

**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.

Fecha: 2023-12-15 12:05:38  
 Anexos: 43 + 3 PLANOS  
 Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS ENAJENACION  
 Destino: SUBD.PREV.SEGUIMIENT  
 Tipo: COMUNICACION EN TRENDA  
 Origen: PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ

1-2023-49526

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL</b>		2. Identificación <b>Cédula de Ciudadanía 1013584924 70697953</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica		4. Identificación del representante legal	
6. Dirección <b>CALLE 32 S 51 G 20</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>opticagoldenvisionpaq@gmail.com paisantury@hotmail.com</b>	
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2023127 2023128</b>		8. Teléfono <b>3123393945 3138925187</b>	

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>10 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 32 S 51 G 20</b>		13. Localidad - UPZ <b>Puente Aranda - UPZ 41 MUZU</b>	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>1</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción <b>11001-1-21-2239</b> Fecha de ejecutoria Curaduría <b>19-nov.-2021 1</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>133,00</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>457,22</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>457,22</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % <b>100%</b>	
23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>		24. Chip(s) <b>AAA0039WTNX</b>	
25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50S187917</b>		26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>100% \$ 700.000.000</b>	
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-ene.-2024</b>		28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b> Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b> Escritura número Fecha Notaría		30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>NO</b> Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b> Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga			

**DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020230271</b>		<b>FECHA</b> <b>15 DIC 2023</b>	
<i>*ferney Salazar</i>					
<i>Paola Andrea Quintero Gomez</i>					
<b>PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		<i>[Firma]</i> Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos		<b>10 ENE 2024</b>	
Observaciones:					

**IMPORTANTE:**

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



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

7

ENAJENADOR: PAOLA Andrea Quintero Gomez / FERNY de JESUS Salazar  
Nombre del Proyecto: EDIFICIO MULTIFAMILIAR Salazar PH.

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

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



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

	En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)			
Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	✓		
	Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓		
	Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓		
	Documentos debidamente firmados.	✓		
	Documentos legibles.	✓		
	Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓		
	Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓		
Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	✓			

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

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			/
Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES:

Formato de radicación (Hoja 72 - Casilla 181)  
Anexo formato Hoja de caja para incluir la firma y validar (Casilla 127)  
Formato Anexo de verificación validar la proyección de simlv al año de entrega.  
Traer bien impreso el formato de radicación.  
41 folios + 2 planos.

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Paula Sarmiento C.C: 109132150  
Fecha de verificación: 15/04/2013 Firma del profesional: [Firma] 15/04/2013

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

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



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

*Handwritten mark*

**Certificado generado con el Pin No: 231211995586556711**

**Nro Matrícula: 50S-187917**

Pagina 1 TURNO: 2023-461139

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 05:27:03 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: 06-12-1973 RADICACIÓN: 73-097609 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 28-11-1973

CODIGO CATASTRAL: AAA0039WTNXCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION EL CONSTRUIDA, QUE ESTA DISTINGUIDO CON EL NUMERO 30 DE LA MANZANA "D" DE LA URBANIZACION "BUENOS AIRES" (MUZU) Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, CON EL LOTE NUMERO 14 DE LA MISMA MANZANA "D" DE PROPIEDAD DE LOS VENEDORES; POR EL SUR, CON LA CALLE 32SUR DEL PLANO; POR EL OCCIDENTE, CON EL EL LOTE NUMERO 29 DE LA MISMA MANZANA "D"; Y, POR EL ORIENTE CON EL LOTE NUMERO 31 DE LA MANZANA "D" DE PROPIEDAD DEL SEÑOR JOSE DEL CARMEN BERNAL Y ENCIRRA, EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA LA CASA DE HABITACION TIENE DE FRENTE 7.00 METROS POR 19.00 METROS DE FONDO.

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:  
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS  
COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO  
2) CL 32 SUR 51G 20 (DIRECCION CATASTRAL)  
1) CALLE 32 S 49A-18

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-12-1955 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 3945 del 22-10-1955 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 ANTONIO MARIA

CC# 1117111

DE: SUAREZ RIVADENEIRA JOSE LUIS

**A: AREVALO JOSE DEL CARMEN**

**X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 06-12-1961 Radicación: SN

Doc: DECLARACIONES SN del 21-11-1961 JUEZ 1.CIVIL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION



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

23

**Certificado generado con el Pin No: 231211995586556711**

**Nro Matrícula: 50S-187917**

Pagina 2 TURNO: 2023-461139

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 05:27:03 PM

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

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

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

**A: AREVALO JOSE DEL CARMEN**

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 18-09-1962 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4652 del 03-09-1962 NOTARIA 4 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: AREVALO JOSE DEL CARMEN

**A: VARGAS PARRA MARIA BERTILDA**

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-11-1973 Radicación: 73097609

Doc: ESCRITURA 357 del 20-10-1973 NOTARIA PPL de GUATAVITA

VALOR ACTO: \$22,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VARGAS PARRA MARIA BERTILDA

**A: AREVALO DE PARRA JOSE DEL CARMEN**

X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 23-02-2016 Radicación: 2016-12449

Doc: ESCRITURA 3435 del 28-12-2015 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$160,500,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: AREVALO PARRA JOSE DEL CARMEN

CC# 75947

**A: AREVALO DE MARIN MARIA DEL CARMEN**

CC# 41645991 X 20%

**A: AREVALO VARGAS CARLOS ALBERTO**

CC# 79309143 X 20%

**A: AREVALO VARGAS JORGE LUIS**

CC# 19148775 X 20%

**A: AREVALO VARGAS MARTHA INES**

CC# 51838169 X 20%

**A: AREVALO VARGAS ROSA MARIA**

CC# 41686422 X 20%

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 25-06-2021 Radicación: 2021-34915

Doc: ESCRITURA 734 del 28-03-2021 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$230,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AREVALO DE MARIN MARIA DEL CARMEN

CC# 41645991

DE: AREVALO VARGAS CARLOS ALBERTO

CC# 79309143

DE: AREVALO VARGAS JORGE LUIS

CC# 19148775

DE: AREVALO VARGAS MARTHA INES

CC# 51838169

DE: AREVALO VARGAS ROSA MARIA

CC# 41686422

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

34

**Certificado generado con el Pin No: 231211995586556711**

**Nro Matrícula: 50S-187917**

Pagina 3 TURNO: 2023-461139

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 05:27:03 PM

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

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

**A: QUINTERO GOMEZ PAOLA ANDREA**

**CC# 1013584924 X**

**A: SALAZAR ARISTIZABAL FERNEY DE JESUS**

**CC# 70697953 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*6\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-3207

Fecha: 07-03-2009

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

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2023-461139**

**FECHA: 11-12-2023**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

La guarda de la fe pública

**LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ**

REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

45

**NOTARÍA 19 DE BOGOTÁ D.C.**

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**

ESCRITURA: .....

.....

.....

FECHA: .....

**CÓDIGO / ACTO:** .....

**0125.- COMPRAVENTA.** .....

.....

**CUANTÍA: (\$ )** .....

.....

**OTORGANTES:** .....

**PARTE VENDEDORA:** .....

- 1. PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ, CC: 1.013.584.924
- 2. FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL, CC: 70.697.953

.....

**PARTE COMPRADORA:** .....

.....

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: SIN INFORMACIÓN** .....

.....

**INMUEBLES:** APARTAMENTO \_\_\_\_\_ (  ) GARAJE \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_) , QUE HACEN PARTE DE **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH -**  
PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE TREINTA Y DOS (32) S  
NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20) DE BOGOTÁ, D.C.....

.....

**MATRÍCULAS INMOBILIARIAS:** .....

**CÉDULAS CATASTRALES:** .....

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,  
República de Colombia, ante mí, se otorgó escritura en los siguientes términos:.....

**OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA ESCRITA:** .....

436

**PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ**, mujer colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número **CC:** 1.013.584.924 de Bogotá, D.C., **FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL**, hombre colombiano, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número **CC:** 70.697.953 de Santuario - Antioquia, quien en adelante se denominaran **LA PARTE VENDEDORA**.

, quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y declararon que han celebrado el presente Contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.-** Que **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles: APARTAMENTO (XXX) GARAJE XXX , QUE HACEN PARTE DE **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH** - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE TREINTA Y DOS (32) S NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20) DE BOGOTÁ, D.C Cuya área y linderos fueron tomados del título de adquisición y son los siguientes:

**LINDEROS ESPECIALES:** APARTAMENTO XXXX: tiene un área privada construida de XXXX M2 y XXXX M2 construida total de con un coeficiente de XXXX% en el cuarto piso, su nivel es de + XXXX mts y sus linderos son del punto XXX pasando por el punto XXX en XXX, XXX, XXX y XXXX con la zona común hall, con el apartamento XXXXX y con vacío sobre la calle XXXX. Del punto XXXXX pasando por el XXX en XXXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXXX y XXXX con la zona común Terraza exclusivo del apartamento XXXXX y con zona común escalera. **NADIR:** Con el tercer piso. **CENIT:** Con el quinto piso **DEPENDENCIAS:** sala, comedor, cocina, lavandería, baño, y una



alcoba con closet. GARAJE XXX: Tiene un área privada construida cubierta de XXXXX M2 en el primer piso, su nivel es de + XXXXXX mts, con un coeficiente del XXXXX%, sus linderos son: Partiendo del punto XXXX pasando por el punto XXXX en XXXX y XXXX mts con el garaje XXXX y con la zona común. Del punto XXXXX pasando por el punto XXX en XXXX y XXXX mts, con la zona común y garaje XXXX NADIR: Con el terreno. CENIT: Con el primer piso. DEPENDENCIAS: garaje.....

.....  
 A los inmuebles les corresponde los folios de Matrículas Inmobiliarias No. y las Cédulas Catastrales No. ....

.....  
**LINDEROS GENERALES:** El lote del terreno sobre el cual se construyó el "EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH" tiene una cabida superficial total de 159.60 M2 y sus linderos son POR EL NORTE, CON EL LOTE NUMERO 14 DE LA MISMA MANZANA "D" DE PROPIEDAD DE LOS VENDEDORES; POR EL SUR, CON LA CALLE 32SUR DEL PLANO; POR EL OCCIDENTE, CON EL LOTE NUMERO 29 DE LA MISMA MANZANA "D"; Y, POR EL ORIENTE CON EL LOTE NUMERO 31 DE LA MANZANA "D" DE PROPIEDAD DEL SE\OR JOSE DEL CARMEN BERNAL Y ENCIRRA, EL LOTE DE TERRENO SOBRE EL CUAL ESTA CONSTRUIDA LA CASA DE HABITACION TIENE DE FRENTE 7.00 METROS POR 19.00 METROS DE FONDO"..... SE ACTUALIZA AREA Y LINDEROS DE ACUERDO AL CERTIFICADO PLANO PREDIAL CATASTRAL NO. 73-097609, EXPEDIDO POR LA UNIDAD ADMINISRTAIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA D.C. ley 1579 /2012 No. 50S-187917 y la Cedula Catastral No. AAA0039WTNX.

.....  
**PARÁGRAFO PRIMERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:**  
**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH - PROPIEDAD HORIZONTAL,** del

208

cual forman parte los inmuebles objeto del presente contrato, se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal, mediante escritura pública número dos mil doscientos veintiocho (XXXX) Fecha XXXXXXXX otorgada en la Notaria diecinueve (XXXXX) de Bogotá, D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. ....

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto. ....

**PARÁGRAFO TERCERO:** La enajenación del objeto de esta venta, descritos y alinderados, comprenden no solo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal al que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para los inmuebles objeto de esta venta, en el Reglamento de Propiedad Horizontal. ....

**SEGUNDA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** -) La parte vendedora adquirió el inmueble UBICADO EN LA CALLE TREINTA Y DOS (32) S NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20) DE BOGOTÁ, D.C Lote adjudicado por COMPRA DE DERECHOS DEL 100% A AREVALO DE MARIN MARIA DEL CARMEN CC 41645991, AREVALO VARGAS CARLOS ALBERTO CC 79309143, AREVALO VARGAS JORGE LUIS CC 19148775, AREVALO VARGAS MARTHA INES CC 51838169, AREVALO VARGAS ROSA MARIA CC 41686422, mediante la escritura pública No. 734 del 28 de MARZO de 2021 otorgada en la Notaria SEGUNDA de Bogotá D.C, debidamente registrada; a este inmueble le corresponde el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50S-187917 y la Cedula Catastral No. AAA0039WTNX, debidamente registrada.

**TERCERA.- PRECIO: (\$ )** que **LA PARTE VENDEDORA** declara haber recibido a satisfacción.....

**PARÁGRAFO:** De conformidad con las normas aplicables, **LA PARTE COMPRADORA** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra de

los inmuebles que se mencionan en éste documento, provienen de actividades lícitas.....

**MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA:** .....

Bajo la gravedad del juramento manifiesta que los inmuebles objeto de esta compraventa se encuentran a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año 2.023 inclusive, y solicito por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acreditan el pago del Impuesto Predial, los cuales presento para su protocolización. ....

**MANIFESTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA:**.....

Manifiesta que ha verificado que los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año inclusive, y conoce que las deudas por concepto de Impuesto Predial que llegaren a existir, afectan los inmuebles que están adquiriendo. ....

**CUARTA.- VARIOS:** .....

a.- **Garantía** los inmuebles vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio y/o de la posesión real y material y en todo caso, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley.....

b.- **Cuerpo Cierto:** No obstante, la cabida descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto, incluye las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.....

c.- **Entrega:** **LA PARTE VENDEDORA** hace en la fecha la entrega real y

material del inmueble a **LA PARTE COMPRADORA**, y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos domiciliarios tales como (agua, gas y energía), también por otros conceptos que establezca la ley.

**d.- Gastos:** El Impuesto de Retención en la Fuente a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**, gastos notariales por partes iguales entre **LA PARTE VENDEDORA** y **LA PARTE COMPRADORA**, Beneficencia y Registro por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**.

**QUINTA.- ACEPTACIÓN: Presente:** de condiciones civiles indicadas inicialmente, manifestó (aron).

a) Que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se realiza a su favor.

b) Que acepta a su entera satisfacción los inmuebles conforme a los términos señalados en el presente instrumento.

c) Que ha recibido real y materialmente los inmuebles que por este instrumento adquiere a satisfacción.

d) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometido los inmuebles

**SEXTA.- NUMERO DE RADICACION HABITAD.** Al proyecto denominado "EDIFICIO CARABALAS" le correspondió el número de radicación No. XXXXX del XXXX de XXXX de XXXX , otorgado por la Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

**SEPTIMA.- SERVICIOS PUBLICOS.** Los servicios públicos con los que se

11

entregará el inmueble y que se encuentran debidamente instalados con sus medidores en pleno funcionamiento, con el pago de los gastos de acometidas y de conexión y que se entregaran de conformidad con lo señalado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

**OCTAVA.- ENTREGA DEL INMUEBLE.** Que **LA PARTE VENDEDORA** hará entrega real y material del inmueble objeto de esta venta a **LA PARTE COMPRADORA**, en el estado en que se encuentra junto con los usos y anexidades que legalmente le corresponden, se hará la firma de la escritura y la entrega del inmueble el día XXXX del mes XXXXX del año XXXX.

**NOVENA.- GARANTIAS.** Para los bienes inmuebles, el comprador cuenta con las garantías legales que comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

**DECIMA.- DESENGLOBE.** El enajenador se compromete a tramitar el desenglobé, de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

.....  
.....  
.....

**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA PREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.**.....

**DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996**

Indagado(a) **LA PARTE VENDEDORA** sobre su estado civil, manifestó ser: **PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ**, mujer colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía

número **CC:** 1.013.584.924 de Bogotá, D.C., **FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL**, hombre colombiano, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número **CC:** 70.697.953 de Santuario - Antioquia quienes manifiestan que los inmuebles que transfieren **NO** se encuentran afectados a vivienda familiar. ....

Indagado(a) **LA PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil, manifestó ser: , y los inmuebles que adquiere **SIN INFORMACIÓN** se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR .....

El Notario deja constancia de haber dado cumplimiento a las normas legales vigentes en cuanto a impuesto predial de 2.023 y Valorización. Para el efecto se protocolizan los comprobantes así: .....

**COMPROBANTES FISCALES**

1.- Copia del formulario para declaración sugerida del impuesto predial unificado año gravable 2.023 .....

No. ....

Autoadhesivo: .....

Dirección: .....

Matrícula Inmobiliaria: .....

Cédula Catastral: .....

Contribuyente: .....

Autoavalúo: \$ .....

Total a pagar: \$ .....

Fecha de pago: .....

.....  
2.- CONSULTA WEB ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL  
(VUR). .....

Número de Matrícula Inmobiliaria: .....

Referencia Catastral: .....

Cédula Catastral: .....

No. Consulta: .....

Fecha: HORA EXPEDICIÓN .....

.....  
3.- ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., INSTITUTO DE DESARROLLO  
URBANO. ....

PIN DE SEGURIDAD: .....

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL. ....

Dirección del Predio: .....

Matrícula Inmobiliaria: .....

Cédula Catastral: .....

CHIP: .....

Fecha de Expedición: .....

Fecha de Vencimiento: .....

VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES a la fecha el predio no presenta  
deudas por concepto de Valorización. ....

Consecutivo No. . ....

.....  
**LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:** .....

.....  
1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil,  
número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción,  
cabida, linderos y matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban éste  
instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado. ....

XB  
14

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.....

3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. ....

4.- Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura. ....

5.- La parte Compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio, posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello.....

6.- Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley. ....

**POLÍTICA DE PRIVACIDAD:** Los otorgantes, expresamente declaran que NO autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaria 19 de Bogotá, D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley. ....

**ADVERTENCIAS:** .....

1.- El Notario advierte a los usuarios que el sello con la trama impresa que se



coloca en el espacio/área de la firma de los otorgantes y del Notario en esta escritura pública, se utiliza únicamente para darle mayor seguridad a las firmas de estos. En ningún caso pretende alterar o modificar las firmas, huellas o contenido del presente instrumento público.....

2.- El Notario, previo al otorgamiento de la escritura, informó a los otorgantes la opción de tramitar por ellos directamente, el estado de cuenta para transferencia de dominio de inmuebles, ante la Secretaría de Hacienda. ....

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

**LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECIÓN ALGUNA Y FIRMADO** por los otorgantes éste instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de Ley y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.....

Instrumento elaborado papel notarial números:

15  
16

<b>RESOLUCIÓN / 2.016</b>	
Derechos Notariales	\$
Retefuente	\$
Fondo Nal de Notariado	\$
Supernotariado	\$

<b>ESCRITURACIÓN</b>	
RECIBIÓ _____	RADICÓ _____
DIGITÓ _____	Vo.Bo. _____
IDENTIFICÓ _____	HUELLAS/FOTO P.C. _____
LIQUIDÓ 1 _____	LIQUIDÓ 2 _____
REV /LEGAL _____	CERRÓ _____
ORGANIZÓ _____	

17

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NÚMERO:

DE FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARÍA DIECINUEVE (19) DE BOGOTÁ, D.C.....

**VENEDORES:**

**PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ**

**C.C. 1.013.584.924**

**DIRECCIÓN**

**TELÉFONO**

**EMAIL**

**FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL**

**C.C. 70.697.953**

**DIRECCIÓN**

**TELÉFONO**

**EMAIL**

VIA  
18

**COMPRADORES:**

**NOMBRE**

**CC:**

**DIRECCIÓN**

**TELÉFONO**

**EMAIL**

FORMATO DE CALIFICACIÓN ART 8 PAR4 LEY 1579/2012			
MATRICULA INMOBILIARIA			CÓDIGO CATASTRAL
URBANIZACIÓN PREDIO	DEL	DEPARTAMENTO	CIUDAD
			BOGOTÁ, D.C.
URBANO	x	<b>NOMBRES:</b> APARTAMENTO XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXX) GARAJE XXXXXXXX (XXXX), QUE HACEN PARTE DE <b>EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH</b> - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE TREINTA Y DOS (32) S NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20) DE BOGOTÁ, D.C.	
RURAL			

X90  
L9

DOCUMENTO					
CLASE	NÚMERO	FECHA	OFICINA ORIGEN	DE	CIUDAD
Escritura Pública			Notaría 19		Bogotá D.C.

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO		
CÓDIGO REGISTRAL	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SIN CUANTIA

PERSONAS QUE INTERVIEN EN EL ACTO/ NUMERO DE IDENTIFICACIÓN
PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ, CC: 1.013.584.924 DE BOGOTÁ, D.C
FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL, CC: 70.697.953 DE BOGOTÁ, D.C

---

**FIRMA DEL FUNCIONARIO**

---

Notaria 19 – Bogotá  
Carrera 13 No. 60-53.  
PBX. 2170900 fax: 2481337  
www.notaria19.org  
E-mail: [notaria19@notaria19.org](mailto:notaria19@notaria19.org)  
Preparó: Jenny

20

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTA D.C.**

Entre los suscritos a saber, de una parte, **PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ**, mujer colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número **CC: 1.013.584.924** de Bogotá, D.C **FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL**, hombre colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número **CC: 70.697.953** de Santuario - Antioquia, estado civil casados, quien en adelante se llamarán **EL PROMITENTE VENDEDOR** y, de otra parte, \_\_\_\_\_, mayor de edad y vecina de ésta ciudad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en Bogotá, de estado civil \_\_\_\_\_ con domicilio en la \_\_\_\_\_, quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE COMPRADOR (A)**, acuerdan celebrar de manera voluntaria y libre de cualquier clase de vicios el presente **Contrato de Promesa de Compraventa** de un inmueble que se registrá por las siguientes cláusulas, y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales vigentes que regulan la materia:

**CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL NEGOCIO Y DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES.-** EL PROMITENTE VENDEDOR está desarrollando la actividad de construcción y enajenación del inmueble que forma parte del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH**, ubicado en la CALLE TREINTA Y DOS (32) S NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20) en la ciudad de Bogotá D.C.; EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a título de venta real y material a favor del PROMITENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a adquirir por el mismo título y de acuerdo con los términos y condiciones que a continuación se pactan, el derecho de dominio y posesión de que es titular EL PROMITENTE VENDEDOR de los siguientes inmuebles : APARTAMENTO Número \_\_\_\_\_ ( ) identificado con el folio de matrícula No. 50c- \_\_\_\_\_ y GARAJE \_\_\_\_\_ identificado con folio de matrícula No.50c- \_\_\_\_\_, los cuales hacen parte del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH**, cuya dirección según la actual nomenclatura urbana es CALLE TREINTA Y DOS (32) S NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20), de la ciudad de Bogotá, con Chips XXXXXXXXX en el barrio Ciudad Montes, LOCALIDAD 16 Puente Aranda en la ciudad de Bogotá D.C., con un total de área construida de XXXXXXXX, determinado por su cabida y linderos así, **LINDEROS GENERALES** : : El lote del terreno sobre el cual se construyó el "**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH**" tiene una cabida superficial total de 133 M2 y sus linderos son: : por el norte, con el lote numero 14 de la misma manzana "d" de propiedad de los vendedores; por el sur, con la calle 32sur del plano; por el occidente, con el el lote numero 29 de la misma manzana "d"; y, por el oriente con el lote numero 31 de la manzana "d" de propiedad del señor jose del carmen bernal y encirra, el lote de terreno sobre el cual esta construida la casa de habitacion tiene de frente 7.00 metros por 19.00 metros de fondo", se actualiza área y linderos de acuerdo al certificado plano predial catastral no. 73-097609, expedido por la unidad administrativa especial de catastro distrital de Bogota d.c. ley 1579 /2012. Matrícula inmobiliaria no. 50S-187917 y la cedula catastral no. AAA0039WTNX

**CLÁUSULA SEGUNDA : AREA Y LINDEROS ESPECIALES.-** EL APARTAMENTO \_\_\_\_\_ ( ), tiene acceso por la CALLE TREINTA Y DOS (32) S NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20) de la ciudad de Bogotá D.C y consta de un (1) nivel. Su área total construida es de \_\_\_\_\_ M2 ( ), y su área total privada construida es de \_\_\_\_\_ M2 ( ), y sus linderos son : \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_. El apartamento \_\_\_\_\_ cuenta con (según corresponda: sala comedor, \_\_\_\_\_ ( ) alcobas, \_\_\_\_\_ ( ) baños, cocina ropas) de conformidad con el Reglamento de Propiedad Horizontal del Multifamiliar . **EL GARAJE:** Garaje que tiene su acceso \_\_\_\_\_ y su área total \_\_\_\_\_

20  
21

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTA D.C.**

privada construida es de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> y sus linderos son \_\_\_\_\_. Los inmuebles que se prometen en venta se enajenarán como cuerpo cierto. Las demás especificaciones y acabados se encuentran detallados en el PARAGRAFO ( ) el cual hace parte integral del presente contrato, los cuales podrán en caso de insuficiencia de existencias, ser remplazados por el PROMITENTE VENDEDOR por otros similares de igual o superior calidad.

**CLÁSULA TERCERA : TRADICIÓN Y TÍTULOS DE ADQUISICIÓN.-** EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el dominio de los lotes que conforman el MULTIFAMILIAR así:

A.-) La parte vendedora adquirió el inmueble ubicado en la UBICADO EN LA CALLE TREINTA Y DOS (32) S NUMERO CINCUENTA Y UNO G VEINTE (51 G - 20) DE BOGOTÁ, D.C.

Lote adjudicado por compra del 100% a AREVALO DE MARIN MARIADEL CARMEN CC 41645991, AREVALO VARGAS CARLOS ALBERTO CC 79309143, AREVALO VARGAS JORGE LUIS CC 19148775, AREVALO VARGAS MARTHA INES CC 51838169, AREVALO VARGAS ROSA MARIA CC 41686422 mediante la escritura pública No. 734 del 28 de MARZO de 2021 otorgada en la Notaria SEGUNDA de Bogotá D.C, debidamente registrada; a este inmueble le corresponde el folio de matrícula Inmobiliaria No. 50S-187917 y la Cedula Catastral No. AAA0039WTNX, debidamente registrada;

**CLÁSULA CUARTA: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-** EL MULTIFAMILIAR del cual hacen parte los inmuebles objeto de este contrato, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Publica No. \_\_\_\_ del \_\_ de XXXX de 20XX de la Notaria 19 de Bogotá D.C. En consecuencia, además del derecho de dominio sobre las unidades privadas objeto de esta promesa, EL PROMITENTE COMPRADOR adquirirá un derecho en común y proindiviso sobre el terreno y los demás bienes comunes de la agrupación en las proporciones indicadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. **PARAGRAFO:** EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que respetará el reglamento de propiedad horizontal a que está sometido el inmueble objeto de la presente promesa, sus adicciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le corresponda, a partir de la fecha fijada para la entrega los inmuebles, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

**PARAGRAFO:** Referente al Régimen de Propiedad Horizontal **EL PROMETIENTE COMPRADOR** manifiesta expresamente que conoce y acepta que:

- (i) El proyecto inmobiliario **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH** estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la ley 675 de 2001, a la cual se acogerá, quien podrá solicitar una copia directamente en la NOTARIA XXXX de Bogotá donde se protocolice dicho acto.
- (ii) Se obliga a observar íntegramente las disposiciones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el inmueble objeto del presente contrato, así como sus adicciones, aclaraciones y modificaciones, y en particular, a contribuir al pago oportuno de las cuotas de administración, de acuerdo con el coeficiente o porcentaje de participación que aquel determine.
- (iii) El Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH** se otorgará con fundamento en la aprobación de la secretaria de Desarrollo Urbano de

22

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTÁ D.C.**

- Bogotá D.C o a la entidad que haga sus veces.
- (iv) EL PROMETIENTE VENDEDOR como propietario inicial, se reserva el derecho de corregir errores del reglamento de propiedad, de hacer las aclaraciones que sean necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, durante el transcurso de la construcción y entrega del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH**.
- (v) El Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH** contemplara las regulaciones para la administración tanto del componente de vivienda como del componente de comercio del proyecto inmobiliario.
- (vi) Mientras el órgano competente de la copropiedad no elija al administrador del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH**, ejercerá la administración temporal el Constructor, directamente o por intermedio de una persona natural o jurídica contratada para tal efecto, hasta que entregue un número de unidades privadas que represente más del cincuenta y uno por ciento (51%) del coeficiente de propiedad horizontal de todas las unidades privadas que conforman **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH**. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el órgano competente tiene la obligación de nombrar al administrador definitivo. De no hacerlo, el CONSTRUCTOR o la persona que ésta haya contratado para tal fin, continuara ejerciendo la Administración provisional de la copropiedad.

**EL PROMETIENTE COMPRADOR** declara que se obliga a cumplir y a pagar a partir de la fecha señalada para la entrega del inmueble objeto del presente contrato, las cuotas de administración que conforme Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH** cobre la Administración provisional designado por ella, dentro de los primeros (5) días calendario de cada mes, que pague intereses de mora sobre cuotas o saldos de cuotas de administración no pagados a la tasa máxima legal vigente permitida por la vía judicial.

**CLÁUSULA QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.-**

EL PROMITENTE VENDEDOR, responderá en los términos de ley, frente al PROMITENTE COMPRADOR, por cualquier vicio oculto que llegare a resultar en los bienes que se prometen en venta, manifiesta que no lo ha enajenado por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización, patrimonio de familia y en general libre de cualquier limitación al derecho de dominio, excepto las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal. EL PROMITENTE VENDEDOR saldrá a responder por evicción y vicios ocultos o redhibitorios, obligándose en todo caso al saneamiento de lo vendido en los términos de ley. **OTRAS OBLIGACIONES : EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara que el inmueble prometido en venta, se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos , tasas, valorización y contribuciones de todo orden de carácter distrital, departamental y nacional y que estarán cancelados los derechos de acometida de los servicios públicos de energía, acueducto, alcantarillado y gas; respecto del gas natural el vendedor efectuará los pagos correspondientes a los gastos de acometida y el comprador sufragará los dineros correspondientes a los gastos de conexión, los cuales se difieren en la facturación del servicio; estos servicios deberán estar en perfecto estado de funcionamiento al momento de la entrega del inmueble a los **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, así como todos los accesorios para un buen y correcto funcionamiento. En consecuencia, serán de cargo de EL PROMETIENTE COMPRADOR todo impuesto, tasa o contribución ordinaria o extraordinaria, o reajuste que recaiga sobre el inmueble a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura Pública



23

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTA D.C.**

de Compra-venta. En cuanto al impuesto predial, el **PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a estar a paz y salvo por dicho concepto, dando cumplimiento para el efecto a lo estipulado en el artículo 116 de la ley 9ª de 1.989. Serán de cargo de EL PROMETIENTE COMPRADOR a partir de la suscripción de la escritura pública de compraventa el pago del impuesto predial, las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del inmueble.

**CLÁUSULA SEXTA : GARANTÍA LEGAL .-** Los daños o imperfecciones visibles al momento de la entrega del apartamento y parqueadero, se anotarán en la respectiva Acta de Entrega que, se suscribirá entre las partes, donde se consignarán todas las observaciones y reparaciones locativas, que no serán motivo para no recibir el inmueble, se estipulará en el mismo documento el término de reparación, según el tipo de imperfección de que se trate, de todos modos estas reparaciones se realizarán dentro de un término máximo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega. Los daños que obedezcan al comprobado mal uso que haga EL PROMETIENTE COMPRADOR o a la no observancia de las instrucciones y manuales respecto de los inmuebles y de los bienes muebles que acceden al mismo no serán objeto de garantía. Al momento de la entrega de los inmuebles se hará de igual forma por parte del PROMETIENTE VENDEDOR entrega de los documentos y garantías específicas que los proveedores o expendedores le hayan extendido al enajenador respecto de bienes como: estufa, horno y demás elementos, lo anterior con la finalidad que EL PROMETIENTE COMPRADOR las pueda ejercer en los términos y plazos señalados por los proveedores. **PARAGRAFO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR otorgará una garantía legal respecto de los bienes privados y de las áreas comunes de un año para los acabados y de 10 años por estabilidad de la obra, de conformidad con la Ley 1480 de 2011. Respecto de fisuras en muros y demás reparaciones que obedezcan al normal asentamiento de la edificación, se hará una reparación locativa, dentro del año siguiente a la entrega de los inmuebles y de igual forma en las áreas o zonas comunes en las cuales se presente este tipo de afectaciones leves.

Las partes manifiestan expresamente que en caso de que EL PROMETIENTE COMPRADOR efectúen reformas parciales o totales en los acabados del inmueble objeto de este contrato, posteriores a la entrega, no obliga al **PROMETIENTE VENDEDOR** a responder por garantías sobre los daños presentados en materiales o acabados realizados. En este caso el **PROMETIENTE VENDEDOR** solo responderá las garantías en materiales y acabados ofrecidos en su diseño original o reformas realizadas por él mismo antes de la entrega del inmueble. En todo caso, las garantías otorgadas por el **PROMETIENTE VENDEDOR**, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al inmueble que no hayan sido efectuados por él.

**CLÁUSULA SEPTIMA: MANIFESTACIÓN:** EL PROMETIENTE COMPRADOR manifiesta que identificó claramente sobre los planos, las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal del inmueble objeto de este contrato y del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH**, al cual pertenecen, de manera que se declara satisfecho en cuanto a sus características.

**CLÁUSULA OCTAVA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio total de los inmuebles prometidos en venta, es la suma de \_\_\_\_\_

1. Una cuota inicial por la suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_);
2. La suma de \_\_\_\_\_ que será cancelados con recursos propios y con préstamo hipotecario que gestione el PROMETIENTE COMPRADOR en la entidad financiera de su elección, los cuales deben ser pagados con anterioridad a la firma de la escritura que perfeccione

VMA  
24

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTA D.C.**

el presente contrato. **PARÁGRAFO:** En caso de mora en el pago de los valores que conforman el precio de venta, EL PROMITENTE VENDEDOR cancelará al PROMITENTE VENDEDOR intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, sin perjuicio de que éste pueda dar por terminado el contrato por incumplimiento.

**CLÁUSULA NOVENA: ARRAS RETRACTATORIAS.-** Se estipulan arras por un valor de \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ suma que ya está cancelada a la firma del presente contrato. En caso que EL PROMITENTE COMPRADOR se retracte este perderá el valor de las arras entregadas y si el retracto proviene DEL PROMITENTE VENDEDOR deberá devolverlas dobladas, de conformidad con el artículo 866 del Código de Comercio; Se entenderá que hay retractación del negocio cuando cualquiera de las partes lo manifiesten de manera expresa y por escrito. La fecha límite para el ejercicio de esta facultad por parte del PROMITENTE COMPRADOR Y DEL PROMITENTE VENDEDOR será el \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

**CLÁUSULA DECIMA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.-** La Escritura de Compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a la compraventa prometida en este contrato se otorgará en la Notaría DIECINUEVE (19) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (202X) a las \_\_\_\_\_ ( ) p.m. En el evento que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaria, la escritura se otorgará el día siguiente hábil en la misma Notaría y a la misma hora indicada anteriormente. **PARÁGRAFO:** En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse de común acuerdo por las partes, para lo cual las partes se comprometen a firmar un otrosí, como mínimo con ocho (8) días comunes antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: ENTREGA MATERIAL.-** Los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa serán entregados al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los diez días hábiles siguientes a la firma de la escritura pública que perfeccione este contrato; Es convenido que para que el PROMITENTE VENDEDOR haga entrega material del inmueble, la PROMITENTE COMPRADORA deberá haber cancelado en su totalidad las sumas acordadas y haber suscrito la respectiva escritura de compraventa. La entrega material de los inmuebles se hará constar por acta suscrita por ambas partes. El apartamento (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ se entregará dotado de los servicios públicos domiciliarios definitivos de acueducto, alcantarillado, energía y gas domiciliario. **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH** contará con sus respectivas adecuaciones para las líneas telefónicas, pero la consecución de cada línea será por cuenta exclusiva del PROMITENTE COMPRADOR. La fecha de entrega material del inmueble podrá ser modificada unilateralmente por EL PROMITENTE VENDEDOR en el evento en que las empresas de servicios públicos domiciliarios no hayan realizado la instalación sin culpa de EL PROMITENTE VENDEDOR, caso en el cual no se configuraría ningún tipo de incumplimiento por parte de EL PROMITENTE VENDEDOR, quien deberá informar por escrito al PROMITENTE COMPRADOR de esta situación, indicando la nueva fecha de entrega. **PARÁGRAFO:** A partir de la fecha de entrega material de los inmuebles objeto de esta promesa, serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, todas aquellas reparaciones por daños o deterioros de los inmuebles que no obedezcan a vicios del suelo.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA .- ENTREGA DE BIENES COMUNES:** De conformidad con el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes

24  
25

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTA D.C.**

privados, tales como accesos, escaleras, elementos estructurales, etc., se efectuará de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. Respecto de los bienes comunes de uso y goce general del Multifamiliar se entregarán a la persona designada por la Asamblea General cuando se haya culminado en su totalidad la construcción del edificio y se haya enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos un cincuenta y un (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad. En la diligencia de entrega de los bienes comunes de uso y goce general se entregarán también las garantías del ascensor, bombas y demás equipos, expedidas por los proveedores, junto con los planos de redes eléctricas e hidrosanitarias, El PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que estará a su cargo realizar las gestiones tendientes a la inscripción del desenglobe de cada una de las unidades privadas ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA .- GASTOS, IMPUESTOS TASAS CONTRIBUCIONES:** Las contribuciones por concepto de valorizaciones y reajustes a las actualmente decretadas serán a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, una vez se haya suscrito la respectiva escritura de compraventa que perfeccione el presente contrato y se consolide en su cabeza el derecho de dominio del inmueble que se promete en venta. Será a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR el impuesto predial de la vigencia fiscal en que se perfeccione el contrato de compraventa de conformidad con lo ordenado por el artículo 116 de la Ley 9 de 1989.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO:** Los gastos notariales que se causen con el otorgamiento de la escritura de compraventa, por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa, serán pagados por partes iguales por EL PROMITENTE VENDEDOR Y EL PROMITENTE COMPRADOR; Los impuestos de beneficencia y de registro de la escritura de compraventa y constitución de hipoteca serán a cargo de la PROMITENTE COMPRADORA.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- INCUMPLIMIENTO:** En caso que el PROMITENTE COMPRADOR o EL PROMITENTE VENDEDOR no diere cumplimiento a sus obligaciones, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de la parte cumplida. El contrato podrá resolverse de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial. En caso de incumplimiento de EL PROMITENTE COMPRADOR se restituirá por EL PROMITENTE VENDEDOR los dineros recibidos dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes, previa deducción de la cláusula penal estipulada en la cláusula décima octava, y por tanto podrá EL PROMITENTE VENDEDOR comercializar el inmueble a terceros.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - MÉRITO EJECUTIVO:** El presente contrato de promesa de compraventa prestará por sí mismo mérito ejecutivo respecto de las obligaciones de dar que puedan derivarse del mismo. Para todos los efectos las obligaciones que presten mérito ejecutivo derivadas del presente contrato se ejecutarán por medio del procedimiento ejecutivo ante la jurisdicción ordinaria y ante los jueces de la República de Colombia.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- CONTRATO INTUITO PERSONA:** El presente contrato de promesa de compraventa se celebra en consideración de la persona del PROMITENTE COMPRADOR, por tanto ante el fallecimiento de esta, este contrato se resolverá de pleno derecho, debiendo EL PROMITENTE VENDEDOR restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio a las personas autorizadas por las normas legales en materias de sucesiones.

26

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTÁ D.C.**

**PARAGRAFO:** Las partes acuerdan expresamente que EL PROMITENTE COMPRADOR no podrá ceder el presente contrato de promesa de compraventa sin expresa autorización, previa y por escrito de EL PROMITENTE VENDEDOR, el cual se reserva en todo caso el derecho de aceptar o no la cesión.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- CLÁUSULA PENAL:** Para el caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de las partes, de conformidad con lo establecido en este contrato, las partes deciden pactar a título de pena la suma (\$ \_\_\_\_\_) (\$ \_\_\_\_\_), En caso de incumplimiento de LA PROMITENTE COMPRADORA será deducida por EL PROMITENTE VENDEDOR de las sumas recibidas.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituirá un acuerdo total acerca de su objeto.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. Modificaciones.-** Cualquier modificación acordada por las partes a las estipulaciones de este contrato de promesa de compraventa, deberá hacerse en otro sí y ser firmada por las partes, para que tenga validez. Mediante actas que harán parte de este contrato se dejará constancia del cumplimiento de las obligaciones que se vayan ejecutando con el paso del tiempo.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. Cesión.-** No se permite la cesión del presente contrato de compraventa por parte de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, sin el consentimiento previo por escrito de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.-** Lo no estipulado en este contrato será regulado por la ley civil aplicable.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. CLAUSULA COMPROMISORIA.** En el evento de llegarse a presentar controversias, o algún litigio entre las partes, se resolverá mediante los mecanismos de solución alternativa de conflictos o Tribunal de arbitramento dirimidos ante la respectiva cámara de comercio de Bogotá.

**CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA -DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales, se establece como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá D.C. LA PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que las comunicaciones que se le deba enviar de conformidad con lo previsto en este contrato se le remitirán a su actual domicilio en \_\_\_\_\_.

En constancia de lo pactado en este documento, y libres de cualquier apremio o presión, las partes que intervienen firman ante testigos Como constancia de aceptación de su contenido y de las obligaciones que de él se derivan para cada una de las partes, se suscribe el presente contrato en dos ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, en la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de 2021.

**CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA – DESENGLOBE**

**EL PROMETIENTE VENDEDOR** se compromete a tramitar el desenglobé, de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

27

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
APARTAMENTO \_\_\_\_ GARAJE \_\_\_\_**

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR PH, BOGOTA D.C.**

**CLAUSULA VIGESIMA SEXTA – TRAMITE ANTE SECRETARIA DE HABITAT**

Se deja constancia que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tramito la radicación de los documentos ante la Secretaría de Habitud y se le otorgó el permiso de ventas N° XXXXX de fecha xxxx/xx/xx y con radicado N° xxxxxx.

EL PROMITENTE VENDEDOR	EL PROMITENTE COMPRADOR
C.C.	C.C

HASTA AQUÍ EL PRESENTE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

40

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO "MULTIFAMILIAR SALAZAR" PH  
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 10  
 DIRECCIÓN: CALLE 32 SUR No. 51G-20  
 CONSTRUCTORA: FERNEY DE JESUS SALAZAR ARISTIZABAL/ PAOLA ANDREA QUINTERO GOMEZ  
 FECHA (dd-mm-aa): 7/12/2023

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACION CORRIDA

#### 2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS EN CONCRETO

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

##### 2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

##### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

#### 2.5. PAÑETES

En caso en que se proyecten muros que no sean pañetados describa su acabado final o si carece de él y localización:

#### 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:

PANETE Y PINTURA

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

CERAMICA

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

TEJA DE ETERNIT

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CERAMICA

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

N/A

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

SUBTERRANEO EN CONCRETO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI  NO

3.2. VIDEO CAMARAS

SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI  NO

3.6. GIMNASIO

SI  NO

3.7. SAUNA

SI  NO

3.8. TURCOS

SI  NO

3.9. PISCINA

SI  NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI  NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI  NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

MADECOR

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI  NO

Características y materiales a utilizar:

MADECOR

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

METALICA

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

CERAMICA

4.2.2. HALL'S

CERAMICA

4.2.3. HABITACIONES

CERAMICA

4.2.4. COCINAS

CERAMICA

4.2.5. PATIOS

CERAMICA

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

4.3.2. HABITACIONES

ESTUCO Y PINTURA

4.3.3. COCINAS

CERAMICA

4.3.4. PATIOS

ESTUCO Y PINTURA

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

A GAS MARCA CHALLENGER

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

EN GRANITO

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

EN CEMENTO

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

EN MADECOR

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

CERAMICA

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

CERAMICA

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

VIDRIO TEMPLADO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

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

*Fernando Suarez*  
Firma representante legal o persona natural





CURADORA URBANA No. 1 - Bogotá D.C.

ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

No. DE RADICACIÓN

11001-1-21-1438

PÁGINA

1

Acto Administrativo No.

11001-1-21-2230

FECHA DE RADICACIÓN

25-may.-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN:

11 OCT 2021

FECHA DE EJECUTORIA:

19 NOV 2021

CATEGORÍA: I

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

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 32 S 51 G 20 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0039WYTX Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 505187917, Número de Manzana Catastral 026 y lote(s) de manzana catastral 003, Manzana Urbanística D del Lote Urbanístico 30, de la urbanización ALCALA (Localidad Puente Aranda), para una (1) edificación de cuatro (4) pisos más un (1) piso no habitable, destinada al uso de vivienda multifamiliar VIS con diez (10) unidades de vivienda y un (1) estacionamiento privado Titular(es) SALAZAR ARISTIZABAL FERNEY DE JESUS (POSEEDOR) con CC 70697953- / QUINTERO GOMEZ PAOLA ANDREA (POSEEDORA) con CC 1013584924- Constructor responsable: VARGAS DE LA PAUTA JUAN MANUEL con CC 260412 Mat: 25700-53423 Características básicas:

## 1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ:	a UPZ Niv. 41 (Muzú) Decr. 0074 DE 2006	b SECTOR NORMATIVO: 1	c USOS: I	d EDIFICIO: C
e ÁREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	f ZONA:	RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	
g TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h MODALIDAD:	DENSIFICACION 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			2.3 DEMANDA	C
DESCRIPCION USO	VIS	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4 ESTRATO	3
Vivienda Multifamiliar	Sí	No Aplica	10	1	0	0		
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervencion:			1	0	0		

## 3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO MULTIFAMILIAR SALAZAR, PH							ETAPAS DE CONSTRUCCION		1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SURTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	133.00	VIVIENDA	457.22	0.00	0.00	457.22	0.00	0.00	0.00	457.22
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	98.00	INSTIT./DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	359.22	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	457.22	TOTAL INTERVENIDO	457.22	0.00	0.00	457.22	0.00	0.00	0.00	457.22
LIBRE PRIMER PISO	35.00	GESTION ANTERIOR				0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			238.00
		TOTAL CONSTRUIDO				457.22	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

## 4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	4		a TIPOLOGIA:	CONTINUA		a ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	13.50		b AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	0.00 MTS X CL 32 S		
c. SÓTANOS	0		LATERAL			NO PLANTEA		
d. SEMISÓTANO	0		LATERAL			b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		POSTERIOR	5.00	T	Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCION	1		POSTERIOR			c. VOLADIZO		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	Sí		ENTRE EDIFICACIONE			0.80 MTS X CL 32 S		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL	No		PATIOS			NO APLICA		
i. INDICE DE OCUPACION	0.73		4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS		
j. INDICE DE CONSTRUCCION	2.42		a. TIPO DE CIMENTACION	LOSA MACIZA CON VIGAS DESCOLGA		h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS EN CONCRETO DMO		0.00		
DESTINACION	%	Mts	c. METODO DE DISEÑO	Resistencia Ultima		CURADORA		
ZONAS RECREATIVAS	54.15	32.49	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo		38		
SERVICIOS COMUNALES	47.11	28.27	e. ANALISIS SISMICO	Fuerza horizontal equivalente				
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO APLICA	0.00						

## 5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Planos Alindamiento (3) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos de Elementos No Estructurales (1) / Planos Estructurales (4)

## 6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

- UBICACION NORMATIVA SEGUN NOMENCLATURA ACTUAL.  
- AREA Y LINDEROS SEGUN PLANO DE LOTEO CONTENIDOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA.  
- SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDAMIENTO Y CUADRO DE AREAS PARA SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675/2001.  
- LA EDIFICACION DEBERA TENER EN CUENTA EL CODIGO ELECTRONICO COLOMBIANO NTC 2050 Y EL REGLAMENTO TECNICO DE REDES ELECTRICAS - RETIE - RESOLUCION 15 0498 DE ABRIL 29 DE 2005 ARTICULO 12 - DISTANCIAS DE SEGURIDAD - Y CONTROLAR EL RIESGO POR REDES ELECTRICAS AJENAS ESPECIALMENTE EN LO RELACIONADO CON LA DISTANCIA MINIMA QUE DEBE TENER LA FACHADA RESPECTO DE ESTAS REDES AEREAS.  
- EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA CONTRUIR LOS ANDENES CORRESPONDIENTES AL PROYECTO EN ESTRICTO CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 603 DE 2007 Y 305 DE 2016 - CARTILLA DE ANDENES. SOLICITANDO PREVIAMENTE LICENCIA DE OCUPACION E INTERVENCIÓN DEL ESPACIO PUBLICO ANTE LA SDP.  
- LOS INTERESADOS MANIFIESTAN QUE EL PROYECTO SE DESTINARA A VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. LOS TITULARES DEL TRAMITE ACTUAN EN CALIDAD DE POSEEDORES DEL PREDIO, RAZON POR LA CUAL EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO DEBERA SER NOTIFICADO A LOS SEÑORES CARLOS ALBERTO AREVALO VARGAS, JORGE LUIS AREVALO VARGAS, Y A LAS SEÑORAS MARTHA INES AREVALO VARGAS Y ROSA MARIA AREVALO VARGAS, EN CALIDAD DE TITULARES INSCRITOS EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA. SE ADVIERTE AL SOLICITANTE QUE EL REGISTRO DE LA ESCRITURA PUBLICA QUE CONTIENGA EL SOMETIMIENTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEPENDERA DEL PROCESO DE CALIFICACION DE LA RESPECTIVA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS, TENIENDO EN CUENTA QUE LOS TITULARES DE LA SOLICITUD ACTUAN COMO POSEEDORES. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DE LAS NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION SISMO RESISTENTE NSR-10. EL CONSTRUCTOR QUIEN SUSCRBE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION DEBE CUMPLIR LO INDICADO EN A.1.3.6.5 DE NSR-10 Y ES EL RESPONSABLE DE QUE SU CONSTRUCCION SE REALICE APROPIADAMENTE, SEGUN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CALCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTONICOS SEGUN LA RESOLUCION 0017 DE 2017 DE LA COMISION ASEGORA PERMANENTE PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TITULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

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

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

SEGUN LA UPZ 41 - MUZÚ EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

## APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - ARQ. RUTH CUBILLOS SALAMANCA

Vb. Bo. Jurídica	Vb. Bo. Ingeniería	Vb. Bo. Arquitectura	Vb. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
ABOGADA T.P. 297259	INGENIERO T.P. 2320267201	ANDREA PARRA ROJAS ARQUITECTA T.P. A25392007 - 52968836	JUANA SALAZAR MONTAÑO ARQUITECTA T.P. 25700-238	