



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social TEZZA SAS		2. Identificación Número NIT 901585603-1	
3. Representante legal de la persona jurídica EVELYN VERONICA VANEGAS SALAMANCA		4. Identificación del representante legal 52174496	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022099
6. Dirección CARRERA 36 A # 54 - 17		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: tezzahomes@gmail.com	8. Teléfono 3053664395

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO POLLUX		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 8 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 30 SUR #51f-79		13. Localidad – UPZ Puente Aranda - UPZ 41 MUZU	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 4	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-3-22-0743 28-mar.-2022 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 147		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 551.15	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 551.15		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %		23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A	
24. Chip(s) AAA0039WHAW		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050S13833	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 60% \$ 354.586.062		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-dic.-2023	
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? NO		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)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020230152

FECHA

12 JUL 2023

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: **03 AGO 2023**

EVELYN VERONICA VANEGAS SALAMANCA

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MULTIFAMILIAR VIVIENDA EDIFICIO POLLUX
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 8
 DIRECCIÓN: CALLE 30 SUR # 51f - 79
 CONSTRUCTORA: TEZZA SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 6/06/2023

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Vigas perimetrales corridas en de sección 35x90 con vigas riostras perpendiculares de 18x90; acabado superficial liso.

Descripción técnica y materiales utilizados: Placa flotante de concreto armado realizada con concreto FC=210 Kg/cm2, tamaño maximo del agregado de 12.5 y acero grado 60.

2.2. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

no aplica

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura aporricada tradicional; ocho columnas con concreto FC =280 kg/cm2 de manejabilidad blanda preparado en planta y fundido con bomba y acero grado 60. Vigas descolgadas rectas de concreto armado realizadas con concreto FC 210 kg/cm2, preparado en planta y fundido con bomba y acero grado 60. Placas de entrepiso de 45 cm de espesor aligeradas, realizadas en concreto FC 210, preparado en planta y fundida A12s con bomba y acero grado 60, montaje y desmontaje en sistema de encofrado y aligerado con casetón.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

Tolete a rejilla en fachada principal y posterior y muros perimetrales en acceso en primer nivel.

2.4.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Culatas laterales y muros de división interna.

2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

Muros internos - Bloque #3 Pañetado - Estuco y Pintura

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:

Muros internos en primer Nivel mamposteria en ladrillo tolete a la vista.

2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO

LAMINA COLD ROLLED SI NO

P.V.C. SI NO

OTRA SI Cual? _____

2.7. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachada en ladrillo tolete a rejilla a la vista y bloque pañete, impermeabilizado y pintura exteriores.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Tableta de gres, color salmón - sahara mixto, formato 30x30

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Teja termoacustica - Placa plana en concreto enchapado y cubierta en primer nivel policarbonato.

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto armado, reforzado de 15 cm de espesor, peldaños en concreto y acabado en gres

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Puerta garaje principal en lámina cold roll - Puerta de acceso peatonal en lamina cold roll.

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

En PVC con capacidad de 1000 litros por unidad de vivienda

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

- | | | | |
|--------------------------------------|--|--|-------|
| 3.1. ASCENSOR | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.2. VIDEO CAMARAS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS | <input checked="" type="checkbox"/> SI | <input type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.4. PARQUE INFANTIL | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.5. SALÓN COMUNAL | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.6. GIMNASIO | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.7. SAUNA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.8. TURCOS | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.9. PISCINA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.11. PARQUEO VISITANTES | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |
| 3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA | <input type="checkbox"/> SI | <input checked="" type="checkbox"/> NO | _____ |

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

Tableros en melamina, Calibre: 6-9-12-15-18-25-30-36 mm. Formato: 2.15X2.44

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

Material Interno: Puerta estructura en aglomerado RH e interior. Material externo: Caras en tablero melamínico de 6 mm estándar, enchapado en canto pvc flexible similar al color de la puerta. Marco en melamina RH de 8 cm Ancho.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Material Interno: Puerta estructura en aglomerado RH e interior . Doble refuerzo para cerradura. Material externo: Caras en tablero melaminico de 6 mm estándar, enchapado en canto pvc flexible similar al color de la puerta. Marco en melamina RH de 8 cm Ancho

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES :**4.2.2. HALL'S**

Piso Laminado Madera Rustic 1380x193x7

4.2.3. HABITACIONES

Piso Laminado Madera Rustic 1380x193x7

4.2.4. COCINAS

Cerámica Para Piso Estilo Cemento Uso

4.2.5. PATIOS

Ceramica de Gres de 20x30

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES**4.3.2. HABITACIONES**

Estuco y Pintura

4.3.3. COCINAS

Estuco y Pintura y salpicadero en Ceramica.

4.3.4. PATIOS

Estuco y Pintura y salpicadero en Ceramica.

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO SI NO

Horno de 60 cm a Gas

4.4.2. ESTUFA SI NO

Estufa de 60x60 con 4 fogones a gas

4.4.3. MUEBLE SI NO

Madera en melamina de 15 mm

4.4.4. MESÓN SI NO

Meson en acero y Granito

4.4.5. CALENTADOR SI NO

Calentador de paso de 6 litros

4.4.6. LAVADERO SI NO

Prefabricado de 40x60

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE SI NO

Melaminico de 15 mm

4.5.2. ENCHAPE PISO SI NO

Ceramica porcelanica de 50x50

4.5.3. ENCHAPE PARED SI NO

Ceramica porcelanica de 30x40

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO**4.5.5. ESPEJO** SI NO

Microbiselado y pulido

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



**TEZZA SAS
EDIFICIO POLLUX
CALLE 30 SUR # 51 F 79**

PROMESA DE COMPRAVENTA

PROYECTO _____

APARTAMENTO No. GARAJE No. DEPÓSITO No.

PROMITENTE VENDEDOR: TEZZA SAS

PROMITENTES COMPRADORES:

Entre los suscritos EVELYN VERÓNICA VANEGAS SALAMANCA, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado/a con la cédula de ciudadanía número 52.174.496 de Bogotá, representante legal de **TEZZA SAS**, quien en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y _____ mayor(es) de edad y vecino(s) de esta ciudad, identificado(s) como aparece al pie de su(s) firma(s), de estado civil _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A- ES)**, se celebra el presente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, el cual habrá de regirse por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERA: Por virtud de la escritura pública número mil setecientos treinta y cuatro (1734) de fecha diecinueve (19) de mayo de dos mil veintidós (2022) otorgada en la notaría dieciséis (16) del círculo notarial de Bogotá D.C., se transfirió a **TEZZA SAS** a título de propietario – Un inmueble de terreno con área aproximada de ciento cuarenta y siete metros cuadrados (147 m²), identificado en la nomenclatura urbana CALLE 30 SUR número 51 F 79, con CHIP número AAA0039WHAW y Matrícula número 050S00013833, inmueble sobre el cual se está desarrollando la construcción del Proyecto Inmobiliario denominado **EDIFICIO POLLUX**, en la ciudad de Bogotá, bajo la exclusiva responsabilidad de **TEZZA SAS**, constituido mediante documento privado, constituido el 18 de abril de 2022, con NIT 901585603-1.



SEGUNDA: Que en virtud de lo dispuesto, es obligación de **TEZZA SAS**, celebrar los contratos de promesa de compraventa con los compradores de las unidades privadas del Proyecto Inmobiliario denominado **EDIFICIO POLLUX**.

TERCERA: En virtud de lo anterior se procede a celebrar el presente contrato de promesa de compraventa, bajo las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA: DEFINICIONES. Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que aquí se establece:

PROMETIENTE VENDEDOR. Se refiere a **TEZZA SAS**, constituido mediante documento privado, el 18 de abril de 2022 con Representante Legal EVELYN VERÓNICA VANEGAS SALAMANCA actuando exclusivamente como vocero.

SEGUNDA: OBJETO.

EL PROMITENTE VENDEDOR promete vender a **ÉL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)** y éste (os), a su vez, promete (n) comprar a aquel, él (los) siguientes bien (es) inmueble (s): **APARTAMENTO** de habitación número doscientos uno (201) **DEPÓSITO** ___ (___) y **GARAJE** ___ (___), bienes de uso privado, que hacen parte de **EDIFICIO POLLUX** localizado en la ciudad de Bogotá D.C. y distinguido en la nomenclatura urbana CALLE 30 SUR número 51 F 79, cuyas áreas y linderos son las siguientes:

Apartamento de un (1) nivel localizado en el segundo (3) piso de la edificación, que tiene su acceso por el número cincuenta y uno F setenta y nueve (51 F 79) de la calle treinta Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de cincuenta y un (51) m² y un área privada total de cuarenta y cinco (45) m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes:



...Aquí linderos apto.

APARTAMENTO No...

Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S** ____ .-

...Aquí linderos garaje

Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S** _____ .-

A los inmuebles objeto de este contrato le(s) corresponde(n) el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del cero punto ____ por ciento (%) para el apartamento y del cero punto cero ____ por ciento (%) para el garaje, respectivamente.

PARÁGRAFO 1:- No obstante la descripción de cabida y linderos la venta que aquí se promete se hará como de cuerpo cierto.

PARÁGRAFO 2.- EL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) manifiesta (n) que el (los) inmueble (s) que promete(n) comprar, lo (s) ha (n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene (n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto.

TERCERA: LOTE MAYOR EXTENSIÓN

Dirección: nomenclatura urbana cuarenta y ocho-ochenta y cinco (48-85) de la calle treinta sur (30 sur), hoy calle treinta sur (30 sur) número cincuenta y uno F, setenta y nueve (51F-79) Barrio Alcalá, lote que está enmarcado con el número veinticuatro (24) de la manzana B, según plano de la urbanización "13 de junio", inmueble alinderado por el NORTE con la calle treinta sur (30 sur) del plano en longitud de siete (7) metros, por el SUR con el lote número dos (2) de la misma manzana B en longitud de siete (7) metros, hoy inmueble distinguido con el número cuarenta y nueve A doce (49ª-12) de propiedad de Jaime Carrillo; por el ORIENTE con el lote número



veinticinco (25) de la misma manzana B, en longitud de veintiún (21) metros, hoy inmueble número cuarenta y ocho ochenta y uno (48-81) de la calle treinta sur (30 sur) de propiedad de Graciela de Forero; por el OCCIDENTE con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana B en igual longitud de veintiún (21) metros, hoy inmueble cuarenta y ocho noventa y uno (48-91) de la calle treinta sur (30 sur) de propiedad de Pastor Corredor, inmueble con una cabida de 229.69 varas cuadradas ósea ciento cuarenta y siete metros cuadrados (147M2), siete (7) metros de frente por veintiún (21) metros de fondo, inmueble identificado con la cédula catastral No 31S-4833 y matrícula inmobiliaria No.50S-13833 de la oficina de instrumentos públicos Bogotá zona sur y demás especificaciones que se encuentran en la escritura número 3563 de fecha 18 de diciembre de 2013, notaría Segunda del círculo de Bogotá, según consta en el Certificado de Libertad y Tradición que se anexa.

CUARTA: TRADICIÓN.- El inmueble prometido en venta fue adquirido por el PROMITENTE VENDEDOR por compra de derechos a YINET BERMUDEZ SERRANO y MARIA CRISTINA VACA MUÑOZ personas mayores de edad, domiciliadas y residentes en esta ciudad de Bogotá D.C., identificadas con las cédulas de ciudadanía números 28.880.841 y 52.377.453 de Prado-Tolima y Bogotá respectivamente, mediante la ESCRITURA 1734 del 19-05-2022 NOTARIA DIECISEIS del círculo de Bogotá registrada bajo el folio de matrícula inmobiliaria número 13833 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá Zona Sur.

QUINTA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio del (los) inmueble (s) prometidos en compraventa, es la suma de _____ de **Pesos M/Cte. (\$,000)** , que **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A)(ES)** pagarán a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, donde este último lo indique así:

1-) La Suma _____ **Pesos M/Cte. (\$,000)** que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara recibir a la firma del presente documento.

2-) La suma de _____ **Pesos M/Cte. (\$,000)** , el día ___ de ___ de 2023.

3-) La suma de _____ **Pesos M/Cte. (\$,000)** , el día ___ de ___ de 2023.



- 4-) La suma de _____ **Pesos M/Cte. (\$,000)**, el día ___ de ___ de 2023.
5-) La suma de _____ **Pesos M/Cte. (\$,000)**, el día ___ de ___ de 2023.
6-) La suma de _____ **Pesos M/Cte. (\$,000)**, el día ___ de ___ de 2023.

PARAGRAFO.- INTERESES DE MORA. Sin que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)** pueda(n) alegar otra cosa, la mora en el pago de alguna de las cuotas que conforman el precio de la venta en cada una de las fechas señaladas en esta cláusula, constituye incumplimiento del contrato. En tal caso, sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier otra acción derivada del incumplimiento, **EL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)** pagará(n) a favor del **PROMITENTE VENDEDOR**, los intereses moratorios que se llegaren a causar, liquidados a la tasa máxima legalmente autorizada de acuerdo a lo dispuesto en esa materia por el Gobierno Nacional.

SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y SERVICIOS. El impuesto predial, valorización, las contribuciones, costos, gravámenes de carácter Nacional, Distrital o Municipal, respecto del (los) inmueble (s) prometidos en venta que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa que de cumplimiento al presente contrato, será(n) de cargo de **EL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**. Respecto al impuesto predial del año correspondiente aquel en que se firme la escritura respectiva **EL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)** se obligan a reembolsar al **PROMITENTE VENDEDOR** la proporción del valor pagado por este concepto correspondiente a lo que faltará por causarse del año fiscal, pago que efectuará a más tardar el mismo día en que se firme la escritura en forma previa o simultánea a dicha firma.

PARÁGRAFO 1.- Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo impuesto que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de la Escritura Pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por **EL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**, quienes deberán cancelarlo antes de la firma de la escritura.

PARAGRAFO 2.- EL PROMITENTE VENDEDOR, se obliga a entregar los inmuebles objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos y contribuciones por beneficio general, derechos de conexión de las respectivas redes de servicios públicos y cuotas de administración de la copropiedad, causadas antes de la fecha de



la Escritura de Compraventa que dé cumplimiento a la presente Promesa. Los reajustes que se causen o liquiden respecto del (los) inmueble (s) objeto del presente contrato, por las Empresas de Teléfonos, Energía Eléctrica, Acueducto, Alcantarillado y Gas Natural, a partir de la fecha de otorgamiento de la Escritura Pública prevista en la Cláusula Novena del presente contrato, serán por cuenta exclusiva de **EL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)(ES)**. El costo de la línea telefónica será a cargo de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A)(ES)**.

PARÁGRAFO 3.- EL PROMITENTE COMPRADOR(ES) sabe(n) y acepta(n) que la responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos y líneas telefónicas, recae sobre las respectivas entidades públicas. En consecuencia, ni **EL PROMITENTE VENDEDOR** asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos.

OCTAVA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- EL PROMITENTE VENDEDOR declara que el/los inmueble (s) prometido (s) en venta, es (son) de su exclusiva propiedad, no lo (s) ha enajenado por acto anterior al presente, y se halla (n) libre (s) de embargos, censos, patrimonio de familia, demandas civiles, condiciones resolutorias, usufructo, anticresis, 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. En todo caso corresponde el saneamiento por evicción del mismo y por vicios redhibitorios a **EL PROMITENTE VENDEDOR** en los términos de ley.

PARÁGRAFO 1.- EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a solicitar ante la Oficina de Catastro el desenglobe del (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa y a presentar la documentación que para el efecto se le requiera, en un plazo no mayor a 90 días contados a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de Compraventa.

NOVENA: ESCRITURAS.- La escritura pública que dé cumplimiento a éste contrato de promesa de Compraventa , se otorgará el día ____ () de ____ del año dos mil veintitrés (2023), a las cuatro de la tarde (4:00 PM), en la Notaría _____ () del Círculo de Bogotá D.C., siempre y cuando **EL(LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)** haya(n) cumplido con el pago de la totalidad de las cuotas pactadas y cada una de las obligaciones previas contraídas en virtud de esta promesa.



PARAGRAFO .- Previo acuerdo escrito de las partes, podrán estas anticipar ó posponer la fecha convenida para la firma de la escritura.

DÉCIMA: GASTOS DE VENTA.- EL PROMETIENTE VENDEDOR cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la Escritura de Compraventa; el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales, así como el cien por ciento (100%) de los derechos de Beneficencia y Registro de la Escritura de Compraventa serán por cuenta exclusiva de **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**. En cuanto a los gastos de desenglobe, serán asumidos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA PRIMERA: EL(LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A)(ES), en el evento en que el (los) inmueble (s) objeto del presente contrato de Promesa de Compraventa , se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectados a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de mil novecientos noventa y seis (1996), se obliga (n) a que el cónyuge o el (la) compañero (a) permanente, comparezca a otorgar la respectiva escritura pública de compraventa y consienta el gravamen hipotecario que se debe constituir en virtud de lo previsto en la cláusula Sexta de este documento.

DÉCIMA SEGUNDA: ARRAS.- EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES), declara (n) que la suma de ____ Pesos **M/Cte. (\$,000)** que se menciona en la Cláusula Sexta de este documento y en todo caso el dinero convenido como parte de precio hasta completar una suma igual al treinta por Ciento (30%) del precio total estipulado en la citada Cláusula, se conviene a título de arras confirmatorias penales, es decir, las partes no podrán retractarse y si hay mora o incumplimiento por cualquiera de las partes de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a hacerlo, podrá elegir como en la cláusula penal, entre exigir el cumplimiento de este contrato o la resolución del mismo, caso en el cual las arras tendrán el carácter de resarcimiento de perjuicios, de tal forma, que si quien incumpliere fuere **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, éste a título de pena e indemnización por la mora o el incumplimiento en que ha incurrido, cancelará a **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**, una suma igual a la convenida por concepto de arras. Y si el



incumplimiento o mora fuere por parte de **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**, perderá (n) la suma entregada a título de arras. Una vez se dé cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa, por medio de la correspondiente escritura pública, en dicho instrumento se expresa que el valor de las arras aquí convenidas se abonará al respectivo precio.

PARÁGRAFO.- En el evento en que **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, hiciera efectivas las arras, se limitará a restituir a **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**, las restantes sumas recibidas a buena cuenta del precio, en los términos y condiciones descritos en la Cláusula Sexta de este documento.

DECIMA TERCERA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- Las partes se obligan a entregar y recibir, respectivamente, el (los) inmueble (s) prometido (s) en compraventa, el día _____ () de ____ del año dos mil ____ (2023), de conformidad con las especificaciones relacionadas en anexo que hace parte integral de este contrato, junto con la cuota parte de los bienes comunes que corresponda a dicho (s) inmueble (s) en virtud de la Propiedad Horizontal, mediante acta e inventario suscritos por **EL VENDEDOR** y **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**. En el acta de recibo se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos si a ello hubiese lugar, que en ningún momento podrán constituir causa para que **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)** se niegue a recibir el inmueble. **EL VENDEDOR(A) (ES)** se obliga a subsanar en los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la entrega, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega y que consten en la respectiva acta de entrega.

PARÁGRAFO 1.- Es entendido que el (los) inmueble (s) prometido (s) en compraventa, se entregará (n) por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** a **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**, cuando esté(n) provistos de los correspondientes servicios públicos de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado e instalaciones para gas natural. En el evento de que las Empresas de Servicios Públicos respectivas, encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega de el (los) inmueble (s), sin culpa imputable al **PROMETIENTE VENDEDOR**, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el siguiente día hábil en que dichos servicios sean instalados, sin que tal hecho configure incumplimiento del mismo, ni genere ningún tipo de



indemnización ó cobro de arras a favor de **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (A) (ES)**.

PARÁGRAFO 2.- EL PROMETIENTE VENDEDOR queda exonerado de toda responsabilidad o pena por la no entrega de el (los) inmueble (s) prometido (s) en compraventa, en la fecha pactada, en los eventos de Fuerza Mayor o Caso Fortuito, igualmente queda exonerado de toda responsabilidad o pena si se presenta demora en la instalación de los servicios públicos, la no disponibilidad de los equipos y materiales utilizados para la construcción del (los) inmueble (s), demora en los desembolsos del Crédito Constructor por parte de la Corporación que financia el proyecto, huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas. Siempre y cuando no exista culpa o negligencia imputables a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tendrá un plazo hasta de cuarenta y cinco (45) días contados a partir de la fecha pactada para realizar la entrega que no se pudo llevar a cabo por motivos como los indicados o similares a éstos, sin que ello pueda ser entendido como incumplimiento del contrato, y genere algún tipo de sanción.

PARÁGRAFO 3.- Si EL (LA)(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) no comparece(n) a recibir el (los) inmueble(s) en la fecha pactada, y después de enviar la segunda comunicación escrita requiriendo se haga presente, no apareciere, ni existiere una causa justificada, éste(os) se dará(n) por entregado(s) y recibido(s) para todos los efectos, mediante acta suscrita por el representante del **PROMETIENTE VENDEDOR** y/o el administrador del edificio y en su defecto por dos (2) testigos.

DÉCIMA CUARTA: REFORMAS. Las partes manifiestan expresamente que en caso de que **EL (LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)** efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de el (los) inmueble (s) objeto de este contrato, posteriores a la entrega, no obligan al Constructor a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso **EL PROMETIENTE VENDEDOR** sólo responderá por las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por el mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones a (los) inmueble (s) que no hayan sido efectuados por el.

PARÁGRAFO 1.- Es entendido que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** entregará la construcción del inmueble en las mismas condiciones y especificaciones ofrecidas en



el proyecto, pero podrá sin ningún tipo de preaviso, modificarlos, sustituirlos y /o reemplazarlos en todo o en parte por acabados similares cuando no sea posible instalar los inicialmente ofrecidos ya sea por fuerza mayor, caso fortuito, escasez ó mejor oferta en el mercado de productos similares.

PARÁGRAFO 2.- EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) manifiestan que no intervendrán directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, salvo estipulación en contrario que siempre debe constar por escrito. Igualmente, se obligan a respetar y permitir el Mercadeo y Publicidad que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** desarrolle para la enajenación de las demás unidades privadas que integran el edificio.

DÉCIMA QUINTA: SUSTITUCIÓN.- Si antes de otorgarse la escritura de compraventa, alguno de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES** falleciera, el contrato podrá continuar a nombre de **EL (LA)(LOS) PROMETIENTE COMPRADOR(A) (S)** que sobreviva, siempre que éste(os) quisieren) continuar y logre(n) acreditar la suficiente solvencia económica para completar la suma prevista en la Cláusula Sexta de este contrato. En caso contrario el contrato se resolverá de pleno derecho, con la sola manifestación del **PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** sobreviviente(s) en este sentido, debiendo **EL PROMETIENTE VENDEDOR** restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio sin interés de ninguna clase, de acuerdo con lo pactado en la Cláusula Sexta de este contrato.

DÉCIMA SEXTA: CESIÓN DEL CONTRATO.- EL(LA)(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) podrá (n) ceder el presente contrato previa aceptación escrita y expresa a través de un "Otrosí" debidamente suscrito, por **EL PROMETIENTE VENDEDOR**; quien en ningún caso estará obligado a aceptar la cesión, siendo de su arbitrio aceptarla o no y siempre y cuando el (los) Cesionario(s) esté(n) en capacidad de cumplir y acepten de manera previa y expresa las obligaciones adquiridas por **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES)**.

DÉCIMA SEPTIMA: EL PROMETIENTE VENDEDOR, obrando en calidad de constructor del Proyecto Edificio Pollux del cual hace parte el (los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa, se obliga a salir al saneamiento del bien objeto del presente contrato, responder ante **EL(LA) (LOS) PROMETIENTE (S)**



COMPRADOR(A) (ES) por la construcción y terminación del Proyecto Edificio Pollux, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la calidad de los materiales, por la entrega del inmueble y por la estabilidad de la obra y demás obligaciones propias del constructor.

DÉCIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES.- EL PROMETIENTE VENDEDOR Y EL (LA)(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES), manifiesta (n) que para las comunicaciones que se le (s) deban enviar de conformidad con lo previsto en el contrato, las direcciones son las siguientes:

PROMETIENTE VENDEDOR:

EL (LA)(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(A) (ES):

Para constancia, se firma en Bogotá, D.C., en original y dos copias el _____() de _____ del año DOS MIL VEINTITRÉS (2023).-

EL PROMETIENTE VENDEDOR

EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES)



FORMULARIO DE VINCULACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN DEL CLIENTE

FECHA _____
 PROYECTO _____
 INMUEBLE _____

En el evento que el potencial cliente no cuente con la información solicitada en este formulario, deberá consignar dicha circunstancia en el espacio correspondiente.

1. DATOS PERSONALES PERSONA NATURAL

PRIMER APELLIDO		SEGUNDO APELLIDO			NOMBRES	
EMPLEADO	SOCIO	INDEPENDIENTE	PENSIONADO		ESTUDIANTE	AMA DE CASA
CC	CE	PASAPORTE	NÚMERO	FECHA DE EXPEDICIÓN	FECHA DE NACIMIENTO	LUGAR DE NACIMIENTO
TI	RC	OTRO				
ESTADO CIVIL				NACIONALIDAD		
OCUPACIÓN/OFICIO				PROFESIÓN		
NOMBRE DE LA EMPRESA DONDE TRABAJA			TIEMPO DE SERVICIO		CARGO	
CIUDAD			DIRECCIÓN DE TRABAJO		CELULAR	
DIRECCIÓN DE RESIDENCIA			CIUDAD		CELULAR	
CORREO ELECTRÓNICO						

PERSONA EXPUESTA POLÍTICAMENTE

¿Por su cargo o actividad maneja recursos públicos? SI _____ NO _____
 ¿Por su cargo o actividad ejerce algún grado de poder público? SI _____ NO _____
 ¿Por su actividad u oficio, goza usted de reconocimiento público general? SI _____ NO _____
 ¿Existe algún vínculo entre usted y una persona considerada públicamente expuesta?
 SI _____ NO _____ INDIQUE: _____
 ¿Es usted sujeto de obligaciones tributarias en otro país o grupo de países?
 SI _____ NO _____ INDIQUE: _____

2. DATOS Y ACTIVIDAD ECONÓMICA PERSONA JURÍDICA

RAZÓN O DENOMINACIÓN SOCIAL						NIT		
REPRESENTANTE LEGAL:								
PRIMER APELLIDO			SEGUNDO APELLIDO			NOMBRES		
C.C	C.E	NÚMERO	LUGAR DE EXPEDICIÓN		FECHA DE EXPEDICIÓN			
DIRECCIÓN OFICINA PRINCIPAL				CIUDAD		TELÉFONO		
DIRECCIÓN SUCURSAL O AGENCIA				CIUDAD		TELÉFONO		
TIPO DE EMPRESA			ACTIVIDAD ECONÓMICA					
PÚBLICA	PRIVADA	MIXTA	INDUSTRIAL	COMERCIAL	TRANSPORTE	CONSTRUCCIÓN	AGRÍCOLA	CIVIL
			SERVICIOS FINANCIEROS		OTRA, CUAL:			

IDENTIFICACIÓN DE LOS ACCIONISTAS O ASOCIADOS QUE TENGAN DIRECTA O INDIRECTAMENTE MÁS DEL 10% DEL CAPITAL SOCIAL, APOORTE O PARTICIPACIÓN (EN CASO DE REQUERIR MÁS ESPACIO DEBE ANEXARSE LA RELACIÓN):

No.	NÚMERO DE IDENTIDAD / NIT	RAZÓN SOCIAL O NOMBRE-COMPLETO (APELLIDOS Y NOMBRES)	% PARTICIPACIÓN

3. INFORMACIÓN FINANCIERA

INGRESOS MENSUALES _____ ACTIVOS _____
 EGRESOS MENSUALES _____ PASIVOS _____
 OTROS INGRESOS (MENSUALES) _____
 CONCEPTO OTROS INGRESOS _____

4. ACTIVIDAD EN OPERACIONES INTERNACIONALES

¿REALIZA TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA?
 SI _____ NO _____ CUAL _____
 INDIQUE OTRAS OPERACIONES _____
 ¿POSEE PRODUCTOS FINANCIEROS EN EL EXTERIOR?
 SI _____ NO _____
 ¿POSEE CUENTAS EN MONEDA EXTRANJERA?
 SI _____ NO _____

TIPO DE PRODUCTO	IDENTIFICACIÓN O NÚMERO DE PRODUCTO	ENTIDAD	MONTO	CIUDAD	PAÍS	MONEDA

DOCUMENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS PERSONA JURÍDICA

- Diligenciamiento Formato de Vinculación de clientes.
- Autorización consulta bases de datos,
- Listas Inhibitorias y otras fuentes de Información.
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal.
- Registro Único Tributario (R.U.T.)
- Fotocopia declaración de renta dos (2) últimos años.
- Certificado de existencia y representación con fecha de expedición no superior a 30 días.
- Verificar que la sociedad se encuentre vigente, como mínimo por el término de vigencia del negocio que se vaya a celebrar y un (1) año más.
- (Comprobar vigencia en el certificado de existencia y representación legal)
- Estados Financieros (Balance y estado de Pérdidas y Ganancias) de los dos (2) últimos años.
- Identificación de los accionistas o asociados que tengan directa o indirectamente más del 10% del capital social, aporte o participación de la sociedad.
- Fotocopia extracto bancario del último mes o certificación bancaria no superior a 30 días
- Autorización del órgano competente para que el representante legal suscriba el contrato, en caso de que exista alguna llimitante desde el punto de vista de cuantía o de la naturaleza del acto,
- Certificado de composición accionaria de la sociedad, la cual debe estar firmada por el representante legal/ revisor fiscal.

DOCUMENTOS MÍNIMOS REQUERIDOS PERSONA NATURAL

- Diligenciamiento Formato de Vinculación de clientes
- Fotocopia de la cédula de ciudadanía de la persona.
- Copia del RUT. (Si es declarante de renta)
- Carta laboral para Asalariados.
- Certificado de ingresos suscrito por el Contador Público para no asalariados,
- Certificado de Ingresos y retenciones, del año Inmediatamente anterior (Si se trata de asalariados)

5. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS.

Según mi leal saber y entender, las fuentes económicas que me permiten desarrollar mi objeto social, los activos que conforman mi patrimonio, así como el patrimonio de mis accionistas, representantes legales y/o administradores, no provienen directa o Indirectamente del ejercicio de facultades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana y dichos activos no han sido utilizados COMO medios o Instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.

AUTORIZACIONES. (1) Autorizo a TEZZA S.A.S, para que realice las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de Lavado de Activos, Financiación al Terrorismo y Financiamiento de la proliferación de Armas de Destrucción masiva para verificar en las fuentes que considere necesarias, la Información suministrada en el presente documento, tales como los listados de la OFAC (OFFICE of Foreign Assets Controls y de cualquier otra lista vinculantes al LA/FT/FPADM.

(2) Autorizar a TEZZA S.A.S. para efectuar los reportes a las autoridades competentes en materia de Lavado de Activos, Financiación al Terrorismo y Financiamiento de la proliferación de Armas de Destrucción masiva que considere necesarios realizar de conformidad con sus reglamentos y manuales de prevención y/o administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

6. DECLARACIÓN: BENEFICIARIOS FINALES

¿Usted tiene una participación accionaria en alguna sociedad que sea igual o superior al cinco por ciento (5%)? Si NO , en el evento que su respuesta sea afirmativa se obliga a anexar la composición accionaria de la sociedad en la cual usted tiene una participación igual o superior al cinco por ciento (5%). (NO APLICA PARA PERSONAS JURÍDICAS).

Según mi leal saber y entender, los beneficiarios reales y/o finales de la negociación para adquirir el bien inmueble no tienen una participación del cinco por ciento (5%) o más de las acciones o cuotas de alguna sociedad o vehículo inversor. En el evento de tener una participación mayor a la mencionada, me obligo a informar de manera inmediata a TEZZA para que tenga conocimiento de la situación y realice el tratamiento indicado para esa situación.

AUTORIZACIÓN PARA LA CONSULTA, REPORTE Y PROCESAMIENTO DE DATOS FINANCIEROS EN LA CENTRAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA -CIFIN

Autorizo de manera expresa e irrevocable a _____ o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro a cualquier título la calidad de acreedor, a consultar, solicitar, suministrar, reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiere a mi comportamiento crediticio, financiero y comercial a la Central de Información Financiera -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia o a quien represente sus derechos.

Nombre, firma, documento del titular de la información.

Nota: Si la denominación es de persona Jurídica deberá aparecer nombre y Nit de la sociedad: nombre, número de identificación y firma del representante legal.

DECLARO QUE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE FORMULARIO ES VERAZ Y QUE CONOZCO LAS SANCIONES LEGALES EN EL CASO DE FALSEDAD EN LOS DATOS AQUÍ CONTENIDOS.

7. FIRMA COMO CONSTANCIA DE HABER LEÍDO, ENTENDIDO Y ACEPTADO LO ANTERIOR, DECLARO QUE LA INFORMACIÓN QUE HE SUMINISTRADO ES EXACTA EN TODAS SUS PARTES Y FIRMO EL PRESENTE DOCUMENTO.

FIRMA

		SEPARACIÓN DEL APARTAMENTO			VB			
		EDIFICIO POLLUX						
		Fecha: 01-04-202X Número Oportunidad:						
INMUEBLES	ÁREA				ÁREAS COMUNES DE USO EXCLUSIVO			
	PRIVADA	CONSTRUIDA	LOTE	PÉRGOLA	TÉCNICA	TERRAZA	BALCÓN	PATIO
APTO xxx	m2	m2	0	0	0	0	0	0
DESCRIPCIÓN								
(Las áreas enunciadas pueden sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción.)								

NOMBRES	APELLIDOS	FECHA NACIMIENTO	LUGAR DE NACIMIENTO	PERSONA
				Natural
ESTADO CIVIL:		TIPO DE DOCUMENTO	EXPEDIDO EN:	
DIRECCIÓN DE CONTACTO:		Cédula de Ciudadanía		
PROFESIÓN:		OCUPACIÓN:		
EMPRESA DONDE LABORA:				
TIEMPO DE SERVICIO:		INGRESOS:		
E-MAIL:		TELÉFONO DE CONTACTO:		
Autorizo a TEZZA S.A.S. a enviar mensajes de texto a mi celular: SI _____ NO _____				
Autorizo a TEZZA S.A.S. a enviar correos electrónicos a mi cuenta: SI _____ NO _____				
¿Está políticamente expuesta? SI _____ NO _____				
¿Está públicamente expuesta? SI _____ NO _____				

INMUEBLE	\$	VALOR CUOTA INICIAL	\$	30 %
ADICIONES/EXCLUSIONES	\$0			
GARAJE(S)	\$0			
DEPÓSITO(S)	\$0	VALOR CRÉDITO	\$	70 %
DESCUENTO	\$0			
VALOR VENTA	\$	ENTIDAD FINANCIERA		

Intereses de subrogación mes anticipado, a partir de la fecha de entrega del inmueble. Los pagos de las cuotas convenidas en las opciones de compras y en los contratos de promesa de compraventa, se consignarán únicamente en la cuenta de la fiducia para el manejo de los recursos del patrimonio autónomo.

CONCEPTO	FECHA	VALOR
Separación	30/06/2022	\$
Cuota 1	25/07/2022	
Cuota 2	25/08/2022	
Cuota 3	25/09/2022	
Cuota 4	25/10/2022	
Cuota 5	25/11/2022	
Cuota 6	25/12/2022	
Cuota 7	25/01/2023	
Cuota 8	25/02/2023	
Cuota 9	25/03/2023	
Cuota 10	25/04/2023	

Crédito 1	25/04/2023	\$ PORCENTAJE: 70 %
------------------	------------	---------------------------

CONCEPTO	ENTIDAD	MONTO	FECHA DE PAGO
Cesantías 1		\$	
Subsidio 1		\$	

4. PLAZO PARA PRESENTACIÓN SOLICITUD DE CRÉDITO: XX/XX/202X

5. FIRMA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA: Se realizará una vez se haya cumplido el punto de equilibrio y el proyecto cuente con licencia de construcción y permiso de ventas.

6. FIRMA DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA: Esta fecha se define en el momento de la firma de la promesa de compraventa, pues está sujeta a la iniciación de la obra, que depende del punto de equilibrio.

7. FECHA DE ENTREGA DE EL (LOS) INMUEBLE(S): Se definirá a la firma de la promesa de Compra Venta y está prevista dentro de los 60 días siguientes a la firma de Escritura.

8. GASTOS DE ESCRITURACIÓN SE PAGARÁN ASÍ:

Venta Derechos Notariales: 50% por EL(LOS) COMPRADOR(ES) - 50% por el vendedor Derechos de registro, impuesto de registro; Serán de cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). Hipoteca Notariales, derechos de registro, impuesto de registro; Serán de cuenta de EL(LOS) COMPRADOR(ES). (Incluido el certificado de libertad para la entidad financiera). Los trámites y el estudio planteado en esta separación tiene un valor del ochenta y cinco por ciento (85%) del valor total consignado a la fecha del retiro, suma que no podrá superar el cinco por ciento (5%) del valor del inmueble, que en caso de no realizarse el negocio se descontarán de las sumas recibidas.

9. TEZZA S.A.S, tiene como política comercial que cada persona tenga la opción de separar solamente una unidad por cada proyecto. Antes de la firma de la promesa de venta, TEZZA S.A.S, no asume ningún vínculo jurídico con quien realiza la separación y por tanto, podrá, antes de dicha fecha, devolver las sumas recibidas, sin que se cause ningún tipo de intereses a favor de quien realiza la separación.

10. Los planos de ventas, la maqueta y los apartamentos modelos, son una representación artística del proyecto, por tal motivo los inmuebles objeto de venta están sujetos a modificaciones por cambios estructurales y ajustes, producto de la coordinación técnica con los proveedores. EL (LOS) SOLICITANTE(S) manifiesta(n) conocer y aceptar la ubicación y características del inmueble objeto de esta separación.

11. Si en la fecha pactada para la firma de la promesa de compraventa o para la confirmación, el solicitante no se presenta a cumplir el compromiso adquirido se entenderá que desiste de celebrar el negocio. En consecuencia, se iniciará el trámite para la devolución de los valores consignados por EL(LOS) SOLICITANTE(S), previa deducción de la suma indicada como sanción en la carta de instrucciones y del impuesto del 4 x 1000 correspondiente, será responsabilidad exclusiva de EL(LOS) SOLICITANTE(S), retirar las sumas correspondientes, pues cualquiera que sea la fecha en que se retiren, la sociedad vendedora, no reconocerá intereses de ningún tipo.

12. Declaro (amos):

- Conocer y haber firmado, el anexo informativo.
- No tener reportes financieros en las centrales de riesgos.
- Que la(s) firma(s) aquí consignadas, es (son) la(s) misma(s) que usaremos para suscribir todos los documentos requeridos para los trámites del crédito.

13. Declaro que según mi leal saber y entender, las fuentes económicas que me permiten desarrollar actividades económicas y/o mi objeto social -en caso que aplique-, los activos que conforman mi patrimonio, así como el patrimonio de mis accionistas, representantes legales y/o administradores -en los casos que aplique-, no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal Colombiana, y dichos activos no han sido utilizados como medios o instrumentos para la realización de las mismas, de conformidad con las disposiciones aplicables vigentes.

14. Autorizo a TEZZA S.A.S. o a quien represente sus derechos: (i) Para que realice las consultas y controles establecidos en los términos de su política de prevención de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva para verificar en las fuentes que considere necesarias, la información suministrada en el presente documento, tales como los listados de la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y de cualquier otra lista vinculante asociado al LA/FT/FPADM; (ii) Para efectuar los reportes a las autoridades competentes en materia de lavado de activos y financiación al terrorismo, que considere necesarios realizar de conformidad con sus reglamentos y manuales de prevención y/o administración del riesgo de lavado de activos, financiación al terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva (SAGRILAF/FPADM); (iii) Para que, de acuerdo con lo establecido en la Ley 1581 de 2012, reglamentada por el Decreto 1377 de 2013, haga uso de mis datos personales y en general de la información obtenida en virtud de la relación comercial establecida con TEZZA S.A.S., para fines operativos, comerciales, publicitarios y estadísticos, que entre otras actividades, permita la remisión de dicha información a las entidades otorgantes de créditos, subsidios y demás productos financieros, así como la remisión de información publicitaria y de ofertas comerciales referidas a los productos y servicios ofrecidos por TEZZA S.A.S. Declaro que me encuentro facultado para conocer en todo momento, la información de la cual soy titular y para solicitar la eliminación, rectificación o actualización de dicha información a la dirección de notificación de TEZZA S.A.S., de conformidad con las normas legales vigentes.

15. Observaciones: EL CLIENTE CONOCE UBICACIÓN DEL PROYECTO Y DEL APTO, SE ENTREGA TERMINADO, ESTRATO 3, SE INFORMA DEL COBRO DE ARRAS EN CASO DE DESISTIMIENTO DEL 5% DEL VALOR DEL APTO CON SEPARACIÓN Y DEL 10% CON PROMESA DE COMPRAVENTA , EL VALOR DEL APTO ESTÁ SUJETO A LOS SMMLV DEL AÑO EN QUE SE ESCRITURE

En constancia de lo anterior, se firma este documento en Bogotá D.C, con fecha XXXXXXXXXX

FIRMA COMPRADOR

CC.

Vendido Por:

Generado Por:



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social TEZZA SAS		2. Identificación Número NIT 901585603-1	
3. Representante legal de la persona jurídica EVELYN VERONICA VANEGAS SALAMANCA		4. Identificación del representante legal 52174496	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022099
6. Dirección CARRERA 36 A # 54 - 17		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: tezzahomes@gmail.com	8. Teléfono 3053664395

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO POLLUX		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 8 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 30 SUR #51f-79		13. Localidad – UPZ Puente Aranda - UPZ 41 MUZU	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 4	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-3-22-0743 28-mar.-2022 3	
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 147		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 551.15	
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 551.15		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo %		23. Oficio del aval, con Radicación N° N/A	
24. Chip(s) AAA0039WHAW		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 050S13833	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 60% \$ 354.586.062		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-dic.-2023	
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? NO		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)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020230152

FECHA

12 JUL 2023

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: **03 AGO 2023**

EVELYN VERONICA VANEGAS SALAMANCA

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Nombre y firma del funcionario
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

CUADRO DE AREAS

ESPECIFICACION	m2
1er. PISO	108.00
2o. PISO	107.83
3er. PISO	107.83
4o. PISO	107.83
5o. PISO	107.83
Punto fijo cubierta	11.83
AREA TOTAL CONSTRUIDA	551.15
AREA DEL LOTE	147.00
LIBRE EN PRIMER PISO	39.00

INDICES	PERMITIDO	PROPUESTO
Ocupación	0.75 / 110.25	0.73 / 108.00
Construcción	3.0 / 441.00	2.67 / 393.48

* Para calcular el índice de construcción se descontaron 108.00 m2 del primer piso y 49.67 m2 de puntos fijos, así:
 $551.15 - (108.00 + 49.67) = 393.48 \text{ m}^2$

PARQUEADEROS	Generador	Exigencia	Exigidos	Propuestos
Privados	8	1x6	1	4
Visitantes	8	1x15	0	0
Bicicletteros	1	1x2	0	0

EQUIPAMIENTO COMUNAL	EXIGIDO		PROPUESTO	
ESPECIFICACION	m2	%	m2	%
Recreativo y Z.Verdes	17.84	40.00	19.27	43.21
Servicios comunales	6.69	15.00	28.89	64.77
Estacionam. adicionales	Rest.	Rest.	--	--
TOTAL EQUIPAMIENTO	44.60	100.00	48.16	107.98

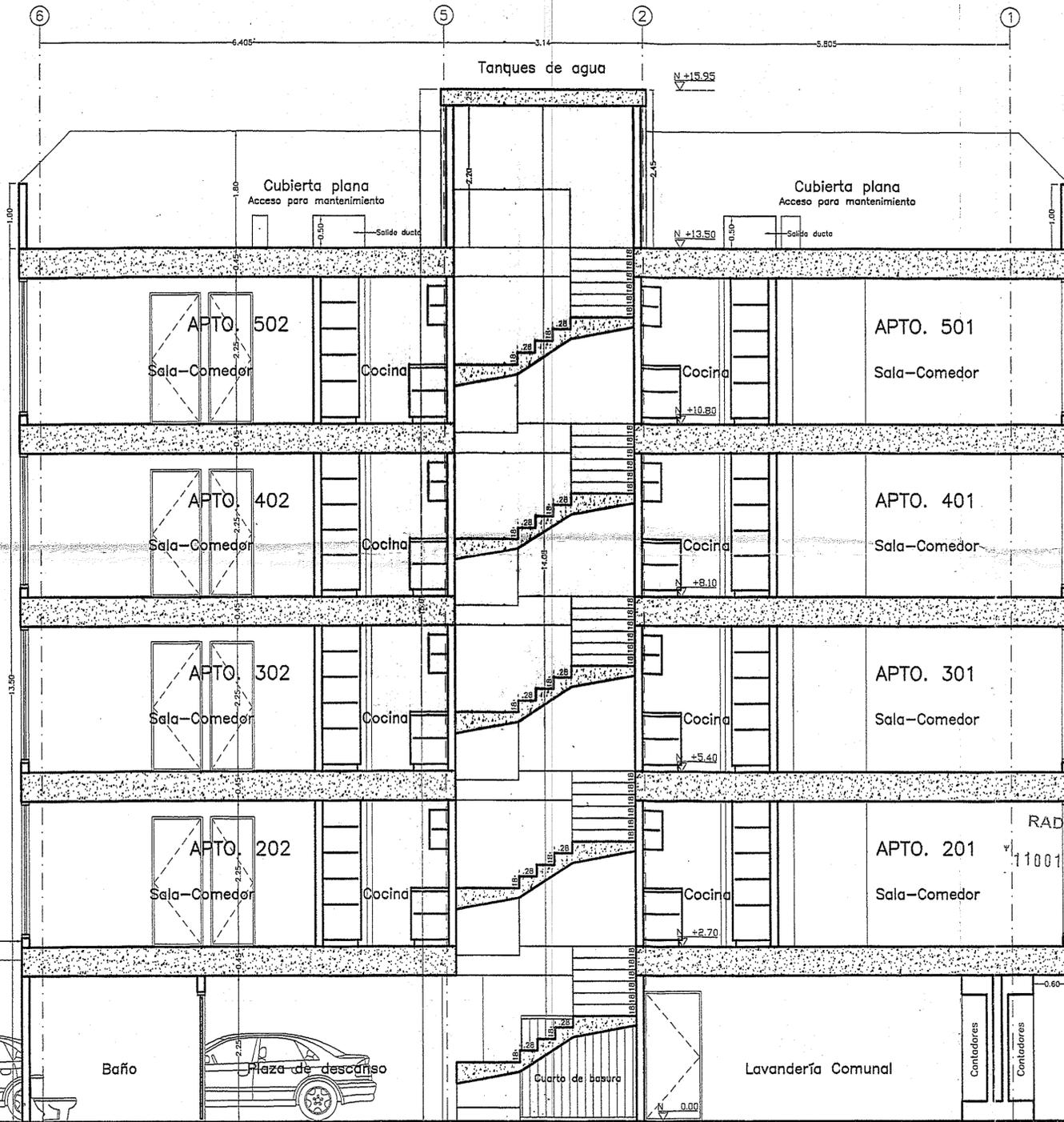
* Cálculo sobre 356.76 m2 de ANV en vivienda
 $356.76 \text{ m}^2 / 80 \times 10 = 44.60 \text{ m}^2$ de equipamiento

TOTAL CARGA DE OCUPACION

GRUPO DE OCUPACION	Carga de ocupación
Pisos superiores	16
Primer piso	36
TOTAL CARGA DE OCUPACION	52

NOTA 1:
 JUNTAS SISMICAS: Para calcular las juntas sísmicas en ambos costados se tuvo en cuenta lo contenido en la Tabla A.6.5-1 de la NSR10, según la cual para construcciones nuevas de más de tres (3) pisos que colinden con edificaciones existentes que hayan dejado la separación sísmica requerida, se exige el 1% de la edificación nueva. Para lo anterior se debe tener en cuenta que las construcciones colindantes existentes son de dos (2) pisos, a los cuales no se le exige separación sísmica. Por lo anterior, y según la tabla A.6.5-1 de la NSR10, los colindantes estarían dejando la separación sísmica requerida.

NOTA 2:
 El proyecto cumple con los requisitos especificados en los Títulos J y K de la NSR-10.
 Grupos de Uso R - Residencial / A - Estacionamientos
 Tipo de elementos no estructurales: Muros divisorios, antepechos y dinteles.
 GRADO DE DESEMPEÑO - BAJO



CORTE LONGITUDINAL



Vladimir Herrera S.
arquitecto

Carrera 81 No. 87 A 51 Apto. 501
 Tel: 310-3373774
 vhs_arquitectura@yahoo.es
 www.licenciasdeconstruccion.jmdo.com

PROYECTO:

MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS

URBANIZACION ALCALA
 CALLE 30 SUR No. 51 F 79

PROPIETARIO:

MARIA CRISTINA VACA M.
YINET BERMUDEZ S.

DISEÑO:

Arq. **VLADIMIR HERRERA S.**
 MP. 25700-63261 CND

CONTIENE:

CUADROS DE AREAS
CORTE B-B'

RADICACION No.

11001-3-21-12

28 ENE 2022

OBSERVACIONES:

CURADORA URBANA

ARQ. ANA MARIA CADENA TOBON

11001-3-22-0743

LOS PRESENTES PLANOS HACEN

PARTE DE LA LICENCIA No.

FRANCISCO JAVIER VILLAGRANA

MP. 25700-35899

Profesional Curador

ESCALA:

1:50

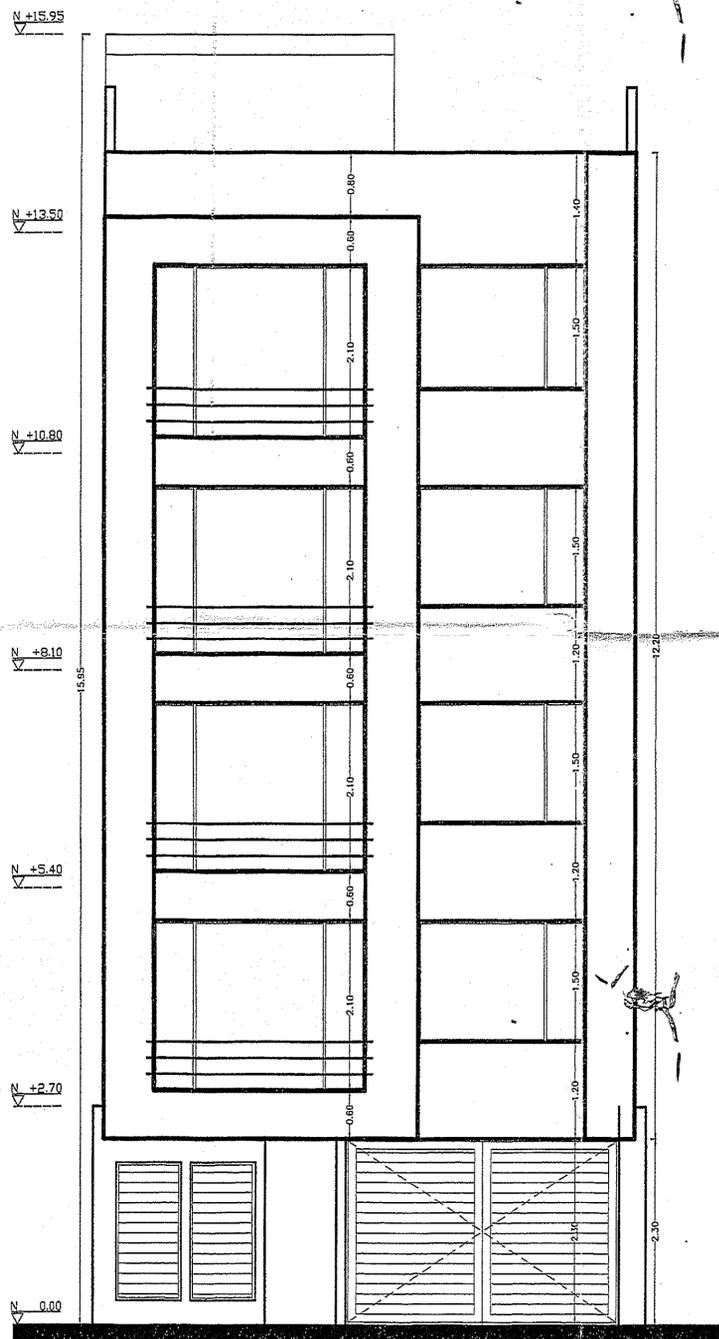
FECHA:

ENERO/2022

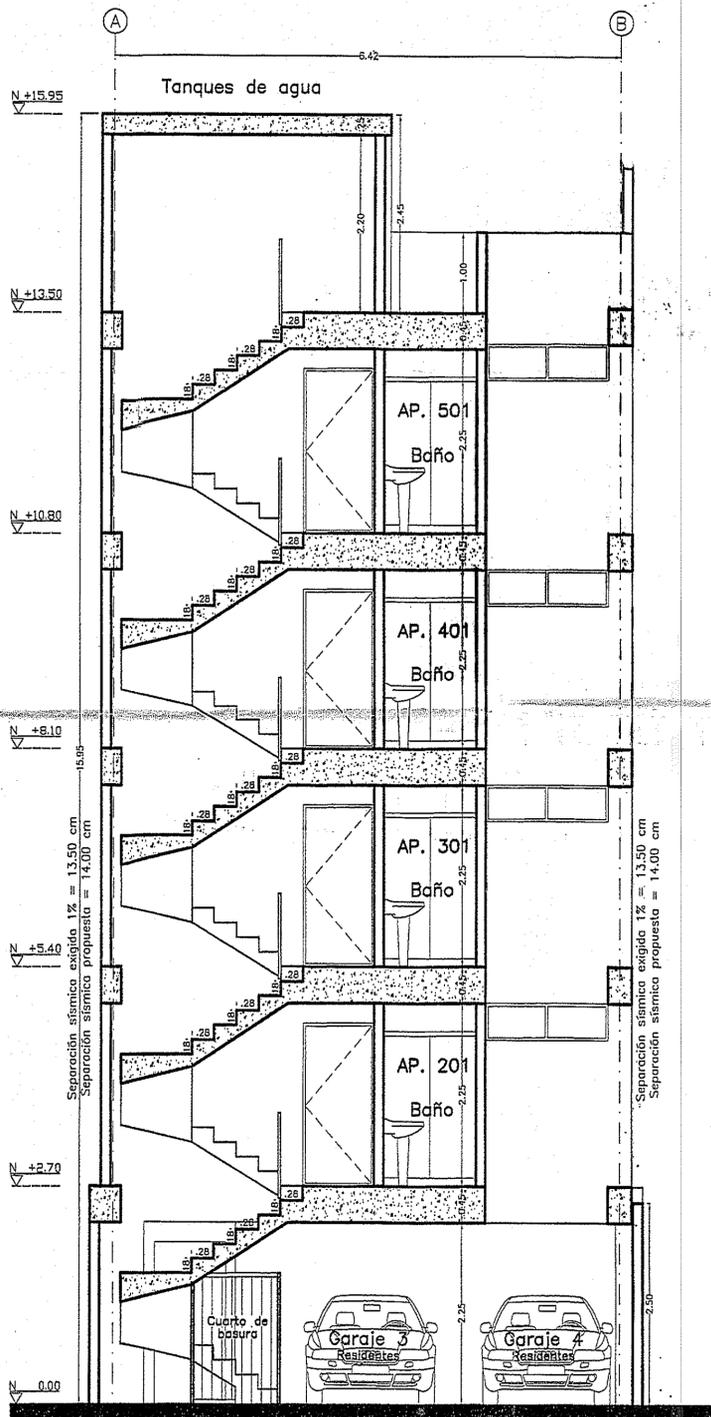
No.

4

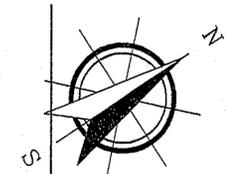
DE 4



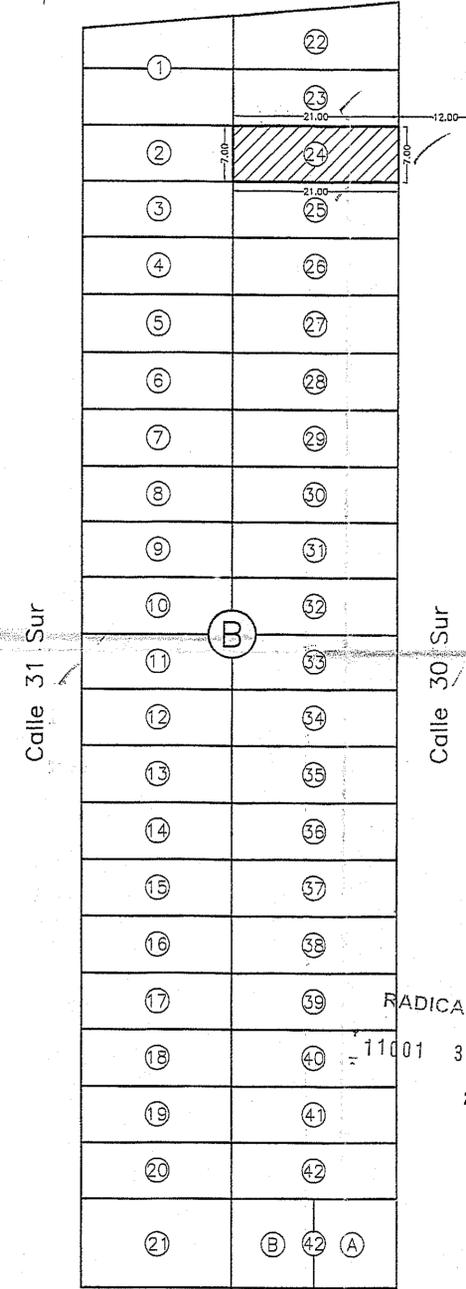
FACHADA PRINCIPAL



CORTE A-A'



Carrera 52



Calle 31 Sur

Calle 30 Sur

Carrera 51 D

LOCALIZACION 1:500



Vladimir Herrera S
arquitecto

Carrera 81 No. 67 A 51 Apto. 501
Tel: 310-3373774
vhs_arquitectura@yahoo.es
www.licenciasdeconstruccion.jmdc.com

PROYECTO:

MULTIFAMILIAR EN
CINCO PISOS

URBANIZACION ALCALA
CALLE 30 SUR No. 51 F 79

PROPIETARIO:

MARIA CRISTINA VACA M.
YINET BERMUDEZ S.

DISEÑO:

Arq. VLADIMIR HERRERA S.
MP. 25700-63261 CND

CONTIENE:

FACHADA PRINCIPAL
CORTE A-A'
LOCALIZACION

RADICACIÓN No.

11001-3-21-1249

28 ENE 2022

OBSERVACIONES:

CARADORA LICENCIADA
ARQ. ANA MARIA CADENA GONZALEZ
11001-3-22-07431
LOS PRESENTES PLANOS HACEN
PARTE DE LA LICENCIA No.
FRANCISCO JAVIER VILLADIEGO
MAT. 25700-63261
Profesional Cureduría

ESCALA:

1:50

FECHA:

ENERO/2022

No.

3

DE 4



Vladimir Herrera S.
arquitecto

Carrera 61 No. 87 A 51 Apto. 501
Tel: 810-8378774
vhs_architecture@yahoo.es
www.licenciasdeconstruccion.jimdo.com

PROYECTO:

MULTIFAMILIAR EN
CINCO PISOS

URBANIZACION ALCALA
CALLE 30 SUR No. 51 F 79

PROPIETARIO:

MARIA CRISTINA VACA M.
YINET BERMUDEZ S.

DISEÑO:

Arq. VLADIMIR HERRERA S.
MP. 25700-63261 CND

CONTIENE:

PLANTA PUNTO FIJO
PLANTA DE CUBIERTA

REGISTRACIÓN No.

1001 3-21-1249

28 ENE 2022

OBSERVACIONES:

CURADORA URBANA
ARQ. ANA MARIA CADENA TOBÓN
1001-3-22-0743
LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA No. 28 MAR 2022
FRANCISCO JAVIER MADRUGA
MAT. 25700-33024
Profesional Curaduría

ESCALA:

1:50

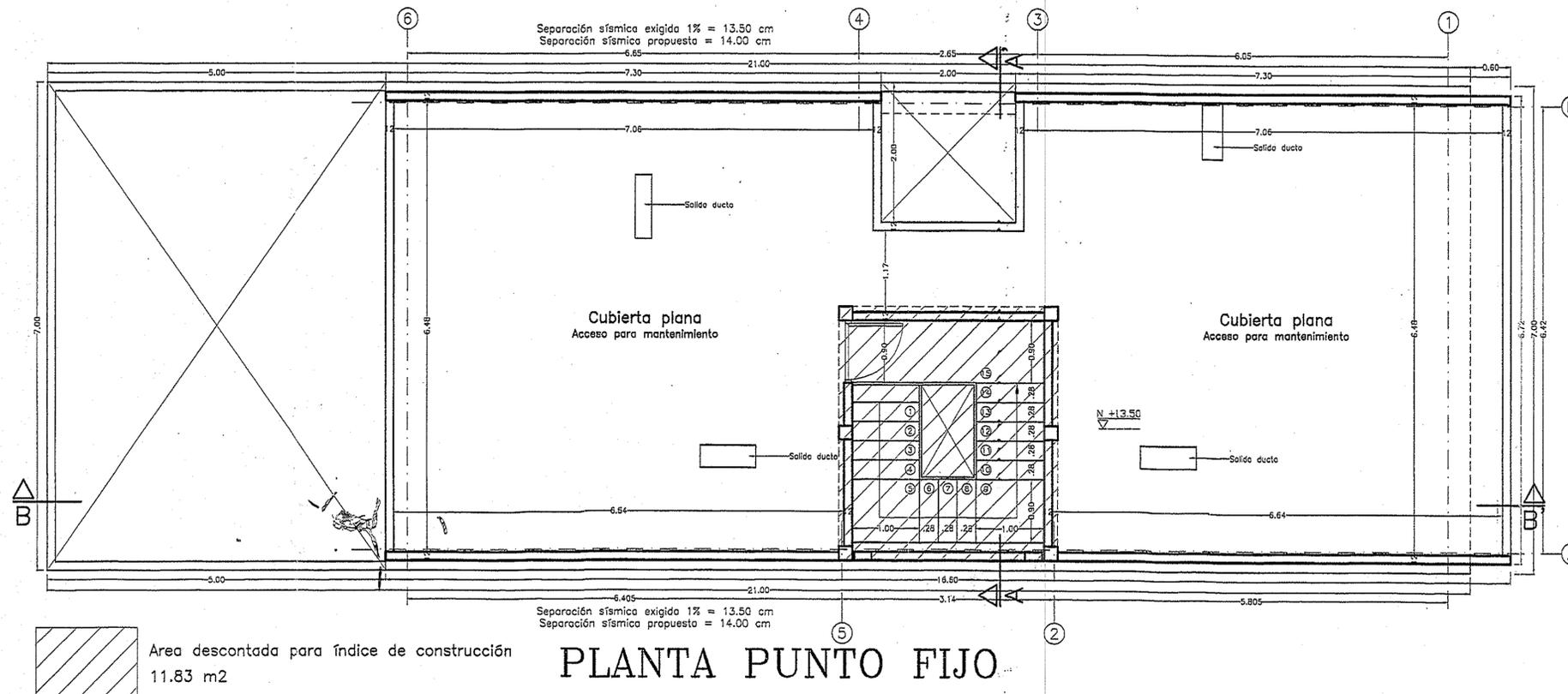
No.

2

FECHA:

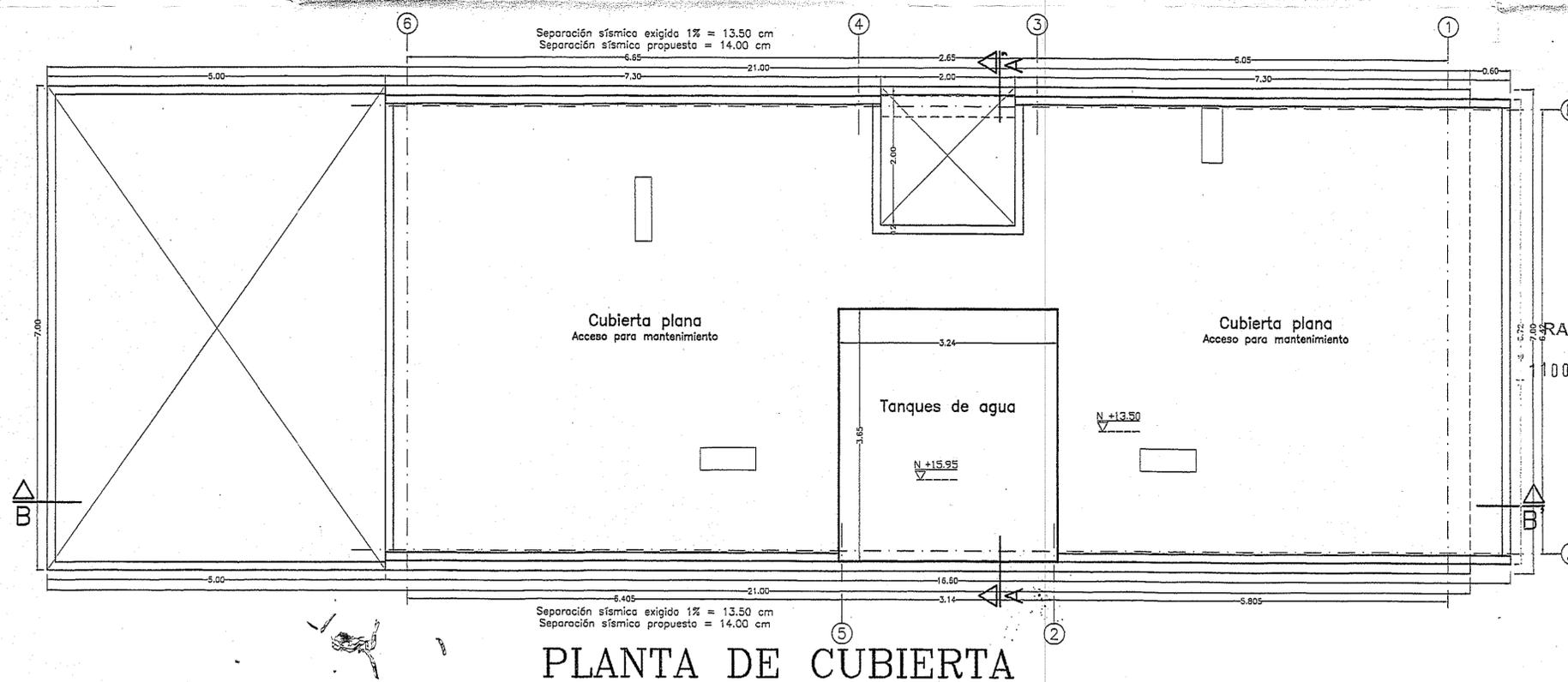
ENERO/2022

DE 4



Area descontada para índice de construcción
11.83 m2

PLANTA PUNTO FIJO



PLANTA DE CUBIERTA

NOTA 1:

JUNTAS SISMICAS: Para calcular las juntas sísmicas en ambos costados se tuvo en cuenta lo contenido en la Tabla A.6.5-1 de la NSR10, según la cual para construcciones nuevas de más de tres (3) pisos que colinden con edificaciones existentes que hayan dejado la separación sísmica requerida, se exige el 1% de la edificación nueva. Para lo anterior se debe tener en cuenta que las construcciones colindantes existentes son de dos (2) pisos, a los cuales no se le exige separación sísmica. Por lo anterior, y según la tabla A.6.5-1 de la NSR10, los colindantes estarán dejando la separación sísmica requerida.

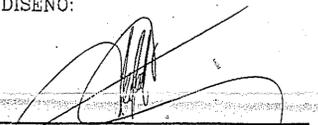
NOTA 2:

El proyecto cumple con los requisitos especificados en los Títulos J y K de la NSR-10.
Grupos de Uso R - Residencial / A - Estacionamientos
Tipo de elementos no estructurales: Muros divisorios, antepechos y dinteles.
GRADO DE DESEMPEÑO - BAJO

VHS
Vladimir Herrera S
 arquitecto
 Carrera 61 No. 67 A 51 Apto. 501
 Tel: 310-3373774
 vhs_arquitectura@yahoo.es
 www.licenciasdeconstruccion.jmdo.com

PROYECTO:
MULTIFAMILIAR EN CINCO PISOS
 URBANIZACION ALCALA
 CALLE 30 SUR No. 51 F 79

PROPIETARIO:
MARIA CRISTINA VACA M. YINET BERMUDEZ S.

DISEÑO:

Arq. VLADIMIR HERRERA S.
 MP. 25700-63261 CND

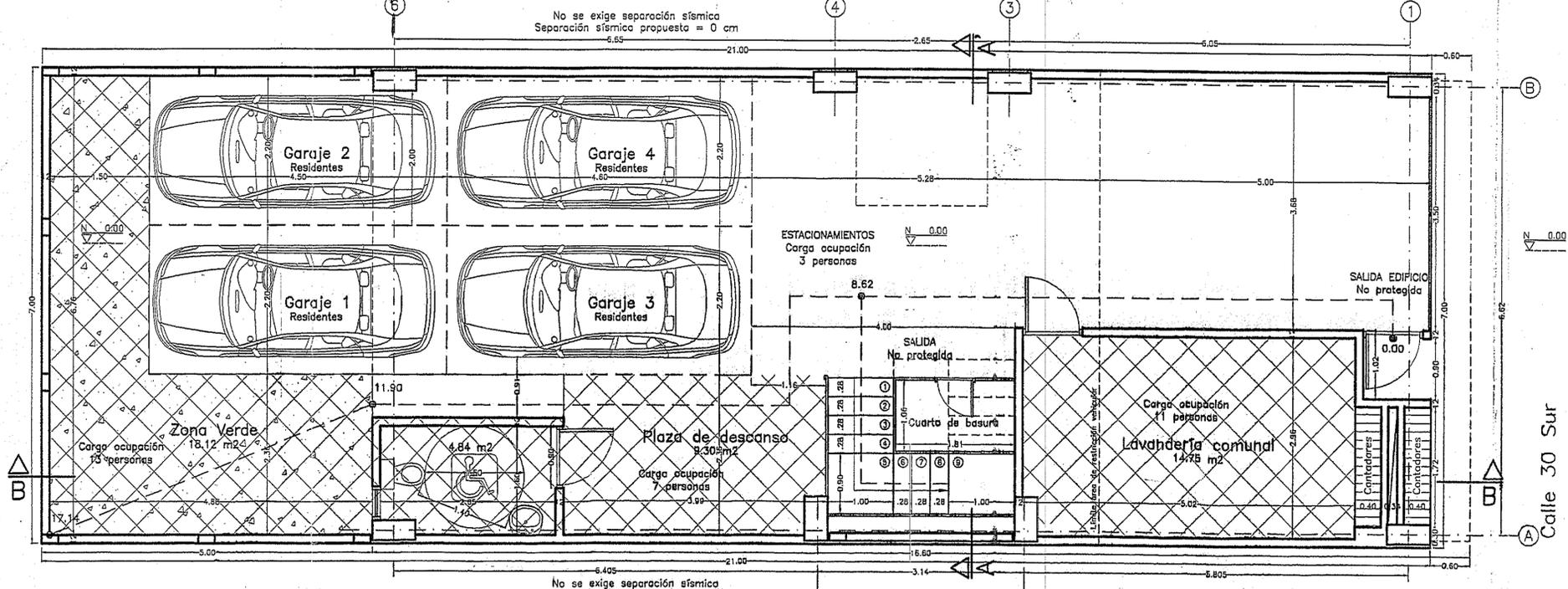
CONTIENE:
PLANTA PRIMER PISO
PLANTA TIPO PISO

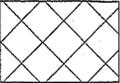
RADICACIÓN No. 11001 3-21-12
 28 ENE 2022

OBSERVACIONES:

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBOÍN
 11001-3-22-0743
 LOS PRESENTES PLANOS HACEN PARTE DE LA LICENCIA No. FRANCISCA JAVIER VILLABRAGA
 Profesional Curandaria

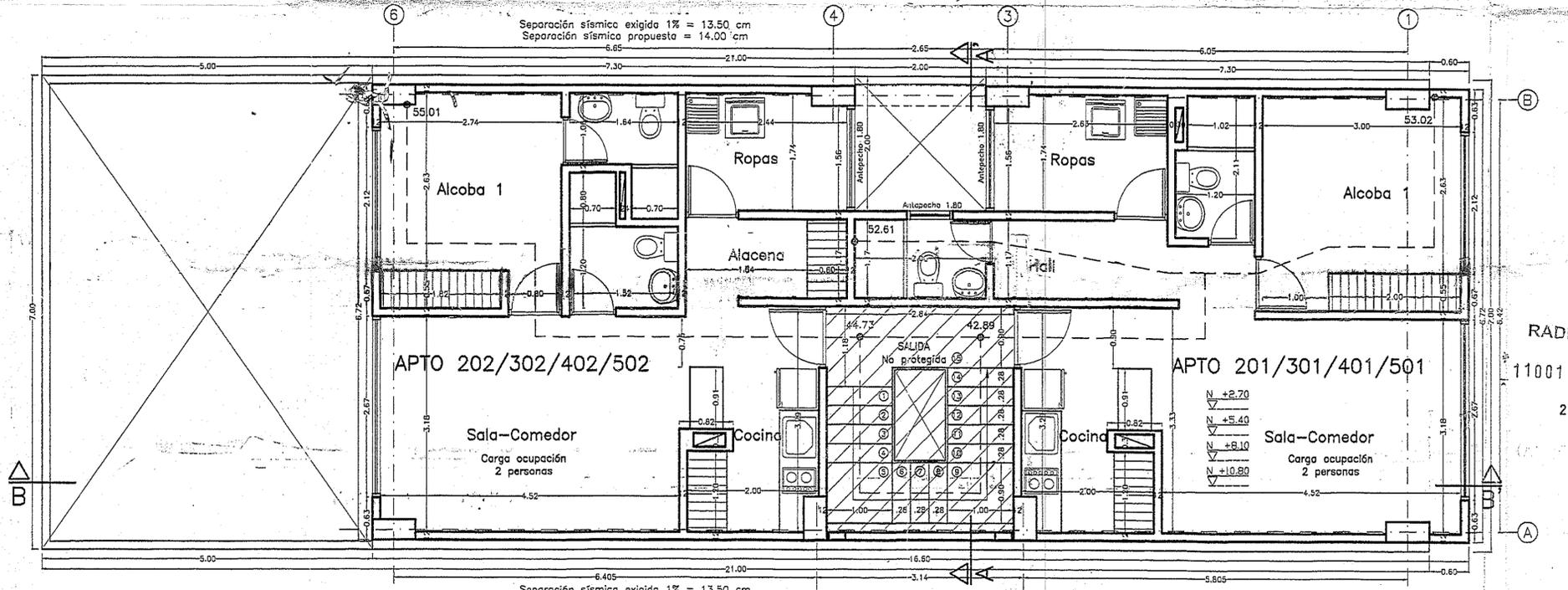
ESCALA: 1:50
 FECHA: ENERO/2022
 No. 1 DE 4



 AREA DESTINADA A EQUIPAMIENTO COMUNAL

PLANTA PRIMER PISO

Nomenclatura	GRUPO DE OCUPACION	m2	m2/ocupante	Carga de ocupación
L-3	Sitios de reunión-Lavand	14.75	1.4	11
L-3	Sitios de reunión-Plaza	9.30	1.4	7
L-3	Sitios de reunión-ZVerde	18.12	1.4	13
A	Estacionamientos	80.44	28	3



 Area descontada para índice de construcción
 9.46 m2 x piso

PLANTA TIPO 2-3-4-5 PISO

* Las distancias de recorrido indicadas corresponden al quinto piso

Nomenclatura	GRUPO DE OCUPACION	m2	m2/ocupante	Carga de ocupación
R	Residencial - AP *01	35.76	18	2xPiso
R	Residencial - AP *02	32.46	18	2xPiso

NOTA 1:
 JUNTAS SISMICAS: Para calcular las juntas sísmicas en ambos costados se tuvo en cuenta lo contenido en la Tabla A.6.5-1 de la NSR10, según la cual para construcciones nuevas de más de tres (3) pisos que colinden con edificaciones existentes que hayan dejado la separación sísmica requerida, se exige el 1% de la edificación nueva. Para lo anterior se debe tener en cuenta que las construcciones colindantes existentes son de dos (2) pisos, a los cuales no se le exige separación sísmica. Por lo anterior, y según la tabla A.6.5-1 de la NSR10, los colindantes estarían dejando la separación sísmica requerida.

NOTA 2:
 El proyecto cumple con los requisitos especificados en los Títulos J y K de la NSR-10.
 Grupos de Uso R - Residencial / A - Estacionamientos
 Tipo de elementos no estructurales: Muros divisorios, antepechos y dinteles.
 GRADO DE DESEMPEÑO - BAJO



ESCRITURA PÚBLICA No.

DE FECHA:

DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

OTORGADA EN LA NOTARÍA XXXXXXXXXX DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

CÓDIGO NOTARIA XXXXX

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50S-XXXXX

CÉDULA CATASTRAL:

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO () RURAL ()

DESCRIPCIÓN Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE(S):

LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN EN EL CONSTRUIDA MARCADO CON EL NÚMERO VEINTICUATRO (24) DE LA MANZANA B SEGÚN PLANO DE LA URBANIZACIÓN 13 DE JUNIO , UBICADO EN LA CALLE TREINTA SUR (30 SUR) NÚMERO CINCUENTA Y UNO F SETENTA Y NUEVE (79) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

CÓDIGO	ACTO JURÍDICO	VALOR
0125	COMPRAVENTA	\$
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI (---) – NO ()

DERECHOS NOTARIALES SEGÚN RESOLUCIÓN 4105/2002 \$

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO -----

LA PARTE VENDEDORA

DATOS PERSONALES	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
TEZZA SAS	901.585.603-1
REPRESENTADA POR EVELYN VERÓNICA VANEGAS S	52.174.496

LA PARTE COMPRADORA



En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los () días del mes de XXXXI del año dos mil veintitres (2023), ante mí, Notario () del Círculo de Bogotá, D.C., se otorgó escritura pública de REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual se consigna en los siguientes términos:

COMPARECENCIA

Compareció el EVELYN VERÓNICA VANEGAS SALAMANCA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 52.174.496 expedida en Bogotá y dijo:

PRIMERO: Que en este acto obra en su condición de representante legal de TEZZA SAS, con NIT 901.585.603-1, empresa domiciliada en Bogotá, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, D.C., de conformidad con el certificado de existencia y representación .

SEGUNDO: Que mediante escritura pública número tres mil quinientos sesenta y tres (3563) de fecha dieciocho (18) de diciembre de dos mil trece (2013) otorgada en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Bogotá la cual se encuentra debidamente registrada, las señoras YINET BERMUDEZ SERRANO y MARIA CRISTINA VACA MUÑOZ, adquirieron por adjudicación en sucesión a Miguel Angel Betancur Mesa y a Margarita de Jesús Alvarez de Betancur, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tienen y ejercen sobre el siguiente bien inmueble:

Una casa de habitación con todas sus mejoras, anexidades y dependencias, junto con el lote de terreno en que está edificada, ubicada en Bogotá D.C., con cédula catastral número 31-S-48/33, distinguida con la nomenclatura urbana con el número cuarenta y ocho ochenta y cinco (48-85) de la calle treinta sur (30S), antes distinguido provisionalmente con el número cuarenta y ocho ochenta y tres (48-83) de la misma calle treinta sur (30S). El lote está marcado con el número veinticuatro (24) de la manzana "B", según el plano de la Urbanización "13 de JUNIO", protocolizado en la notaría primera (1ª) de Bogotá, por escritura pública número ciento sesenta y seis (166) del veinte (20) de enero de mil novecientos cincuenta y cinco (1955) y comprendido el inmueble dentro de los siguientes linderos; POR EL NORTE, con la calle treinta sur (30S) del plano en longitud

de siete metros (7.00 mts); POR EL SUR , con el lote número dos (2) de la misma manzana “B” en longitud de siete metros (7.00 mts), hoy inmueble distinguido con el número cuarenta y nueve A doce (49 A-12) de propiedad de Jaime Carrillo; POR EL ORIENTE, con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana “B” en longitud de veintiún metros (21 mts) hoy inmueble número cuarenta y ocho ochenta y uno (48-81) de la calle treinta sur (30 sur) de propiedad de Graciela de Forero: POR EL OCCIDENTE, con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana “B” en igual longitud de veintiún metros (21 mts), hoy inmueble número cuarenta y ocho noventa y uno (48-91) de la calle treinta sur (30 sur) de propiedad de Pastor Corredor.- este inmueble tiene una cabida de doscientos veintinueve varas cuadradas con sesenta y nueve centésimos de varas cuadradas (229.69 V2), o sea ciento cuarenta y siete metros cuadrados (147 Mts²) y mide siete metros (7 mts) de frente por veintiún metros (21 mts) de fondo. Hoy día la nomenclatura actual del inmueble ES LA CALLE TREINTA SUR (30 sur) NÚMERO CINCUENTA Y UNO F SETENTA Y NUEVE (51F-79) Barrio Alcalá. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-13833.

SEGUNDO: Que para los efectos consagrados en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del año dos mil uno (2001), declara constituido en **PROPIEDAD HORIZONTAL O SEPARADA**, el inmueble de su propiedad denominado “**EDIFICIO POLLUX EN CINCO PISOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**”, ubicado en la actual Calle 30 Sur (CL 30 SUR) número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la ciudad de Bogotá D.C.

TERCERO: Que, conforme a las disposiciones legales vigentes ya citadas, SE ELEVA A ESCRITURA PÚBLICA el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL de la mencionada edificación, para lo cual se transcribe su texto en el cuerpo de esta escritura pública.

CUARTO: Que junto con el Reglamento de Propiedad Horizontal que aquí se eleva a escritura pública, las comparecientes en su calidad ya indicada presentan para su protocolización con este instrumento los siguientes documentos: a) Licencia de Construcción No 11001-3-22-0743 expedida el veintiocho (28) de marzo del año dos mil veintidós (2022) por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá. b) Cuatro (4) planos arquitectónicos. c) Tres (3) planos de alindamiento; d) El Proyecto de División de la

edificación; y e) Memoria descriptiva de materiales de la edificación.

QUINTO: Que el texto resolutivo de la mencionada Licencia de Construcción es del siguiente tenor: “La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada RESUELVE: Otorgar **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN** en la(s) modalidad(es) de **OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACIÓN DE CINCO (5) PISOS INCLUIDO UNO (1) NO HABITABLE DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, PARA OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS). PREVÉ CUATRO (4) ESTACIONAMIENTOS**, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 30 S 51F 79 con chip(s) **AAA0039WHAW** y matrícula(s) inmobiliaria(s) **50S13833** en el lote 24, manzana B de la urbanización ALCALÁ (Localidad PUENTE ARANDA). Titular(es): VACA MUÑOZ MARIA CRISTINA (CC/NIT 52377453) / BERMUDEZ SERRANO YINET (CC/NIT 28880841). Constructor responsable: HERRERA SANCHEZ VLADIMIR CC. 79648019 Mat. 2570063261 CND.

SEXTO: CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: La construcción de las ocho (8) unidades de vivienda, sus áreas comunes y todas las demás dependencias que conforman el “EDIFICIO POLLUX - PROPIEDAD HORIZONTAL”, en general se desarrollan en toda su ejecución de acuerdo a los planos arquitectónicos y estructurales aprobados, bajo la dirección general de construcción y obras con profesionales idóneos y especializados en dicha actividad, empleándose a la vez materiales de primera calidad. El “EDIFICIO POLLUX - PROPIEDAD HORIZONTAL” cuenta con los servicios requeridos para su normal habitabilidad y se encuentran instaladas las redes internas para los sistemas de energía, acueducto, alcantarillado y gas, de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas de servicios públicos. La edificación cuenta y goza de buena iluminación, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas al respecto. Son óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación y uso, a la exigencia de la técnica y cumpliendo con las disposiciones urbanísticas y sobre



todo de la construcción, vigentes en el Distrito Capital, expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación.

SÉPTIMO: PROTOCOLIZACIÓN. - Que presentan para que formen parte de la presente escritura los siguientes documentos:

- a) Copia autenticada de la **Licencia de Construcción No 11001-3-22-0743** expedida el veintiocho (28) de marzo del año dos mil veintidós (2022) por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.
- b) Cuatro (4) planchas, de los planos arquitectónicos debidamente aprobados.
- c) Tres (3) planchas de los planos de propiedad horizontal que muestran su localización, linderos, áreas, ubicación, nomenclatura urbana, cada una de las unidades privadas o exclusivas en que se divide el edificio.
- d) Proyecto de División de la edificación contenida en el plano PH. Cuadro de áreas de propiedad horizontal, con indicación de las áreas privadas que lo conforman y áreas comunes que le corresponden.
- e) Memoria descriptiva de materiales de la edificación.
- f) Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO POLLUX** – Propiedad Horizontal que a continuación se establece.

OCTAVO: Que el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO POLLUX PH**, de la CALLE 30 SUR No. 51 F 79 de la ciudad de Bogotá D.C., de propiedad de **TEZZA SAS**, es del siguiente tenor: **MINUTA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO POLLUX – PROPIEDAD HORIZONTAL**

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

Leída que fue la presente escritura pública por los comparecientes y advertidos que fueron por el Notario de sus formalidades y trámites legales de rigor y con la advertencia de la necesidad de registrar una copia de la misma en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, LA APRUEBAN y, en señal de expresar su asentimiento con la misma en la forma como está redactada, LA FIRMAN junto con el suscrito Notario, quien en esta forma LA AUTORIZA.



**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
EDIFICIO POLLUX - PROPIEDAD HORIZONTAL
CALLE 30 SUR No. 51 F 79 BOGOTA, D.C.**

DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 1 - Constitución.- A partir de la fecha del registro de la presente escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, **EDIFICIO POLLUX PH**, queda sometido en todo a la normatividad contemplada en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto del año dos mil uno (2001) y en particular a lo contemplado en el presente reglamento.

ARTÍCULO 2 - Objeto de la Persona Jurídica. La propiedad horizontal del **EDIFICIO POLLUX PH** está conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes del edificio, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 3 - Naturaleza. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal del **EDIFICIO POLLUX PH** es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 4 - Alcance del reglamento de propiedad horizontal.- Las disposiciones de este reglamento, del cual son parte integrante los documentos protocolizados con la escritura pública, como son: los planos, el Proyecto de División de la propiedad y la Memoria Descriptiva, tienen fuerza obligatoria tanto para propietarios del inmueble, como en lo pertinente para cualquiera de los titulares de los derechos reales, para los tenedores, simples ocupantes o usuarios, y, en general, para las personas, que a cualquier título o causas, usen o gocen cualquiera de los bienes de propiedad privada en que el inmueble se divide. En toda operación que implique traspaso del dominio o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión a título legítimo del uso, goce o disfrute de un apartamento, se entienden de derecho incluidas las disposiciones de este reglamento.-



ARTÍCULO 5 - Destinación de los bienes de dominio particular.- Todos los apartamentos que componen el edificio se encuentran destinados a la vivienda de personas y los garajes a establecimiento exclusivo de vehículos que tengan la condición, peso y tamaño, acordes a las condiciones que dichos garajes ofrecen, de conformidad con la licencia de construcción aprobada y con la normatividad urbanística vigente en Bogotá, D.C.

ARTÍCULO 6 - Órganos de dirección y administración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador.-

ARTÍCULO 7 - NOMBRE: El edificio que es objeto de división en –unidades de propiedad privada- cuyo Reglamento de Propiedad Horizontal se establece por medio del presente estatuto se denominará **EDIFICIO POLLUX PH**.

ARTÍCULO 8 - Certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica.- Corresponde a la Alcaldía Local de Puente Aranda, circunscripción de la Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. registrar a la persona jurídica y certificar sobre la existencia y la representación legal del **EDIFICIO POLLUX PH**.

DEL PROPIETARIO Y TITULO DE ADQUISICIÓN

ARTÍCULO 9 - Este Reglamento de Propiedad Horizontal se refiere al **EDIFICIO POLLUX PH**, distinguido en la nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., con el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá, y de conformidad con la Ley 675 del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001), precisa los derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios de las unidades de vivienda,



determina el inmueble, los bienes privados y el destino de los mismos. Contiene las normas para su conservación, los derechos de los copropietarios y los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 10 -EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hace parte integrante los planos y el proyecto de división del **EDIFICIO POLLUX PH** y las reformas que se le hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios iniciales de los inmuebles que integran el **EDIFICIO POLLUX PH**, como para los terceros adquirentes de derechos reales y en lo pertinente para las personas que a cualquier otro título usen o gocen cualquier parte del mismo.

ARTÍCULO 11 -USO Y DESTINO: Las unidades privadas están destinadas a ocho (8) unidades de vivienda.

ARTÍCULO 12 -NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 del 3 de agosto del 2001. Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicada a un caso determinado a concreto, se aplicarán en su orden:

1. Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones analógicas.
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en inmueble sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
3. Las disposiciones del Capítulo III título XXXIII, libro cuarto del Código Civil, acerca del régimen común de Comunidad.
4. Las Disposiciones del Código Civil Colombiano y Leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
5. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

ARTÍCULO 13 -PROPIETARIOS: La edificación materia de este Reglamento es propiedad exclusiva de **TEZZA SAS**, NIT 901.585.603-1.

ARTÍCULO 14 -TÍTULOS DE PROPIEDAD: Es actualmente propietario del inmueble que conforma el **EDIFICIO POLLUX PH** –. La propiedad de la edificación accedió al derecho de dominio sobre el terreno; que en virtud de los títulos descritos pertenecen, en el



momento de otorgar este Reglamento sobre el lote del terreno que se denominará y singulariza en el Artículo siguiente, al nombrado anteriormente **EDIFICIO POLLUX PH**, en ejecución de la **Licencia de Construcción No 11001-3-22-0743** expedida el veintiocho (28) de marzo del año dos mil veintidós (2022) por la Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá.

DE LA DETERMINACIÓN DEL TERRENO Y DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 15. DETERMINACIÓN DEL TERRENO: El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación materia de este reglamento está ubicado en Bogotá D.C., con cédula catastral número 31-S-48/33, distinguida con la nomenclatura urbana con el número cuarenta y ocho ochenta y cinco (48-85) de la calle treinta sur (30S), antes distinguido provisionalmente con el número cuarenta y ocho ochenta y tres (48-83) de la misma calle treinta sur (30S). El lote está marcado con el número veinticuatro (24) de la manzana “B”, según el plano de la Urbanización “13 de JUNIO”, protocolizado en la notaría primera (1ª) de Bogotá, por escritura pública número ciento sesenta y seis (166) del veinte (20) de enero de mil novecientos cincuenta y cinco (1955) y comprendido el inmueble dentro de los siguientes linderos; POR EL NORTE, con la calle treinta sur (30S) del plano en longitud de siete metros (7.00 mts); POR EL SUR , con el lote número dos (2) de la misma manzana “B” en longitud de siete metros (7.00 mts), hoy inmueble distinguido con el número cuarenta y nueve A doce (49 A-12) de propiedad de Jaime Carrillo; POR EL ORIENTE, con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana “B” en longitud de veintiún metros (21 mts) hoy inmueble número cuarenta y ocho ochenta y uno (48-81) de la calle treinta sur (30 sur) de propiedad de Graciela de Forero: POR EL OCCIDENTE, con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana “B” en igual longitud de veintiún metros (21 mts), hoy inmueble número cuarenta y ocho noventa y uno (48-91) de la calle treinta sur (30 sur) de propiedad de Pastor Corredor.- este inmueble tiene una cabida de doscientos veintinueve varas cuadradas con sesenta y nueve centésimos de varas cuadradas (229.69 V2), o sea ciento cuarenta y siete metros cuadrados (147 Mts2) y mide siete metros (7 mts) de frente por veintiún metros (21 mts) de fondo. Hoy día la nomenclatura actual del inmueble ES LA CALLE TREINTA SUR (30 sur) NÚMERO CINCUENTA Y UNO F SETENTA Y NUEVE (51F-79) Barrio Alcalá. A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-13833.

ARTÍCULO 16. Determinación integral del **EDIFICIO POLLUX** - PROPIEDAD HORIZONTAL, edificado sobre el lote de terreno determinado en el artículo anterior, ha sido diseñado y construido en cinco (5) pisos; está conformado por ocho (8) apartamentos privados destinados a vivienda de personas; cuatro (4) garajes o sitios de parqueo privados y ocho (8) depósitos privados; su distribución por pisos, es la siguiente:

PRIMER PISO - - - BIENES, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES. Acceso vehicular, circulación vehicular, una (1) escalera, ocho (8) espacios comunales para el parqueo de bicicletas, marcados del uno (1) al ocho (8), columnas y ductos. - - - BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Ocho (8) depósitos privados, marcados del uno (1) al ocho (8); cuatro (4) garajes privados, marcados del uno (1) al cuatro (4).

SEGUNDO PISO - - - BIENES, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES. Circulaciones, una (1) escalera, muros, columnas y ductos. - - - BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Apartamentos números doscientos uno (201) y doscientos dos (202).

TERCER PISO - - - BIENES, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES. Circulaciones, una (1) escalera, muros, columnas y ductos. - - - BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Apartamentos números trescientos uno (301) y trescientos dos (302).

CUARTO PISO - - - BIENES, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES. Circulaciones, una (1) escalera, muros, columnas y ductos. - - - BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Apartamentos cuatrocientos uno (401) y cuatrocientos dos (402).

QUINTO PISO - - - BIENES, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES. Circulaciones, una (1) escalera, muros, columnas y ductos. - - - BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Apartamentos quinientos uno (501) y quinientos dos (502).

CUBIERTA. BIENES, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNALES. Una escalera, para el tanque de reserva, muros, ductos y columnas.

ALTURAS, Según los cortes, tiene las siguientes: Primer piso dos metros con cincuenta y tres centímetros (2.53 mts.); segundo, tercero, cuarto y quinto pisos, dos metros con treinta y tres centímetros (2.33 mts.).

DE LA DETERMINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTÍCULO 17. BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA: Los bienes de propiedad privada o exclusiva del **EDIFICIO POLLUX PH**, están constituidos por las unidades que se relacionan a continuación, sobre las cuales el respectivo propietario ejerce dominio excluyente, pudiendo en consecuencia usarlas, gravarlas o enajenarlas a su arbitrio dentro de las limitaciones que le impone la ley y este Reglamento.

Cada unidad se identifica por sus linderos especiales, su ubicación, altura libre y coeficiente de copropiedad en porcentaje sobre cien (100) partes en que se dividió la totalidad de las áreas privadas, guardando relación con su área respectiva. Son ellos a saber:

APARTAMENTO 201.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el segundo piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 51 m² y un área privada total de 45.80 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes:

ALINDERAMIENTO DEL APARTAMENTO: POR EL NORTE, iniciando desde el punto uno (1) hasta el punto dos (2) con longitud en línea recta de seis metros y cuarenta y ocho decímetros (6.48 Mts), paredes y ventanas al medio con vacío sobre la calle treinta sur (30S). POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto dos (2) hasta el punto tres (3) con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.48 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 5.28 m paredes y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana "B". POR EL SUR, siguiendo desde el punto 3 hasta el punto 4 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.23 m + 2.92 m + 2.54 m + 1.17 m + 2.12 m + 1.68 m paredes, columna, puerta de acceso al apartamento y ventanas al medio con hall y escalera comunal, con el Apartamento 202 y con vacío interior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 4 hasta el punto 1 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 2.10 m + 0.81 m + 0.30 m + 0.81 m + 3.01 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 0.48 m paredes y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana "B". NADIR, con placa de concreto al medio con el primer piso de estacionamientos de la misma edificación. CENIT, con placa de



concreto al medio con el Apartamento 301 de la misma edificación. ALTURA LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 201 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 201 se le asigna el depósito 1 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

APARTAMENTO 202.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el segundo piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 54 m² y un área privada total de 43.39 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes: POR EL NORTE, iniciando desde el punto 5 hasta el punto 6 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 2.85 m + 0.42 m + 2.92 m + 0.23 m + 0.53 m ventana, paredes y puerta de acceso al apartamento al medio con vacío interior, con el Apartamento 201, y con hall y escalera comunal de la misma edificación. POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto 6 hasta el punto 7 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 5.88 m + 0.18 m + 0.53 m pared y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana "B". POR EL SUR, siguiendo desde el punto 7 hasta el punto 8 con longitud en línea recta de 6.12 m paredes y ventanas al medio con vacío sobre patio o aislamiento posterior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 8 hasta el punto 5 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 6.00 m + 0.18 m + 0.53 m pared y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana "B". NADIR, con placa de concreto al medio con el primer piso de estacionamientos de la misma edificación. CENIT, con placa de concreto al medio con el Apartamento 302 de la misma edificación. ALTURA LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 202 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 202 se le asigna el depósito 2 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

APARTAMENTO 301.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el tercer piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL

30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 51 m² y un área privada total de 45.80 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes: POR EL NORTE, iniciando desde el punto 1 hasta el punto 2 con longitud en línea recta de 6.48 m paredes y ventanas al medio con vacío sobre la calle treinta sur (30S). POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto 2 hasta el punto 3 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.48 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 5.28 m paredes y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana "B". POR EL SUR, siguiendo desde el punto 3 hasta el punto 4 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.23 m + 2.92 m + 2.54 m + 1.17 m + 2.12 m + 1.68 m paredes, columna, puerta de acceso al apartamento y ventanas al medio con hall y escalera comunal, con el Apartamento 302 y con vacío interior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 4 hasta el punto 1 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 2.10 m + 0.81 m + 0.30 m + 0.81 m + 3.01 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 0.48 m paredes y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana "B". NADIR, con placa de concreto al medio con el Apartamento 201 de la misma edificación. CENIT, con placa de concreto al medio con el Apartamento 401 de la misma edificación. ALTURA LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 301 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 301 se le asigna el depósito 3 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

APARTAMENTO 302.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el tercer piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 54 m² y un área privada total de 43.39 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes: POR EL NORTE, iniciando desde el punto 5 hasta el punto 6 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 2.85 m + 0.42 m + 2.92 m + 0.23 m + 0.53 m ventana, paredes y puerta de acceso al apartamento al medio con vacío interior, con el Apartamento 301, y con hall y escalera comunal de la misma edificación. POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto 6 hasta el punto 7 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 5.88 m + 0.18 m + 0.53 m pared

y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana “B”. POR EL SUR, siguiendo desde el punto 7 hasta el punto 8 con longitud en línea recta de 6.12 m paredes y ventanas al medio con vacío sobre patio o aislamiento posterior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 8 hasta el punto 5 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 6.00 m + 0.18 m + 0.53 m pared y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana “B”. NADIR, con placa de concreto al medio con el Apartamento 202 de la misma edificación. CENIT, con placa de concreto al medio con el Apartamento 402 de la misma edificación. ALTURA LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 302 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 302 se le asigna el depósito 4 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

APARTAMENTO 401.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el cuarto piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 51 m² y un área privada total de 45.80 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes: POR EL NORTE, iniciando desde el punto 1 hasta el punto 2 con longitud en línea recta de 6.48 m paredes y ventanas al medio con vacío sobre la calle treinta sur (30S). POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto 2 hasta el punto 3 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.48 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 5.28 m paredes y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana “B”. POR EL SUR, siguiendo desde el punto 3 hasta el punto 4 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.23 m + 2.92 m + 2.54 m + 1.17 m + 2.12 m + 1.68 m paredes, columna, puerta de acceso al apartamento y ventanas al medio con hall y escalera comunal, con el Apartamento 402 y con vacío interior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 4 hasta el punto 1 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 2.10 m + 0.81 m + 0.30 m + 0.81 m + 3.01 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 0.48 m paredes y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana “B”. NADIR, con placa de concreto al medio con el Apartamento 301 de la misma edificación. CENIT, con placa de concreto al medio con el Apartamento 501 de la misma edificación. ALTURA



LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 401 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 401 se le asigna el depósito 5 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

APARTAMENTO 402.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el cuarto piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 54 m² y un área privada total de 43.39 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes: POR EL NORTE, iniciando desde el punto 5 hasta el punto 6 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 2.85 m + 0.42 m + 2.92 m + 0.23 m + 0.53 m ventana, paredes y puerta de acceso al apartamento al medio con vacío interior, con el Apartamento 401, y con hall y escalera comunal de la misma edificación. POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto 6 hasta el punto 7 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 5.88 m + 0.18 m + 0.53 m pared y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana "B". POR EL SUR, siguiendo desde el punto 7 hasta el punto 8 con longitud en línea recta de 6.12 m paredes y ventanas al medio con vacío sobre patio o aislamiento posterior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 8 hasta el punto 5 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 6.00 m + 0.18 m + 0.53 m pared y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana "B". NADIR, con placa de concreto al medio con el Apartamento 302 de la misma edificación. CENIT, con placa de concreto al medio con el Apartamento 502 de la misma edificación. ALTURA LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 402 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 402 se le asigna el depósito 6 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

APARTAMENTO 501.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el quinto piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 51 m² y un área privada total de 45.80 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes: POR EL NORTE, iniciando



desde el punto 1 hasta el punto 2 con longitud en línea recta de 6.48 m paredes y ventanas al medio con vacío sobre la calle treinta sur (30S). POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto 2 hasta el punto 3 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.48 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 5.28 m paredes y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana "B". POR EL SUR, siguiendo desde el punto 3 hasta el punto 4 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.23 m + 2.92 m + 2.54 m + 1.17 m + 2.12 m + 1.68 m paredes, columna, puerta de acceso al apartamento y ventanas al medio con hall y escalera comunal, con el Apartamento 502 y con vacío interior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 4 hasta el punto 1 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 2.10 m + 0.81 m + 0.30 m + 0.81 m + 3.01 m + 0.18 m + 0.65 m + 0.18 m + 0.48 m paredes y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana "B". NADIR, con placa de concreto al medio con el Apartamento 401 de la misma edificación. CENIT, con placa de concreto al medio con la terraza comunal de la misma edificación.

ALTURA LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 501 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 501 se le asigna el depósito 7 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

APARTAMENTO 502.

Apartamento de un (1) nivel localizado en el quinto piso de la edificación, que tiene su acceso por el número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) de la Calle 30 Sur (CL 30 SUR) de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida de 54 m² y un área privada total de 43.39 m² cubiertos, siendo sus linderos los siguientes: POR EL NORTE, iniciando desde el punto 5 hasta el punto 6 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 2.85 m + 0.42 m + 2.92 m + 0.23 m + 0.53 m ventana, paredes y puerta de acceso al apartamento al medio con vacío interior, con el Apartamento 501, y con hall y escalera comunal de la misma edificación POR EL ORIENTE, siguiendo desde el punto 6 hasta el punto 7 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 5.88 m + 0.18 m + 0.53 m pared y columna al medio con el lote número veinticinco (25) de la misma manzana "B". POR EL SUR, siguiendo desde el punto 7 hasta el punto 8 con longitud en línea recta de 6.12 m

paredes y ventanas al medio con vacío sobre patio o aislamiento posterior de la misma edificación. POR EL OCCIDENTE, cerrando desde el punto 8 hasta el punto 5 con longitudes consecutivas en línea quebrada de 0.53 m + 0.18 m + 6.00 m + 0.18 m + 0.53 m pared y columnas al medio con el lote número veintitrés (23) de la misma manzana “B”. NADIR, con placa de concreto al medio con el Apartamento 402 de la misma edificación. CENIT, con placa de concreto al medio con la terraza comunal de la misma edificación. ALTURA LIBRE: 2.30 m. DEPENDENCIAS: El Apartamento 502 consta de una sala-comedor, dos alcobas, una cocina, dos baños y una zona de lavandería. Al Apartamento 502 se le asigna el depósito 8 localizado en el primer piso de la misma edificación como área común de uso exclusivo.

Parágrafo 1°: La nomenclatura urbana Calle 30 Sur (CL 30 SUR) número Cincuenta y Uno F setenta y nueve (51 F 79) ha sido autorizada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Parágrafo 2°: No obstante, las áreas y linderos que se determinan en el presente artículo del Reglamento, los inmuebles se asumen como cuerpos ciertos.

Parágrafo 3°: La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

Parágrafo 4°: De conformidad con el parágrafo 1°. del artículo 16 de la Ley 675 del 2001, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTÍCULO 18. -Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado.- En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que

comprometa la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4. Las demás previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 19. -Naturaleza y Alcance. Los bienes, los elementos y zonas del edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 20. -CLASIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPIEDAD COMÚN: La propiedad común del inmueble se divide y clasifica para todos los efectos del presente Reglamento de la siguiente manera:

- a. Bienes básicos o fundamentales de la propiedad.
- b. Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del edificio.
- c. Áreas y elementos convencionalmente incorporados para usos complementarios.

ARTÍCULO 21. -BIENES BÁSICOS O ESENCIALES DEL EDIFICIO. Se clasifican como bienes básicos o esenciales aquellas partes que son necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio, o que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada.

Cada propietario de unidad privada ejerce sobre esta categoría de bienes un derecho de dominio, en común y pro indiviso con los demás propietarios de unidades privadas, indivisible e inseparable de la unidad privada a que accede, cuota de dominio que está representada en el coeficiente de copropiedad que se le atribuye a cada unidad privada. Como se indican en los planos de propiedad horizontal que se anexan, las áreas con líneas inclinadas a 45 grados y se expresan en el proyecto de división, son bienes de propiedad común y de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios, los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble. Los bienes comunes que lo conforman, además de aquellos que tienen calidad de comunes por disponerlos así este Reglamento son:

1. El lote de terreno sobre el cual se levantó la edificación, cuyos linderos se especificaron en el Artículo Octavo (8) del presente Reglamento y se acompaña el plano de localización del mismo en toda su extensión.
2. El subsuelo correspondiente al terreno hasta donde lo permitan las leyes, y todas las instalaciones de servicios realizadas.
3. Las redes y ductos de alcantarillado, drenajes, desagües y bajantes para aguas lluvias, instalaciones de energía eléctrica y acueducto, instalaciones internas de teléfonos con sus respectivos accesorios, tales como cajas de inspección, tanques, bombas, tableros de distribución y control, interruptores, tomacorrientes, toda hasta el sitio de entrada de tales instalaciones en las respectivas unidades privadas.
4. Los vacíos en todo su volumen sobre los patios del primer piso.
5. Las puertas generales de entrada al edificio y las que separan entre sí las áreas de propiedad común de las áreas privadas con todos sus accesorios.
6. Los cimientos, muros de contención, fachadas en toda su altura y contorno, losas que forman cada uno de los pisos del edificio, como parte sustancial de la estructura, muros perimetrales y la cubierta o techumbre del edificio.
7. Los equipos para el mantenimiento y servicios del edificio.



8. En general todo lo que no se halle específicamente figurado como de propiedad privada. A continuación, se da el cómputo de las áreas superficieras por pisos o alturas de los principales bienes comunes según su naturaleza.

ESPECIFICACIÓN ÁREA

PRIMER PISO. Muros, estructura, fachadas, escaleras, circulación peatonal y vehicular, cuarto de basura, garajes comunes de uso exclusivo, los cuales cuentan con un área total de 108.00 m²

SEGUNDO PISO. Muros, estructura, fachadas, ductos, escalera. los cuales cuentan con un área total de 108.00 m² . Separación sísmica. 4.20 m²

TERCER PISO. Muros, estructura, fachadas, ductos, escalera los cuales cuentan con un área total de 108.00 m². Separación sísmica. 4.20 m²

CUARTO PISO. Muros, estructura, fachadas, ductos, escalera los cuales cuentan con un área total de 108.00 m². Separación sísmica. 4.20 m²

QUINTO PISO. Muros, estructura, fachadas, ductos, escalera los cuales cuentan con un área total de 108.00 m². Separación sísmica. 4.20 m²

CUBIERTA. Cubierta punto fijo, los cuales cuentan con un área total de 16.6 m². Separación sísmica. 4.20 m²

Parágrafo. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.



ARTÍCULO 22.- Bienes comunes esenciales.- Tienen la calidad de bienes comunes esenciales los siguientes: El terreno sobre el cual reposa la construcción, los cimientos, la estructura convencional y los muros estructurales, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas, los techos y las cubiertas del edificio.-

Parágrafo: Los bienes comunes esenciales no son susceptibles de desafectación.

ARTÍCULO 23.- Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.- Los propietarios de bienes privados a los que se les asignó el uso exclusivo de un bien común, según el artículo anterior, quedan obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2. No cambiar su destinación. 3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, de conformidad con la liquidación contemplada en el párrafo primero del artículo 33 de este reglamento.

Parágrafo. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio.

Parágrafo.- Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

ARTÍCULO 24. -ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACIÓN BÁSICA PARA EL FUNCIONAMIENTO GENERAL DEL EDIFICIO: Se clasifican como elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del edificio, aquellos bienes que, aunque muebles por naturaleza, se refutan como parte esencial del inmueble y al funcionamiento general del mismo. Los bienes de que trata este artículo son de dominio



común e indivisible de los propietarios, pero pueden ser enajenados para efectos de su reemplazo o sustitución en razón de daños, desperfectos o reformas necesarias. Los elementos que constituyen la dotación necesaria para el funcionamiento general del edificio son los siguientes: Instalación para el abastecimiento de agua, instalaciones de energía eléctrica, instalaciones para drenajes, instalaciones telefónicas y todos los demás que se adquieran para finalidades semejantes o complementarias.

ARTÍCULO 25. -ÁREAS Y ELEMENTOS CONVENCIONALMENTE INCORPORADOS A LA COPROPIEDAD: Halles, escaleras y cubierta general del edificio, así como su dotación inmobiliaria serán por disposición del presente Reglamento del dominio común e indivisible de todos los propietarios, pero estos bienes pueden ser eventualmente enajenados o cambiados de destino mediante decisión tomada por los copropietarios de acuerdo con sus respectivas atribuciones de conformidad con el presente Reglamento.

ARTÍCULO 26. - DOTACIÓN. La dotación de las zonas enumeradas en el artículo anterior, se hará con cargo al presupuesto ordinario de la copropiedad y será entregada al Administrador mediante inventario. Los órganos competentes de la Administración dictarán las normas o reglamentos específicos para el uso y goce de ellos.

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 27. -OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS: Para efectos del Artículo 26 de la Ley 675 del 2001, al inmueble se le asigna un valor de cien (100) y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad con base en el área privada construida de cada unidad privada con respecto al área total privada del edificio. Con base en lo anterior se asigna a las unidades privadas los siguientes valores o coeficientes: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, conjuntamente con las contribuciones por uso de áreas de uso



exclusivo.

ARTÍCULO 28. -DETERMINACIÓN.- los coeficientes de copropiedad calculados con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular y las áreas comunales de uso exclusivo asignadas, con respecto al área total privada del EDIFICIO POLLUX - PROPIEDAD HORIZONTAL, son los siguientes:

UNIDAD	ÁREA	COEFICIENTE
Apartamento 201	51.00 m2	12.1428 %
Apartamento 202	54.00 m2	12.8571 %
Apartamento 301	51.00 m2	12.1428 %
Apartamento 302	54.00 m2	12.8571 %
Apartamento 401	51.00 m2	12.1428 %
Apartamento 402	54.00 m2	12.8571 %
Apartamento 501	51.00 m2	12.1428 %
Apartamento 502	54.00 m2	12.8571 %
TOTAL	420.00 m2	100.0000 %

PARÁGRAFO.- Los anteriores coeficientes están determinados por el área construida de cada apartamento incluyendo patios y balcones más el cincuenta por ciento (50%) de los bienes comunales que son otorgados para el uso exclusivo de los apartamentos asignatarios.-

ARTÍCULO 29.- MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se haya incurrido en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el edificio se adicione con

nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 30.- Causales de extinción de la propiedad horizontal.- La propiedad horizontal del edificio se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total del edificio en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encuentra construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTÍCULO 30.- Procedimiento para la extinción. La propiedad horizontal del edificio se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Para efectos de la liquidación de la propiedad horizontal se aplicará lo dispuesto en el Código Civil en sus artículos del 2322 al 2340, los cuales hacen referencia a la liquidación y/o terminación de la comunidad que por este Reglamento y en atención a la Ley 675 del 2001.



ARTÍCULO 31.- División de la copropiedad.- Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTÍCULO 32.- Liquidación de la persona jurídica.- Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO

ARTÍCULO 33.- Reconstrucción obligatoria.- Se procederá obligatoriamente a la reconstrucción del edificio en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARÁGRAFO 1°. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 2°. Reconstruido el edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 34.- Reconstrucción parcial del edificio.- Cuando la destrucción o deterioro afecte a una parte del edificio, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el edificio, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 25 de este reglamento.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTÍCULO 35.- Seguros. El edificio podrá constituir pólizas de seguros contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del edificio.

PARÁGRAFO 1°. En todo caso es obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto de los bienes comunes de que trata la ley,



susceptibles de ser asegurados.

PARÁGRAFO 2°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedan afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el edificio no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

RÉGIMEN ECONÓMICO

ARTÍCULO 36.- Recursos patrimoniales.- Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 37.- Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al cinco por ciento (5%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general.

PARÁGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO 38: EXPENSAS NECESARIAS PARA LA CONSERVACIÓN Y LAS REPARACIONES: Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad.

Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes



privados del EDIFICIO POLLUX - PH están obligados a contribuir con la correspondiente Cuota de Administración para el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio. Esta cuota deberá ser pagada mensualmente por los propietarios durante los diez (10) primeros días del respectivo mes.

Para todo lo referente a las cuotas de administración para atender las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

Cuando se pretenda transferir el dominio de un bien inmueble, el Representante Legal del edificio está en la obligación de expedir, a solicitud del interesado, el correspondiente paz y salvo por el pago oportuno de las contribuciones a las expensas necesarias, el cual que se protocolizará con la escritura pública que contenga ese acto. Si el inmueble no se encuentra a paz y salvo, igualmente el Representante Legal extenderá un documento en el que discrimine su saldo a cargo.

PARÁGRAFO 1°. Para efectos del cobro de las expensas comunes del Edificio a cargo de los propietarios, se aplicará un coeficiente conformado por los siguientes factores: a) Por el área privada de cada apartamento; b) el cincuenta por ciento (50%) del área de los parqueaderos asignados como uso exclusivo.

PARÁGRAFO 2°. Cuando el dominio de un bien privado perteneciente en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien.

PARÁGRAFO 3°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 4°. Los recursos de liquidez se mantendrán siempre en cuenta de ahorro



abierta a nombre del edificio, dejando en efectivo solamente un fondo de caja menor que no podrá exceder de un salario mínimo mensual vigente.

ARTÍCULO 39.- Incumplimiento en el pago de las expensas comunes a cargo de propietarios de unidades privadas El retardo en el cumplimiento del pago de expensas comunes o cuotas de administración, causará a cargo del propietario intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum equivalente al setenta por ciento (70%), establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá ser de conocimiento público en el edificio. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 40 - Corte de cuentas.- El treinta y uno (31) de diciembre de cada año el Administrador cortará las cuentas del ejercicio que se inicia el primero (1º.) de enero y elaborará el inventario y el balance general correspondiente, los cuales presentará a la consideración de la Asamblea General en su reunión ordinaria siguiente.-

PARÁGRAFO. El edificio contará con los libros de contabilidad exigidos por la autoridad competente, los cuales estarán debidamente registrados en el organismo que para tal efecto haya sido designado.

ARTÍCULO 41. REPARACIONES: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en la unidad de copropiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas y responderá por los daños e irrogados por tal omisión.

ARTÍCULO 42. MODIFICACIONES: Para modificaciones a sus unidades privadas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:



1. Obtener previa autorización de la entidad competente, si la naturaleza de la obra y las normas Distritales lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la unidad, ni afecte la salubridad o los servicios comunes, o las fachadas del mismo.
3. Solicitar previa autorización escrita de los COPROPIETARIOS. En caso de reparaciones necesarias de los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, los propietarios deberán proceder a su inmediata realización.

ARTÍCULO 43. IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasa que afectan las unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad del edificio, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este Reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causen.

ARTÍCULO 44. HIPOTECAS: En caso de existir hipotecas cuando se construya el edificio total o parcialmente, subsistirán estas en las condiciones anteriores.

ARTÍCULO 45. DIVISIONES DE LOS BIENES COMUNES: Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el edificio que se construyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, en el caso en que sea ordenada su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil.

ARTÍCULO 45. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: Son derechos de los propietarios:

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este Reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas.
2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino



ordinario de los mismos, sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

4. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación del edificio cuando no se haga oportunamente en conjunto con el copropietario, y exigir el reintegro a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlos ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes.

5. Pedir a la autoridad competente la imposición de multas a los propietarios, arrendatarios, o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 46. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS:

1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento.

2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, halles, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.

3. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada de acuerdo con sus características iniciales.

4. Mantener al día las contribuciones y cuotas que correspondan para la reparación de los bienes comunes y mejoras voluntarias aprobadas por los copropietarios.

5. En caso de venta o transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar al copropietario el nombre y domicilio del nuevo adquirente, a exigir al nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este Reglamento y eventuales modificaciones posteriores.

6. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio.

7. No modificar las fachadas del edificio, no colocar letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placa o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. El

aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden los copropietarios y cumpliendo con las disposiciones distritales sobre la materia.

8. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio.

9. No mantener aparatos sonoros cuyo volumen moleste a los vecinos.

10. No sacudir alfombras en las ventanas o terrazas del edificio, ni arrojar basuras ni objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas.

11. Permitir la entrada del copropietario del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este Reglamento.

12. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos o instalaciones del edificio.

13. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título con sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

14. Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del copropietario en la cual se exprese la hora y el detalle del trasteo.

15. Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesario la celebración de un contrato en el que se pacte expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.

ARTÍCULO 47. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Podrán desafectarse bienes comunes no esenciales, muebles o inmuebles, con arreglo a las previsiones que se indican a continuación: Desafectación de Bien Común no Esencial. Previa autorización de las autoridades municipales o Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, los propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los



cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1- Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria.

PARÁGRAFO 2- Procedimiento para la desafectación de Bienes Comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implica una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de los copropietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, si fuera el caso.

PARÁGRAFO 3- En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Edificio. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de la ley 675 del 2001.

DE LA DIRECCION Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

La Asamblea General

ARTÍCULO 48 - Integración y alcance de sus decisiones. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a

participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al

porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio.

Parágrafo.- Los arrendatarios no podrán ser miembros de la Asamblea ni representar a propietarios.

ARTÍCULO 49.- Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Elegir y remover a los miembros del Consejo de Administración.
2. Elegir y remover a los miembros del Comité de Apelaciones y al Veedor.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia.
4. Aprobar o improbar los estados financieros que presenten el Consejo de Administración, conjuntamente con el Administrador.
5. Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como el incremento del fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
8. Decidir la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en la ley.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la ley.
11. Otorgar autorización al administrador para celebrar los contratos en que comprometa al edificio cuya cuantía exceda de quince (15) salarios mínimos mensuales vigentes.
12. Las demás funciones fijadas en la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.



ARTÍCULO 49.- Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del Consejo de Administración, del Veedor o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1°. Toda convocatoria se hará mediante comunicación entregada personalmente o enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2°. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTÍCULO 50.- Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del edificio a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio o, sin perjuicio de lo previsto en la ley, para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO 51.- Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión



que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las siete pasado meridiano (7:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo 38 deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 52.- Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

PARÁGRAFO 1 ° .- En los casos aquí referidos, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación escrita, expresada dentro del término previsto.

PARÁGRAFO 2 ° .- Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 53.- Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o este reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTÍCULO 54.- Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio.
10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley.

ARTÍCULO 55.- Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria



o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador pondrá a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informará tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Local o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

ARTÍCULO 56.- Impugnación de decisiones. El administrador, el Veedor y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

El Consejo de Administración

ARTÍCULO 57.- Integración. El edificio tendrá un Consejo de Administración, integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) miembros suplentes numéricos, propietarios de apartamentos o sus delegados debidamente autorizados, elegidos por la Asamblea General para períodos de un (1) año que empiezan a partir de la fecha de su elección en asamblea ordinaria y se entenderá cumplido en la fecha de la celebración de la siguiente asamblea ordinaria. El Consejo de Administración sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada seis (6) meses, previa convocatoria del Administrador y extraordinariamente



a solicitud de su presidente o del administrador.

PARÁGRAFO.- Los arrendatarios no podrán ser miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 58.- Quórum y mayorías. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con (3) de sus integrantes. De todas las decisiones tomadas por el Consejo se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el Presidente y el Secretario.

ARTÍCULO 59.- Funciones. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias a efecto de que la persona jurídica cumpla sus fines, para lo cual se establecen las siguientes funciones:

1. Nombrar un presidente de entre sus miembros principales.
2. Dictar su propio reglamento.
3. Nombrar al administrador del edificio
4. Supervisar al Veedor e informar a la Asamblea de cualquier anomalía en el desempeño de sus funciones.
5. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca de las reformas del reglamento de utilización de los bienes de uso común y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos.
6. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obra y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del edificio, el establecimiento o aumento del fondo de reserva que debe existir para eventuales reparaciones.
7. Vigilar la administración del edificio y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del edificio, igualmente elaborar y someter a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios la reglamentación interna sobre la utilización de las áreas comunes.
8. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de sus labores.
9. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurran en el curso de cada ejercicio cuya función le corresponda a la asamblea e informarle de tal hecho en su próxima reunión.
10. Autorizar al administrador en casos de urgencia para celebrar contratos en cuantía superior a quince (15) salarios mínimos mensuales vigentes e informar de tal hecho a la próxima asamblea.



11. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance y los informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que estime más acertadas en relación con los saldos disponibles y con aportes extraordinarios para mejoras de la propiedad común.
12. Proponer al Administrador el inicio de las acciones judiciales pertinentes en contra de propietarios del inmueble, por incumplimiento al reglamento de propiedad horizontal.
13. Reglamentar la tenencia en el edificio de mascotas (animales domésticos) por parte de los moradores
14. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador.
15. Imponer a quienes incurran en las conductas contempladas en el artículo 59, multas hasta por dos (2) cuotas mensuales de administración vigentes a cargo del respectivo apartamento e informar de tal hecho al administrador para hacer efectivas las sanciones.
16. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea, cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta y en general todas aquellas funciones que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.

El administrador del edificio

ARTÍCULO 60 - Naturaleza del administrador. La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio corresponden a un administrador designado por el Consejo de Administración. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1°. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el



administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 2°. La persona natural o jurídica que haya sido nombrada como administrador del edificio otorgará siempre una póliza de seguros que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a su cargo por un monto máximo asegurable equivalente al presupuesto de gastos del edificio para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTÍCULO 61.- Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la asamblea general y del Consejo de Administración.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general y de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración,

conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Actuar como Secretario del Consejo de Administración y de las Asambleas

15. Las demás funciones previstas en la ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

PARÁGRAFO 1°. El administrador está plenamente autorizado para suscribir contratos que comprometan al edificio en cuantía que no exceda de diez (10) salarios mensuales mínimos vigentes; los que excedan de este límite deberán ser aprobados por la asamblea o por el Consejo de Administración en casos de urgencia

PARÁGRAFO 2°. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio.



ORGANISMO DE CONTROL

Del Veedor del edificio

ARTÍCULO 62.- Naturaleza del Veedor. El Edificio contará con un Veedor elegido por la Asamblea General para períodos de un (1) año que empieza a partir de la fecha de su elección y se entenderá cumplido en la fecha de la celebración de la siguiente asamblea ordinaria. Para el ejercicio de este cargo este podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio, pero no deberá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 63.- Funciones. Al Veedor como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las siguientes funciones:

1. Verificar el correcto manejo de las cuentas del edificio, efectuar con la frecuencia que estime conveniente el arqueo de fondos comunes y verificar las diferentes pólizas de seguros con las que debe contar el edificio y el administrador.
- 2.- Velar porque las operaciones contables se realicen de acuerdo con las normas contables existentes y verificar que los libros y cuentas del edificio estén al día.
3. Informar por escrito y en oportunidad al administrador y al Consejo sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos del edificio o de cualquiera otra irregularidad de la cual tenga conocimiento.
4. Enviar a la asamblea ordinaria encargada de conocer y aprobar el Balance General un concepto sobre este y demás cuentas que le presente el administrador y el Consejo. También señalará en dicho informe los aspectos irregulares que a su juicio deba conocer la asamblea.
5. Citar a las asambleas extraordinarias cuando existan causas justificadas.

DE LOS MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 64.- Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Comité de Convivencia o recurrir a los Mecanismos Alternativos para la Solución de Conflictos.

PARÁGRAFO. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 65.- Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el edificio, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

PARÁGRAFO 1°. Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año que empieza a partir de la fecha de su elección y se entenderá cumplido en la fecha de la celebración de la siguiente asamblea ordinaria y estará integrado por tres (3) personas.

PARÁGRAFO 2°. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

ARTÍCULO 66.- Procedimiento. Para el ejercicio de las funciones del Comité de Convivencia se establece el siguiente procedimiento:

1. - El Comité recibirá del interesado en resolver su asunto en particular a través de este

medio, un escrito en el cual consigne los hechos motivo del conflicto, el nombre o nombres de las personas con quienes ha surgido la controversia y su intención de someter el asunto a la intervención del Comité de Convivencia.

2. - El Comité dará traslado del escrito recibido a todos los implicados en la controversia y citará a las partes a una Audiencia de Mediación que tendrá lugar el quinto (5o.) día hábil siguiente a esta citación, o en la fecha en que las partes de común acuerdo escojan, en donde se indicará además, lugar y hora a desarrollarse.

3. - Para llevar a cabo esta audiencia se requiere la presencia de mínimo dos (2) de los integrantes del Comité y será coordinada por uno de sus miembros. Este deberá crear un ambiente que facilite las conversaciones, estableciendo condiciones propicias al respeto y a comunicaciones claras y constructivas entre todos los participantes, dará la palabra primero al solicitante, por el tiempo prudencial que se estime y posteriormente a la otra parte; conocida la situación, el Comité instará a las partes a dirimir sus asuntos de la mejor forma, presentando si es necesario fórmulas de arreglo orientadas a este propósito.

4. - Concluida la audiencia, el Comité consignará en el acta los resultados de la misma, suscrita conforme al artículo anterior, la cual deberá ser entregada al Administrador para su archivo en caso de haber prosperado la mediación o con destino al Consejo de Administración para su estudio y decisión de abrir pliego de cargos, si fuere necesario.

5. - La inasistencia de cualquiera de las partes a esta audiencia sin causa justificada hará presumir que no existe ánimo de someterse a este procedimiento.

ARTÍCULO 67.- Mecanismos alternativos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, en el siguiente orden: la Transacción, la Amigable Composición y la Conciliación, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan estas materias.

DE LAS SANCIONES . Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

ARTÍCULO 68.- Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley

o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 69.- Facultad para imponer las sanciones.- Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.

Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 70.- Conductas objeto de aplicación de sanciones. Las conductas que a continuación se enuncian son materia de las sanciones que se contemplan en presente capítulo:

1. El mal trato u ofensas al resto de propietarios, usuarios, personal de servicio del edificio o al administrador
2. Usar los inmuebles para fines diferentes con su naturaleza y destinación previstas en el

reglamento de propiedad horizontal.

3. Producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
4. Ejecutar actos que comprometan la seguridad o solidez del edificio.
5. Adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
6. Elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas
7. Abstenerse de ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a los bienes que lo integran y no resarcir oportunamente los daños que se ocasionen por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
8. Obstaculizar u ocupar las áreas comunes del edificio sin justificación y sin autorización del administrador.
9. Permitir la continua presencia de animales domésticos (mascotas) de su propiedad en las zonas comunes del edificio sin atender las condiciones de seguridad, salubridad e higiene requeridas, de acuerdo con el reglamento que expida la Asamblea.
10. La inasistencia del propietario o apoderado sin causa justificada a las reuniones de asamblea general ordinaria o extraordinaria.
11. Las demás previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1°. La duración razonable de sanción consistente en publicación de las previstas en el numeral 1° del artículo 57 será hasta que haya cesado la causa que la originó, sin exceder de treinta (30) días.

Transcurrido este tiempo sin que el infractor haya corregido la causa de la sanción, se le fijarán plazos sucesivos de treinta (30) días para su adecuación y si persiste el incumplimiento se procederá a la sanción contemplada en el numeral 2° del artículo 57, consistente en la imposición de multas sucesivas, que no podrán ser, cada una, inferiores a una (1) vez, ni superiores, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, por cada periodo en que



dure la infracción y que en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales del apartamento infractor.

PARÁGRAFO 2°. En todo caso la sanción por inasistencia del propietario o apoderado sin causa justificada a las reuniones de asamblea general ordinaria o extraordinaria, será de una cuota de administración ordinaria que esté a cargo del propietario en el momento de la infracción.

ARTÍCULO 71. - Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cobro judicial de obligaciones pecuniarias

ARTÍCULO 72.- Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal del EDIFICIO POLLUX – PROPIEDAD HORIZONTAL de conformidad con el artículo 48 de la Ley 675 del 2001, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo se acreditará ante el Juez competente como anexos a la respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación del Edificio y del deudor demandado si ostenta la calidad de persona jurídica, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley.

DE LAS DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 73. Administración provisional. Mientras la Asamblea General no elija al administrador del edificio, ejercerá como tal TEZZA SAS como propietario inicial, entidad



que podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión de TEZZA SAS como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

Esta escritura se consigna en las hojas de papel notarial números:

LOS COMPARECIENTES:

EL NOTARIO xxxxxxxxxxxx DE BOGOTÁ D.C.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de mayo de 2023 Hora: 07:26:18
Recibo No. AB23063350
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2306335049348

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: TEZZA S.A.S.
Nit: 901585603 1 Administración : Direccion Seccional
De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03515760
Fecha de matrícula: 18 de abril de 2022
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 24 de abril de 2023
Grupo NIIF: Grupo II.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 36 A 54 17 Ap 406
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: armarva22@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3053664395
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 36 A 54 17 Ap 406
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: armarva22@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3053664395
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de mayo de 2023 Hora: 07:26:18

Recibo No. AB23063350

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2306335049348

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 1 de abril de 2022 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 18 de abril de 2022, con el No. 02816260 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada TEZZA S.A.S..

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto principal la gerencia de proyecto, promoción, ventas, construcción, remodelación, consultoría, interventoría, prestación de servicios profesionales relacionados con la ingeniería y la arquitectura en todas sus ramas, tanto en el sector público y privado. En desarrollo de su objeto social la sociedad podrá realizar especialmente las siguientes actividades, sin perjuicio de llevar a cabo otras adicionales relacionadas con dicho objeto: Representar empresas nacionales y extranjeras y comercializar los productos o servicios producidos y/o vendidos por ellas, la sociedad podrá realizar operaciones tanto de préstamo como de cambio, descuento y apertura de cuentas corrientes, representar personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras; constituir conforme a la ley y bajo la forma jurídica que convengan, consorcios, uniones temporales o asociaciones con firmas o persona naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras; invertir recursos de cualquier especie o disponibilidades en empresas organizadas bajo cualquiera de las formas autorizadas por la ley y tengan por objeto la explotación de cualquier actividad lícita, de carácter civil o comercial, privado o público, aunque no se encuentren relacionados con los productos y servicios propios de su objeto social; ejecutar todas las actividades necesarias para la comercialización de los productos y servicios de la empresa; podrá recibir garantías reales y personales; podrá celebrar toda clase de contratos y operaciones civiles, comerciales y financieras e industriales sobre bienes muebles, inmuebles, inmuebles

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de mayo de 2023 Hora: 07:26:18**

Recibo No. AB23063350

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2306335049348

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

servicios e intangibles que sean convenientes al cabal cumplimiento de los fines de la sociedad; podrá igualmente ser representante, mandatario, y agente comercial de compañías comerciales nacionales y extranjeras, y en consecuencia podrá importar y/o exportar equipos, materia primas y/o productos manufacturados; podrá organizar establecimientos de comercio, podrá contratar medios de transporte especializados en todas sus modalidades, combinado y multimodal, incluyendo la consignación de mercancía u otros efectos por cuenta propia o de terceros, directamente o por medio de intermediarios; representar firmas nacionales o extranjeras que se ocupen de los mismos negocios o actividades; almacenar, distribuir, empacar, reempacar y manipular todo tipo de bienes; emitir, recibir, distribuir, registrar los documentos propios de la actividad; adquirir bienes de cualquier naturaleza; muebles o inmuebles corporales o incorporales, así como hacer construcciones sobre sus bienes inmuebles y enajenar y gravar a cualquier título los bienes de que sea titular del derecho de dominio o cualquier otro derecho real; intervenir ante terceros y ante los mismos socios, como acreedora o como deudora en toda clase de operaciones de crédito, dando o recibiendo las garantías del caso, cuando haya lugar a éstas; dar y recibir en garantía de obligaciones bienes muebles e inmuebles y tomarlos en arrendamiento u opción de cualquier naturaleza; suscribir acciones o derechos en empresas que faciliten o contribuyan al desarrollo de sus operaciones; celebrar el contrato comercial de cambio en todas sus manifestaciones como girar, endosar, protestar, cancelar, avalar, dar y recibir letras de cambio, pagarás o cualquier otros efectos de comercio o títulos valores en general y celebrar toda clase de operaciones con entidades bancarias y en general de carácter crediticias; comprar o constituir sociedades de cualquier género, incorporarse en compañías o fusionarse con ellas; hacer en su propio nombre, por cuenta de terceros o en participación con ellos toda clase de operaciones que sean necesarias o convenientes para el desarrollo del objeto social, o que puedan desarrollar o favorecer sus actividades o en las empresas en que tengan intereses y se relacionen directamente con el objeto social. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la sociedad. Parágrafo Primero. - Salvo lo dispuesto en los estatutos la sociedad

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de mayo de 2023 Hora: 07:26:18

Recibo No. AB23063350

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2306335049348

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

no podrá ser garante de obligaciones de sus socios ni de terceros y por ende en ningún caso podrá disponer de sus bienes para tal fin.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 25.000,00
Valor nominal : \$2.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$30.000.000,00
No. de acciones : 15.000,00
Valor nominal : \$2.000,00

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$30.000.000,00
No. de acciones : 15.000,00
Valor nominal : \$2.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica, accionista o no, quien tendrá un suplente con las mismas atribuciones sin excepción, designado por la asamblea general de accionistas.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceros por el representante legal, quien no tendrá restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el representante legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. El

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de mayo de 2023 Hora: 07:26:18

Recibo No. AB23063350

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2306335049348

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

representante legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Le está prohibido al representante legal y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 04 del 20 de abril de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de abril de 2023 con el No. 02969624 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Evelyn Veronica Vanegas Salamanca	C.C. No. 52174496

Por Acta No. 02 del 15 de diciembre de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 21 de diciembre de 2022 con el No. 02912161 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal Suplente	Evelyn Veronica Vanegas Salamanca	C.C. No. 52174496

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de mayo de 2023 Hora: 07:26:18

Recibo No. AB23063350

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2306335049348

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Microempresa

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 0

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 30 de abril de 2022. Fecha de envío

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de mayo de 2023 Hora: 07:26:18

Recibo No. AB23063350

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2306335049348

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de información a Planeación : 24 de abril de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO



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

Certificado generado con el Pin No: 230601797177537120

Nro Matrícula: 50S-13833

Pagina 1 TURNO: 2023-217292

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 04:44:27 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: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 13-03-1972 RADICACIÓN: 72007546 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 04-02-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0039WHAWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION EN EL CONSTRUIDA MARCADO CON EL # 24 DELA MANZANA B. SEGUN PLANO DE LA URBANIZACION "13 DE JUNIO" Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE CON LA CALLE 30 SU DEL PLANO EN LONGITUD DE 7.00 MTRS; POR EL SUR CON EL LOTE #2 DE LA MISMA MANZANA B. EN LONGITUD DE 7.00 MTRS HOY INMUEBLE DISTINGUIDO CON EL NUMERO 49 A-12 DE PROPIEDAD DE JAIME CARRILLO POR EL ORIENTE: CON EL LOTE # 25 DE LA MISMA MANZANA B. EN LONGITUD DE 21.00 MTRS HOY INMUEBLE #48-81 DE LA CALLE 30 SUR DE PROPIEDAD DE GRACIELA DE FORERO; POR EL OCCIDENTE: CON EL LOTE # 23 DE LA MISMA MANZANA B. EN LONGITUD DE 21.00 MTRS HOY INMUEBLE #48-91 DE LA CALLE 30 SUR DE PROPIEDAD DE PASTOR CORREDOR. ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE 229.69 VRAS 2. O SEAN 147.00 MTRS 2.-----

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) CL 30 SUR 51F 79 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 30S 48 85 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 30 SUR # -48-85

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-04-1958 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 851 del 18-03-1958 NOTARIA 1 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SUAREZ RIVADENEIRA JOSE LUIS

A: FORERO R ISABEL

X

A: ZAMBRANO GOMEZ LUIS MARIA

CC# 2846730

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-02-1972 Radicación: 72007546



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

Certificado generado con el Pin No: 230601797177537120

Nro Matrícula: 50S-13833

Pagina 2 TURNO: 2023-217292

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 04:44:27 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

Doc: ESCRITURA 7091 del 27-11-1971 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$90,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: FORERO RIVERA ISABEL

CC# 20107737

DE: ZAMBRANO GOMEZ LUIS MARIA

CC# 2846730

A: ALVAREZ DE BETANCOURT MARGARITA DE JESUS

CC# 41343017 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-02-1972 Radicación: 72007546

Doc: ESCRITURA 7091 del 21-11-1971 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ALVAREZ DE BETANCOURT MARGARITA

X

A: BAVARIA S.A.

NIT# 60005224

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 04-05-1977 Radicación: 77034741

Doc: ESCRITURA 1056 del 28-03-1977 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$129,866.44

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA

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

DE: ALVAREZ DE BETANCOURT MARGARITA DE JESUS

CC# 41343017 X

A: BAVARIA S.A.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 22-09-1982 Radicación: 82-81389

Doc: ESCRITURA 4024 del 24-07-1980 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$80,000

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: BAVARIA S.A.

A: ALVAREZ DE BETANCOURT MARGARITA DE JESUS

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 22-09-1982 Radicación: 82-81389

Doc: ESCRITURA 4024 del 24-07-1980 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$129,866.44

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION AMPLIACION HIPOTECA

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

DE: BAVARIA S.A.

A: ALVAREZ DE BETANCOURT MARGARITA DE JESUS

X



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

Certificado generado con el Pin No: 230601797177537120

Nro Matrícula: 50S-13833

Pagina 3 TURNO: 2023-217292

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 04:44:27 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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-02-2010 Radicación: 2010-11143

Doc: OFICIO 3984 del 25-01-2010 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-04-2013 Radicación: 2013-38082

Doc: OFICIO 593641 del 16-04-2013 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 23-01-2014 Radicación: 2014-7213

Doc: ESCRITURA 3563 del 18-12-2013 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$114,000,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION LIQUIDACION Y ADJUDICACION A LAS CESIONARIAS.

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

DE: ALVAREZ DE BETANCOURT MARGARITA DE JESUS

CC# 41343017

DE: BETANCUR MESA MIGUEL ANGEL

CC# 8227970

A: BERMUDEZ SERRANO YINET

CC# 28880841 X 50.00 %

A: VACA MU/OZ MARIA CRISTINA

CC# 52377453 X 50.00 %

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2015 Radicación: 2015-8029

Doc: OFICIO AS 1718 del 15-01-2015 JUZGADO 21 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTION DE MINIMA CUANTIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 50% N.2014-0932

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

DE: CAMARGO CRIOLLO MILTON

CC# 79514230

A: VACA MU/OZ MARIA CRISTINA

CC# 52377453 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 29-01-2018 Radicación: 2018-4250

Doc: OFICIO 160 del 06-03-2017 JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE DESCONGESTIO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

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)



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

Certificado generado con el Pin No: 230601797177537120

Nro Matrícula: 50S-13833

Pagina 4 TURNO: 2023-217292

Impreso el 1 de Junio de 2023 a las 04:44:27 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: CAMARGO CRIOLLO MILTON

CC# 79514230

A: VACA MU/OZ MARIA CRISTINA

CC# 52377453 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 13-06-2022 Radicación: 2022-38420

Doc: ESCRITURA 1734 del 19-05-2022 NOTARIA DIECISEIS de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$440,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BERMUDEZ SERRANO YINET

CC# 28880841

DE: VACA MU/OZ MARIA CRISTINA

CC# 52377453

A: TEZZA SAS

NIT# 9015856031 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *12*

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: 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. 2007-185540 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

===== **FIN DE ESTE DOCUMENTO** =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-217292

FECHA: 01-06-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ

Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN		No DE RADICACIÓN	PÁGINA
Curadora Urbana 3		11001-3-21-1249	1
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN	
11001-3-22-0743		07-Sep-2021	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	CATEGORÍA: III	
28 MAR 2022	05 ABR 2022		
Dirección: CL 30 S 51F 79(ACTUAL)			

La Curadora Urbana 3 de Bogotá D.C., ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003, sus decretos reglamentarios y el decreto distrital 670 del 5 de diciembre de 2017, y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACIÓN DE CINCO (5) PISOS INCLUIDO UNO (1) NO HABITABLE DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL, PARA OCHO (8) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), PREVE CUATRO (4) ESTACIONAMIENTOS PARA RESIDENTES. para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 30 S 51F 79 con Chip(s) AAA0039WHAW y matrícula(s) inmobiliaria(s) 050S13833 en el lote 24, manzana B de la urbanización ALCALA (Localidad PUENTE ARANDA). Titular(es): VACA MUÑOZ MARIA CRISTINA (CC/NIT 52377453) / BERMUDEZ SERRANO YINET (CC/NIT 28880841) . Constructor Responsable: HERRERA SANCHEZ VLADIMIR cc. 79648019 Mat. 2570063261 CND

1. MARCO NORMATIVO			
POT (DECR. 190/2004)	UPZ No:41 (MUZU)	SEC. NORM: 1-USOS: I EDIFIC: C	
e. AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f. ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONÓMICA EN LA VIVIENDA
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	h. MODALIDAD:	DENSIFICACIÓN MODERADA
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: NO	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: ALUVIAL 200 /

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO										
2.1 USOS					2.2 ESTACIONAMIENTOS		Sec.demanda:	C	Sistema:	Loteo Individual
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	ESCALA	UNID	PR/RES	VIS-PUB	BICICL.	Estrato:	3		
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	8	4	0	0				
Usos específicos:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS)									

3. CUADRO DE AREAS										
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		VIVIENDA MULTIFAMILIAR								
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.
LOTE	147.00	VIVIENDA	551.15	0.00	0.00	0.00	551.15	0.00	0.00	0.00
SOTANO(S)	0.00	VIVIENDA VIP	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	108.00	OFICINAS / SERVIC.	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	443.15	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	551.15	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	551.15	0.00	0.00	0.00	551.15	0.00	0.00	0.00
		GESTION ANTERIOR					N.A.			DEMOLICIÓN TOTAL: 219.70
LIBRE PRIMER PISO	39.00	TOTAL CONSTRUIDO					551.15	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		N.A.

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. ESPACIO PUBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGÍA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	13.50		b. AISLAMIENTO		MTS	NIVEL	0.00 MTS POR CL 30 SUR		
c. SÓTANOS	NO		a. LATERAL		N.A.	N.A.	N.A.		
d. SEMISÓTANO	NO		b. LATERAL 2		N.A.	N.A.	b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		c. POSTERIOR		5.00	TERRENO	NO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		d. POSTERIOR 2		N.A.	N.A.	c. VOLADIZO		
g. PISO NO HAB. EQUIP. Y/O ESTAC.	SI		e. ENTRE EDIFICACIONES		N.A.	N.A.	0.60 MTS POR CL-30 SUR		
h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL	NO		f. EMPATES PATIO		N.A.	N.A.	N.A.		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.73		g. OTROS		N.A.	N.A.	N.A.		
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.67		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA ALIGERADA			DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS			
DESTINACIÓN	Mts %	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORT EN CONCRETO DMO			N.A.			
ZONAS VERDES Y RECR.	19.27 43.21	c. METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ÚLTIMA			N.A.: No aplica, G.A.:Gestion(es) anterior(es)			
SERVICIOS COMUNALES	28.89 64.77	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	BAJO			EPP: Para todos los pisos a excepcion de primera planta			
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A. N.A	e. ANÁLISIS SISMICO	FUERZA HORIZONTAL EQUIVALENTE						
		f. GRUPO USO	GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL						
		g. REVISOR EXTERNO INDEP.	NO						

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

PLANOS ARQUITECTÓNICOS (4) / PLANOS ALINDERAMIENTO (3) / PROYECTO DIVISION (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (12) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1)

6. PRECISIONES

1. EL PREDIO NO SE ENCUENTRA EN SECTOR GENERADOR DE PLUSVALIA DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 074 DE 2006, EL CUAL REGLAMENTO LA UPZ 41 MUZU. 2. EL AREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN PLANO DE LOTEO 174/4 Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. 3. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ CONSTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 308 DE 2018 - CARTILLA DE ANDENES, DECRETO 603 DE 2007 -CARTILLA DE MOBILIARIO URBANO, SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO. 4. SE DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LAS ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE REDES AEREAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 5. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. 6. DEBE DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 361 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. . . SE SIGUIERON LAS RECOMENDACIONES DADAS EN LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTES NSR-10 (decreto 0926 del 19 marzo de 2010). PARA LA EVALUACION DE LAS SOLICITACIONES SISMICAS SE UTILIZA EL ESPECTRO ELASTICO DE DISEÑO DE LA MICROZONIFICACION DE BOGOTA DECRETO 523 DEL 16 DE DICIEMBRE DE 2010.

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VENTICUATRO (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 su notificación.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA 3 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

V. Bo. Jurídica	V. Bo. Ingeniería	V. Bo. Arquitectura	V. Bo. Director grupo	FIRMA CURADORA
	ING. CLAUDIA GOMEZ LEO			

**ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Curador urbano 3

No DE RADICACION

11001-3-21-1249

PAGINA

2

Licencia de Construcción.

FECHA DE RADICACION

07-Sep-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE EJECUTORIA:

CATEGORÍA: III

11001-3-22-0743

28 MAR 2022

05 ABR 2022

Dirección: CL 30 S 51F 79(ACTUAL)

7. IMPUESTOS

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	22320001694	2022-03-28	551.15	\$16.522.000,00

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 de 2015.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será titular de la licencia.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá preveer en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

No incurrir en los comportamientos que afecten la integridad urbanística señalada en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016.

Art 60. Decreto 2150 de 1995. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella y responderá por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de la obra.

Secretaría Distrital del Hábitat

Radicación de documentos para la enajenación de inmuebles

Radicado	1-2023-29694
Fecha radicado	2023-07-12
Realizado por	EVELYN VANEGAS
Identificación	Cédula de ciudadanía 52174496
E-mail	tezzahomes@gmail.com
Proyecto	EDIFICIO POLLUX
Dirección	CALLE 30 SUR # 51 F 79
Teléfono	3053664395
CHIP	AAA0039WHAW
Matrícula	50S13833

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes	
Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si
Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	

Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 2 meses a la fecha de radicación	Si
- 2023-06-27 10:26:20: DOCUMENTOS SIN FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL	
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
Créditos de particulares induciendo su destino.	Si
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
- 2023-06-27 10:26:20: VALIDAR VALOR DEL SALARIO MINIMO PROYECTADO PARA EL AÑO DE ENTREGA DEL PROYECTO QUE ESTIMAN ES EN 2024	
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si

El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta

Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

Laura: BUEN DÍA, SE REALIZA LA PRIMER REVISIÓN, PARA PODER CONTINUAR TENGA EN CUENTA LA SIGUIENTE INFORMACION:

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN

1. FORMATO DE RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA PM05-FO86 V14 (OBLIGATORIO)
2. CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE EN EL QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO CON FECHA NO SUPERIOR A TRES MESES. (OBLIGATORIO)
3. 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. (OBLIGATORIO)
4. MODELO DE MINUTA DE ESCRITURA. (OBLIGATORIO)
5. CERTIFICACIÓN DE ACREEDOR HIPOTECARIO- PM05 FO125 V8- Y PRORRATAS ANEXAS SI EL ACREEDOR HIPOTECARIO ES ENTIDAD CREDITICIA, O CARTA DEL ACREEDOR HIPOTECARIO PARTICULAR, QUE EXPRESA TEXTUALMENTE LA OBLIGACIÓN LEGAL DE LIBERAR LOS INMUEBLES QUE SE ENAJENEN, DE MANERA PROPORCIONAL. (SI APLICA)
6. COADYUVANCIA DEL TITULAR DEL DOMINIO DEL TERRENO, CUANDO ÉSTE ES DIFERENTE AL SOLICITANTE. (SI APLICA)
7. FORMATO PM05-FO121 Presupuesto Financiero, Flujo de Caja y presupuesto de ventas V9 (OBLIGATORIO) FIRMADO
8. SOPORTES CONTABLES: ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, ESTADO DE RESULTADOS Y REVELACIONES O NOTAS. CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES. (OBLIGATORIO)
9. CONTRATOS FIDUCIARIOS INICIALES CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
10. ESTADO DE CUENTA DEL ENCARGO FIDUCIARIO O DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. (SI APLICA)
11. SOPORTE DE CRÉDITOS FINANCIEROS (APROBACIÓN DEL CRÉDITO) Y PARTICULARES (ÚLTIMA DECLARACIÓN DE RENTA, ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE MENOR O IGUAL A 3 MESES). (SI APLICA)
12. FORMATO DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS - PM05 FO124 V5, FIRMADO. (OBLIGATORIO)
13. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (OBLIGATORIO)**. Y/O LICENCIA DE URBANISMO EJECUTORIADA CON SUS MODIFICACIONES. (SI APLICA)
14. PLANOS ARQUITECTÓNICOS CORRESPONDIENTES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, CON EL SELLO DE LA CURADURÍA Y DEBIDAMENTE DOBLADOS. (OBLIGATORIO)

RECUERDE ELIMINAR LOS DOCUMENTOS QUE NO SE REQUIEREN Y LOS QUE ESTAN DESACTUALIZADOS, TODOS LOS DOCUMENTOS DEBEN ESTAR EN PDF, DEBIDAMENTE DILIGENCIADOS, NO HAGA ENVIOS PARCIALES, ENVIE TODOS LOS DOCUEMTNOS EN UNA SOLA SOLICITUD.

QUEDAMOS ATENTOS,

EVELYN: Buen día, anexo de nuevo los documentos requeridos en las versiones solicitadas, también se adjunta los modelos de formatos de promesa de compraventa, de escritura y de vinculación de cliente, además de los planos sellados y firmados, certificado de libertad expedido el 1 de junio de 2023 y Certificado de constitución de CCB, los estados financieros con notas con corte a 30 de abril de 2023. Quedamos atentos. Muchas gracias

Laura: BUEN DIA, SE REALIZA SEGUNDA REVISION DE LOS DOCUMENTOS, DEBE SUBSANAR LO SIGUIENTE:

1. EN EL FORMATO DE RADICACION CORREGIR: CASILLA 6, LA DIRECCION NO REGISTRA EN NUESTRA BASE DE DATOS // CASILLA 7, EL CORREO NO REGUISTRA EN NUESTRA BASE DE DATOS // CASILLA 17, LA FECHA DE EJECUCION ES 05 ABRIL 2022 SEGUN LICENCIA DE CONSTRUCCION // PORFAVOR UNIFICAR EL TAMAÑO DE LA LETRA EN TODOS LOS CAMPOS. ** TENGA EN CUENTA QUE UNA DE LAS OBLIGACIONES COMO ENAJENADOR ES MANTENER EN CONSTANTE ACTUALIZACION LOS DATOS DE CONTACTO TALES COMO, TELEFONO, DIRECCION DE NOTIFICACION CORREOS ELECTRONICOS Y/O CAMBIO DE REPRESENTANTE LEGAL. ESTO LO DEBE HACER A TRAVEZ DE LA