En virtud de lo expuesto, este Despacho considera subsanada la observación presentada por la Agente del Ministerio Público, teniendo en cuenta que el Informe de la Revisión Independiente, fue anexado oportunamente al expediente por el interesado y se hizo alusión a él en el acto administrativo que hoy se impugna.

3.3. EN CUANTO A LA FALTA DE DIMENSIONES Y CARGA DE EVACUACIÓN

Señala la Agente del Ministerio Público *"...En el expediente 11001-2-21-2632 se contraviene esta norma ya que los planos arquitectónicos ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5, no evidencian la carga de ocupación por piso ni la marcación de recorridos de evacuación."*

ARGUMENTOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA

El día 11 de octubre de 2022, el señor CADENA SARMIENTO MAURICIO, representante legal de la sociedad JUAN REY 73 SAS, aportó a este Despacho los planos arquitectónicos los planos arquitectónicos ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5 en los cuales señaló las distancias de recorrido en las plantas del primer, segundo y tercer piso.

Det.



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

102-108

Continuación Resolución No. 11 001 - 2 - 22 - 2484 DE 04 OCT 2022

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 AS 13 C 42 E y CL 73 AS 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C."

ANÁLISIS DEL DESPACHO

En atención a la observación presentada por la Agente del Ministerio Público frente a la falta de señalamiento de las distancias de recorrido para la evacuación, conforme lo dispuesto en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR 10, Título K, K.3.6.5. **Tabla K.3.6-1** que para el Grado de Ocupación Residencial (R) determina una distancia de recorrido de **60 metros** sin sistema de rociadores y de 75 metros con sistema de rociadores; nos permitimos precisar que, en efecto, en los planos arquitectónicos ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5 del proyecto sometido a consideración de este Despacho se omitió su señalamiento, motivo por el que el señor CADENA SARMIENTO MAURICIO, representante legal de la sociedad JUAN REY 73 SAS STEBAN, aportó nuevamente los planos arquitectónicos los planos arquitectónicos ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5, en los cuales se señaló la distancia de recorrido en las plantas del primer, segundo y tercer piso, subsanando así la observación presentada por la Agente del Ministerio Público.

Así mismo, el interesado aportó el plano PL-EV-01 1 DE 1 en el cual precisó todos los componentes de los Título J y K previstos en el proyecto.

En virtud de lo expuesto, y en cumplimiento estricto a lo dispuesto en el artículo K.3.6.5. y la Tabla K.3.6-1 del Reglamento Colombiano de Norma Sismo resistente NSR-10, el interesado aportó nuevamente los planos arquitectónicos ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5, los cuales reemplazan y sustituyen los aprobados por este Despacho, señalando las distancias de recorrido en plantas del primer, segundo y tercer piso, cumpliendo así con la observación de la Agente del Ministerio Público.

Así las cosas, y de acuerdo con la documentación allegada por el señor CADENA SARMIENTO MAURICIO, representante legal de la sociedad JUAN REY 73 SAS STEBAN, este Despacho adoptará los planos que se identifican con las referencias ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5 y PL-EV-01 1 DE 1 aportados, en los cuales se señalan las distancias máximas de recorrido desde el punto más alejado hasta el centro de cualquier salida de emergencia, conforme lo establece la **Tabla K.3.6-1**, así como la aclaración respecto a la carga de evacuación.

ALCANCE DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

De acuerdo con la jurisprudencia reiterada de la Corte Constitucional, el recurso de reposición tiene como finalidad que el funcionario judicial que emitió la providencia la revise y corrija los errores de orden fáctico o jurídico en que hubiere incurrido; y que, si a ello hubiere lugar, la revoque, reforme o adicione.

Respecto a los recursos de reposición y apelación dice el artículo 74 de la ley 1437 de 2011 que el primero se interpone "ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.", y el segundo "ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito".

Así las cosas, es claro para este Despacho que se procede mediante el presente recurso a subsanar las observaciones presentadas por la Agente del Ministerio Público, en el sentido de acreditar con suficiencia la idoneidad de la Ing.

Handwritten signature
7



CURADOR URBANO 2
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

04 OCT 2022

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2484 DE

“Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 AS 13 C 42 E y CL 73 AS 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C.”

MYRIAM DELGADO, reemplazar y sustituir los planos ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5 aportados, con el fin de evidenciar las distancias de recorrido hasta la salida en las plantas del primer, segundo y tercer piso, así como la carga de evacuación por piso y señalar que el proyecto sí contó con revisión independiente de diseños estructurales como lo evidencia el acto administrativo objeto de reproche.

En consecuencia, el interesado aportó la documentación requerida para su adopción e inclusión en el expediente. Lo anterior, en el marco de la procedencia de ajustes, modificaciones y adiciones que pueden realizarse como objeto del recurso de reposición que se resuelve mediante el presente acto administrativo.

En virtud de lo anterior este Despacho procede a realizar lo siguiente, de acuerdo con lo requerido por la Agente del Ministerio Público:

- a. Reemplazar y sustituir los Planos que se identifican con la referencia No. ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5
- b. Adicionar el plano PL-EV-01 1 DE 1 que contiene la descripción de los Títulos J y K en el proyecto.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 1437 de 2011, no se enviará el expediente a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación para que resuelva el recurso subsidiario de apelación interpuesto, en la medida de que en el caso concreto este Despacho accedió a todas y cada una de las objeciones presentadas por la recurrente y en consecuencia se reemplazaron y sustituyeron los planos que se identifican con la referencia No. ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5 y se adicionó el plano con la referencia PL-EV-01 1 DE 1. Así mismo, se acreditó con suficiencia la idoneidad de la profesional MYRIAM CRISTINA DELGADO ROMAN y se enviará a revisión la memoria de los trabajos de revisión independiente presentada por el interesado, razón por la cual, dada la condición de subsidiariedad del recurso de apelación, éste solamente se concede en los eventos en que no se acceda a tales pretensiones.

En mérito de lo expuesto, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Arq. GERMAN MORENO GALINDO,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º: ACCEDER a las pretensiones del recurso de reposición interpuesto por la Dra. LADY MAGALY SUAREZ MORENO, en su calidad Agente del Ministerio Público y la Dra. JHOANA ANDREA SALOMON CASTRO en calidad de Personera delegada para los sectores de Planeación y Movilidad, en contra de la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 del 01 de agosto de 2022.

ARTÍCULO 2º: REEMPLAZAR Y SUSTITUIR los Planos que se identifican con la referencia No. ARQ 02-2 de 5 y ARQ 03 - 3 de 5, por los aportados por el interesado bajo el mismo número y denominación, de conformidad con los considerandos del presente acto administrativo.

GM

8



CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Continuación Resolución No. 11001-2-22-2484 DE 04 OCT 2022

"Por la cual se decide el Recurso de Reposición interpuesto contra el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 expedido el 01 de agosto de 2022, por el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., para los predios ubicados en la CL 73 A S 13 C 42 E y CL 73 A S 13 C 48 E, de la Urbanización JUAN REY, de la Localidad de San Cristóbal, de la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO 3º: ADICIONAR el plano PL-EV-01 1 DE 1 que contiene la descripción de los títulos J y K del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 en el proyecto, aportado por el interesado, de conformidad con los considerandos del presente acto administrativo.

ARTICULO 4º: CONFIRMAR el Acto Administrativo No. 11001-2-22-2069 del 01 de agosto de 2022, con los ajustes incorporados mediante la presente decisión.

ARTICULO 5º: NOTIFICAR la presente decisión a la Agente del Ministerio Público Dra. LADY MAGALY SUAREZ MORENO y al titular de la licencia de construcción, en los términos del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá D.C. a los,

04 OCT 2022

ARQ. GERMAN MORENO GALINDO
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los

Proyecto: XCM

21 OCT 2022



SECRETARÍA DEL HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
 SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
 AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2023-11936 ✓
 Fecha: 27/02/2023 06:40:24 PM Folios: 1
 Anexos: 0
 Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-5908, PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS JUAN REY 73
 Destino: JUAN REY 74 SAS
 Tipo: OFICIO SALIDA
 Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

Bogotá D.C.

Doctor(a):
 MAURICIO CADENA SARMIENTO
 JUAN REY 74 SAS
 Dirección Electrónica: gerencia@restura.co
 BOGOTÁ, D.C. - BOGOTÁ, D.C.

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-5908, PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS JUAN REY 73

Respetado Doctor Cadena:

En primer lugar, es pertinente señalar que conforme el literal j) del artículo 21 del Decreto Distrital 121 de 2008 es competencia de la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Subsecretaría de Inspección Vigilancia y Control de Vivienda *"Otorgar la radicación de documentos para la construcción y enajenación de proyectos de vivienda; así mismo, realizar el seguimiento a los citados proyectos y efectuar los requerimientos correspondientes cuando lo considere pertinente."*

Ahora bien, de acuerdo con la licencia de construcción 11001-2-22-2069 ejecutoriada el 21 de octubre de 2022, para el proyecto *Vivienda Multifamiliar VIS JUAN REY 73* ubicado en las direcciones CI 73 A Sur 13C 42 Este y CI 73 A Sur 13C 48 Este, de la localidad de San Cristóbal, el predio se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa categoría Media; por lo que en esta situación y dada la normatividad vigente en la radicación de la licencia para el proyecto, dentro del otorgamiento de la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se encuentra, que conforme al literal e) del artículo 141 del Decreto 190 de 2004, se debe verificar la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias FOPAE (hoy IDIGER), y que hace parte de la licencia de urbanismo.

En este sentido, y una vez verificada la solicitud elevada mediante el radicado 1-2023-5908 y los anexos derivados de este, para el proyecto *Vivienda Multifamiliar VIS JUAN REY 73*, la licencia de construcción 11001-2-22-2069, precisa que: *"Hace parte de esta licencia el concepto del IDIGER*





SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.
2-2023-11936

Fecha: 27/02/2023 06:40:24 PM Folios: 1
Anexos: 0
Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-5908, PROYECTO VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS JUAN REY 73
Destino: JUAN REY 74 SAS
Tipo: OFICIO SALIDA
Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIEN

RO-111307 donde informa que no requiere estudio detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa (...)” sin exigir presentación de Estudio Fase II para la expedición de licencia de construcción.

De modo que, es pertinente señalar que frente al tema el 22 de junio de 2017 el IDIGER se pronunció con la RO-95622, mediante la cual señalaron que:

“(...) El IDIGER emite conceptos para los estudios detallados de amenaza y riesgo, previo a la expedición de licencia de urbanización, y únicamente para esta clase de licencias (...)”

Situación que no se da en este proyecto, toda vez que la licencia de construcción 11001-2-22-2069, no relaciona antecedentes de actos administrativos anteriores para los predios ubicados en la CI 73 A Sur 13C 42 Este y CI 73 A Sur 13C 48 Este.

En consecuencia, el proyecto *Vivienda Multifamiliar VIS JUAN REY 73* aprobado licencia de construcción 11001-2-22-2069, no cuenta con estudio fase II que haya contado con concepto de IDIGER, por consiguiente, no hay medidas de mitigación para verificar por parte de esta Subdirección, conforme a los literales d) y e) del Art. 141 del Decreto 190 de 2004, (vigente en el trámite de la licencia):

“d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

e. La Subsecretaría de Control de Vivienda verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.”

Teniendo en cuenta lo anterior esta Subdirección encuentra viabilidad para continuar con la radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto *Vivienda Multifamiliar VIS JUAN REY 73* ubicado en la CI 73A Sur 13C 42 Este y CI 73A Sur 13C 48 Este de la localidad de San Cristóbal, adjuntando copia de este oficio.

Finalmente, se informa que dentro de la documentación necesaria para que esta Subdirección emita pronunciamiento, NO se requieren documentos diferentes a los listados en el Artículo 9 de la Resolución 927 de 2021 por lo tanto se comunica que los anexos correspondientes a los folios de las páginas del 03 al 25 del radicado 1-2023-5908, no son objeto de verificación de esta Subdirección, por lo tanto, quedan sin efecto.



SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT
AL RESPONDER CITAR EL NR.

2-2023-11936

Fecha: 27/02/2023 06:40:24 PM Folios: 1

Anexos: 0

Asunto: ATENCIÓN SOLICITUD 1-2023-5908, PROYECTO VIVIENDA

MULTIFAMILIAR VIS JUAN REY 73

Destino: JUAN REY 74 SAS

Tipo: OFICIO SALIDA

Origen: SUBD.PREV.SEGUIMIENT

No obstante, el responsable, promotor o gestor del proyecto deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia contenidas en el Reglamento NSR-10, en relación con la obligación de realizar un estudio geotécnico conforme a su Título H, a menos que se trate de edificaciones que apliquen el Título E y cumplan los requisitos para no realizar dichos estudios, por no estar en las condiciones del Numeral E.2.1.2. Cuando se requiera realizar estudios geotécnicos, estos se deberán desarrollar en un todo de conformidad con el Título H de la NSR-10, prestando especial atención al "Estudio de Estabilidad de Laderas y Taludes" requeridos en el numeral H.2.2.4, elaborado de conformidad con el capítulo H.5 "Estabilidad de Taludes", que en su numeral H.5.2 establece los requisitos para la estabilidad de taludes en laderas naturales o intervenidas.

La información aquí consignada no excluye al curador urbano de la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, ni al profesional responsable de la realización del estudio geotécnico del cumplimiento de los parámetros establecidos en la NSR-10 conforme al régimen de responsabilidad previsto en el Decreto Nacional 1469 de 2010, la Ley 400 de 1997, La Ley 1523 de 2012 y el decreto Distrital 172 de 2014 y demás normas concordantes.

Este oficio solo aplica para la radicación de documentos de enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto el proyecto *Vivienda Multifamiliar VIS JUAN REY 73* ubicado en la CI 73A Sur 13C 42 Este y CI 73A Sur 13C 48 Este, de la localidad de San Cristóbal.

Cordialmente,

JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA
SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO

Copia:

Anexos Electrónicos: 0

Elaboró: NAYIBE ABDULHUSSEIN TORRES

Revisó: MARIA ALEXANDRA CORTES RINCON-SUBDIRECCION DE PREVENCIÓN Y SEGUIMIENTO -

Aprobó: JULIO ALVARO FORIGUA GARCIA

Página número 3 de 3

Documento Electrónico: e7a4aca0-c408-43f7-8249-f2f73a4d5fb0

LUIS ENRIQUE VELASQUEZ CUBILLOS
Ingeniero Civil
SUELOS - CIMENTACIONES

Bogotá D.C., marzo de 2019

SEÑORES
CURADURIA URBANA N° 2
BOGOTA D.C

REF Licencia de Construcción Calle 73A Sur N°13 C-42/48 Este ,Rad N°11001-2-19-1292
Acta Observaciones N° MT 2-19-1430

Yo, LUIS E. VELASQUEZ CUBILLOS, Ing. Civil con M.P. #16006 quien ejecutó el Estudio de suelos en el lote ubicado en la calle 73A Sur N°13 C-42/48 Este en donde su propietario se propone llevar a cabo la demolición total y construcción de obra nueva consistente en vivienda multifamiliar VIS con altura de tres pisos sin sótano, me permito dar respuesta a lo solicitado en Acta de Observaciones en referencia para complementar el informe del estudio de suelos para la solicitud de Licencia de Construcción del Proyecto JUAN REY 73 S A S, así:

1-De acuerdo a las recomendaciones dadas en el Decreto 523 del 16 de diciembre/10 la microzonificación sísmica de la zona en donde se halla ubicado el predio corresponde a la zona de microzonificación Sísmica CERROS.

Para la zona Cerros corresponde tener en cuenta para el diseño estructural los siguientes coeficientes de diseño, así:

Fa	= 1,35
Fv	= 1,30
Tc	= 0,62
TL	= 3,00
Ao	= 0,18

2- Se adjunta a la presente un esquema del predio con la ubicación de los sondeos (S-1, S-2, S-3, S-4) según título H.2.2.2.1(h) de la NSR-10.

3-De acuerdo al concepto emitido por el IDIGER el predio objeto del estudio a desarrollar el proyecto por JUAN REY 73 S A S, presenta categorización de Amenaza Media por movimientos en masa, la cual no genera restricción o condicionamiento en materia de riesgo por lo tanto de acuerdo al IDIGER no se requiere la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

Nota: Se adjunta a la presente una copia del concepto emitido por el IDIGER con relación al predio del estudio.

4-El predio objeto del proyecto presenta forma rectangular con pendiente muy suave en la parte baja como también en la parte alta, en la zona intermedia del predio presenta pendiente de aproximadamente del 10% al 14% máximo.

En la estratigrafía explorada no se detectó nivel freático, el predio presenta una estratigrafía uniforme formada por suelos de consistencia dura o firme, pertenece a la zona formada por morrenas o depósitos de ladera constituidos por arcillas pre-consolidadas de consistencia dura, media a blanda de color gris carnalito con habano y vetas color rojo que se apoyan sobre estratos de areniscas con gravas firmes detectadas a partir de la profundidad de 5,50m medidos con relación al nivel actual del terreno.



Bogotá D.C. febrero 14 de 2023

Señores
Secretaría de Hábitat

REF. OFICIO ACLARATORIO.

Por medio de la presente nos permitimos Informar que según el estudio de suelos del proyecto ubicado en la dirección Calle 73ª Sur N 13c – 42 este/Calle 73ª Sur N 13c – 48 este Ubicados en el Barrio Juan Rey de la Localidad de San Cristóbal los predios objeto de la consulta presentan categorización de amenaza media por movimientos de masa, la cual no genera restricción o condicionamiento en materia de riesgo y que por lo tanto NO REQUIEREN la presentación de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción de masa para adjuntar a la solicitud de estudio, trámite y expedición de la licencia de construcción.

Por lo tanto solicitamos el aval del hábitat sobre el aval del IDIGER N 2019ER15857 para poder culminar nuestro proceso de radicación correspondiente a la enajenación del proyecto Juan Rey 73.

Cordialmente,

MAURICIO CADENA SARMIENTO
Representante legal
JUAN REY 73 S.A.S.
NIT 901.239.277-9

Destino: SUBSEC. INVC. VIVIENDA
Tipo: COMUNICACION ENTRADA
Origen: JUR73, JUAN REY 73 SAS

Fecha: 2023-02-14 11:32:25
Anexos: 
Asunto: ACLARACION OFICIO

Folios:

1-2023-5908



SECRETARIA DISTITAL DEL HABITAT
AL RESPONDER SI FAREL VRA.

108 - 108