



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación 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 CAPITEL CO S.A.S		2. Identificación Número NIT 901367458-3	
3. Representante legal de la persona jurídica CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ		4. Identificación del representante legal C.C. 1.022.405.999	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2022027
6. Dirección CALLE 81 N°74 B 29		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: admin@capiteling.com	8. Teléfono 3142651737

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda KOEL II		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 30 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social		más	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 19 C N°26-40 SUR		13. Localidad - UPZ Rafael Uribe Uribe - UPZ 39 QUIROGA	
14. Estrato 3		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) 6	
16. Licencia de urbanismo NO Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción 11001-4-23-2298 Fecha de ejecutoria Curaduría 11-dic.-2023 4	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 350.00		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 1.829.04	20. Área a construir para esta radicación (m²) 636.3
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo % %	23. Oficio del aval, con Radicación N° N° 2-2022-
24. Chip(s) AAA0012SJOE		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-992278	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 70% \$ 1.316.700.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 12-dic.-2024	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI Escritura número Fecha Notaría			
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO Escritura número Fecha Notaría			
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría NO			
31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga NO			

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020240012

FECHA

01 FEB 2024

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:

22 FEB 2024.

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 amba 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

ENAJENADOR: <u>Capitel Co S.A.S</u>				
Nombre del Proyecto: <u>EDIFICIO KOEL I</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
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 prrortas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.			
Coadyuvancia 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.	✓		
	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 estén 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:

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Ms. Paula Scamamento C.C: _____
 Fecha de verificación: 23 febrero 2024 Firma del profesional: _____

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**

Certificado generado con el Pin No: 231222885887077631

Nro Matrícula: 50S-992278

Pagina 1 TURNO: 2023-473669

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 08:31:20 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-09-1986 RADICACIÓN: 86-171777 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 15-08-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0012SJOECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

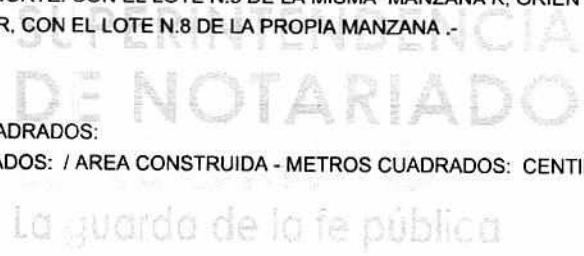
UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N.7 DE LA MANZANA K, UBICADO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA DE BOGOTA, CON CABIDA DE 547 V.C., JUNTO CON LA CASA EDIFICADA DENTRO DE EL, Y LINDA: NORTE. CON EL LOTE N.5 DE LA MISMA MANZANA K; ORIENTE, CON EL LOTE N.26 DE LA MISMA MANZANA ; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 16; SUR, CON EL LOTE N.8 DE LA PROPIA MANZANA .-

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

5) KR 19C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

4) CARRERA 19 C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

3) KR 19 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 16 26-46 S

1) CARRERA 16 26-40 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-1937 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1092 del 02-07-1936 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BOSCH JUAN B.

A: OLMOS DE MUNAR BERNARDA

X

A: RODRIGUEZ VDA. DE OLMOS CECILIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-09-1986 Radicación: 86-123691

Doc: ESCRITURA 7317 del 15-09-1986 NOTARIA 29. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$550,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231222885887077631

Nro Matrícula: 50S-992278

Pagina 2 TURNO: 2023-473669

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 08:31:20 AM

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

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

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

DE: OLMOS DE MUNAR MARIA BERNARDINA (SIC) CC# 21210445

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-1988 Radicación: 88-8420

Doc: ESCRITURA 2378 del 23-11-1987 NOTARIA 12. de BOGOTA VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

A: ESTRELLA AGUILAR JOSE ELISEO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-01-1988 Radicación: 88-8422

Doc: ESCRITURA 2747 del 29-12-1987 NOTARIA 12. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 2378 DE 23-11-87 NOTARIA 12 DE BOGOTA EN EL SENTIDO QUE EL REGISTRO DE LA ESCRITURA CITADA ES SOBRE LOS DERECHOS DE CUOTA QUE ADQUIRIO EL DEUDOR.

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

A: ESTRELLA AGUILAR JOSE ELISEO

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-09-1991 Radicación: 1991-55202

Doc: ESCRITURA 1958 del 19-07-1991 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$300,000

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: ESTRELLA AGUILAR ELISEO

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-02-1994 Radicación: 1994-9968

Doc: ESCRITURA 6538 del 29-10-1993 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

A: AREVALO RODRIGUEZ BLANCA INES

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-1994 Radicación: 84308

Doc: ESCRITURA 4789 del 12-09-1994 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 6



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

Certificado generado con el Pin No: 231222885887077631

Nro Matrícula: 50S-992278

Pagina 3 TURNO: 2023-473669

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 08:31:20 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA DERECHO DE CUOTA

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

DE: ACEVEDO RODRIGUEZ BLANCA INES

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-06-1999 Radicación: 1999-35692

Doc: ESCRITURA 1454 del 30-04-1999 NOTARIA 4 de SANTAFE

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%.

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

X TITULAR DE DERECHOS

DE CUOTA

A: PERDOMO AURORA

CC# 41396364

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-50127

Doc: ESCRITURA 4437 del 06-12-2001 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 CANCELACION HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PERDOMO AURORA

CC# 41396364

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4183

Doc: RESOLUCION 0220 del 22-04-2004 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA ZONAS O SECTORES LOCALIZADOS EN LA UPZ # 19,29,30,39,44,88 /97,102 Y 107 Y PARA EL PLAN PARCIAL LA MAGDALENA

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-01-2021 Radicación: 2021-1011

Doc: OFICIO 1662402 del 23-12-2020 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RAD. 1-2020-56439; SDQS 3217652020

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

A: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION DE BOGOTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231222885887077631

Nro Matrícula: 50S-992278

Pagina 3 TURNO: 2023-473669

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 08:31:20 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA DERECHO DE CUOTA

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

DE: ACEVEDO RODRIGUEZ BLANCA INES

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-06-1999 Radicación: 1999-35692

Doc: ESCRITURA 1454 del 30-04-1999 NOTARIA 4 de SANTAFE

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%.

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

X TITULAR DE DERECHOS

DE CUOTA

A: PERDOMO AURORA

CC# 41396364

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-50127

Doc: ESCRITURA 4437 del 06-12-2001 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 CANCELACION HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PERDOMO AURORA

CC# 41396364

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4183

Doc: RESOLUCION 0220 del 22-04-2004 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA ZONAS O SECTORES LOCALIZADOS EN LA UPZ # 19,29,30,39,44,88 /97,102 Y 107 Y PARA EL PLAN PARCIAL LA MAGDALENA

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-01-2021 Radicación: 2021-1011

Doc: OFICIO 1662402 del 23-12-2020 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RAD. 1-2020-56439; SDQS 3217652020

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

A: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION DE BOGOTA



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

Certificado generado con el Pin No: 231222885887077631

Nro Matrícula: 50S-992278

Pagina 5 TURNO: 2023-473669

Impreso el 22 de Diciembre de 2023 a las 08:31:20 AM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-473669

FECHA: 22-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA



**LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)**

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

La guarda de la fe pública



República de Colombia



Aa080912312

Ca427846864

Nº - 1749

1

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 1749 -----

MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE -----

FECHA: SEIS (6) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023) -----

OTORGADA EN LA NOTARIA ONCE (11) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----

CÓDIGO NOTARIA 1100100011. -----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

CÓDIGO ACTO JURÍDICO VALOR ACTO

(0125) COMPRAVENTA \$850.000.000

(0304) AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO -----

UBICACIÓN DEL INMUEBLE: URBANO -----

CLASE DE INMUEBLE: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO SIETE

(7) DE LA MANZANA K DEL BARRIO OLAYA HERRERA, UBICADO EN LA

CARRERA DIECINUEVE C (19C) NUMERO VEINTISÉIS CUARENTA SUR (26-40

SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA No: 50S-992278 -----

CEDULA CATASTRAL: 26AS 18 2 -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN ACTO:

DATOS PERSONALES No. IDENTIFICACIÓN

VENDEDOR: -----

JOSÉ RAFAEL MUNAR OLMOS C.C. No. 497.199

COMPRADORA: -----

CAPITEL CO. SAS NIT. 901.367.458-3

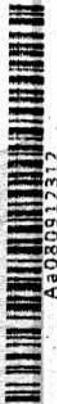
En la Ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los seis (06) días del mes de Julio del año dos mil veintitrés (2023), ante el Despacho de la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C, cuyo Notario es el Doctor GUILLERMO CHAVEZ CRISTANCHO, se otorgó Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos: -----

Compareció: JOSÉ RAFAEL MUNAR OLMOS, mayor de edad, domiciliado en Villavicencio y de transito por la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 497.199 expedida en Villavicencio, de estado casado con sociedad conyugal vigente, obrando en su propio nombre y quien(es) en adelante se denominará EL VENDEDOR y manifestó: -----

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Cadena



11232CAEAS2AAHU

08-09-27

04-11-22

Cadena S.A. NE 14990996

11248GP083AAC

PRIMERO.- Que por medio del presente instrumento público transfiera(n) a título de venta real y efectiva a favor de la sociedad **CAPITEL CO. SAS**, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con NIT. 901.367.458-3, constituida mediante documento privada del diecisiete (17) de febrero de dos mil veinte (2020), inscrito con el número 02554205 del Libro IX, representada por **CAMILO ANDRÉS ÁNGEL LÓPEZ**, mayor de edad, con domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.405.999 expedida en Bogotá D.C., en calidad de representante legal, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio que se protocoliza con la presente escritura y quien en lo sucesivo se denominará LA SOCIEDAD COMPRADORA, del 100% del derecho pleno de dominio, propiedad y posesión que actualmente ejerce(n) sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) de su exclusiva propiedad:-----

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO SIETE (7) DE LA MANZANA K DEL BARRIO OLAYA HERRERA, UBICADO EN LA CARRERA DIECINUEVE C (19C) NUMERO VEINTISÉIS CUARENTA SUR (26-40 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C., con un área aproximada de quinientos cuarenta y siete varas cuadrados (547 V2), es decir, trescientos cincuenta metros cuadrados (350.00 M2) aproximadamente, y se determina por los siguientes linderos tomados del título de adquisición: -----

NORTE: Con el lote número cinco (5) de la misma manzana k -----

ORIENTE: Con el lote número veintiséis (26) de la misma manzana. -----

OCCIDENTE. Con la carrera dieciséis (16). -----

SUR: Con el lote número ocho (8) de la propia manzana. -----

A este inmueble le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **50S-992278** y la Cédula Catastral No. **26AS 18 2**. -----

PARÁGRAFO: No obstante la cabida y linderos determinados el (los) inmueble(s) se vende como cuerpo cierto y comprende todas sus mejoras, anexidades, usos y costumbres que legal y materialmente le(s) corresponden.-----

SEGUNDO- TRADICIÓN: Que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato fue(ron) adquirido(s) de la siguiente forma: Una cuota parte del 50% por compraventa hecha por EL VENDEDOR a la señora MARIA BERNARDINA OLMOS DE MUNAR, mediante la escritura publica numero siete mil trescientos diecisiete



República de Colombia



Aa080912407

Ca427846863

Nº - 1749

(7317) del quince (15) de septiembre de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaria Veintinueve (29) del Circulo de Bogota D.C. -----

La cuota parte restante del 50% por adjudicación en sucesión y liquidación de sociedad de la señora CECILIA VIUDA DE OLMOS, mediante la escritura publica numero tres mil seiscientos cuarenta y nueve (3649) del veintidós (22) de noviembre de dos mil veintidós (2022) otorgada en la Notaria Diecisiete (17) del Circulo de Bogota D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. al folio de matricula inmobiliaria No. 50S-992278.-----

TERCERO- PRECIO: El precio total del (los) inmueble(s) objeto de este contrato es la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$850.000.000)** que LA SOCIEDAD COMPRADORA pagara a EL VENDEDOR de la siguiente forma: a) a la fecha de a firma de este instrumento publico de compraventa, la suma de **CIENTO QUINCE MILLONES DE PESOS (\$115.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, en consignacion bancaria a favor del VENDEDOR, suma que EL VENDEDOR declara recibida a satisfaccion. b) el día veinticuatro (24) de Febrero del año dos mil veinticuatro (2.024), o antes de común acuerdo entre las partes, la suma de **SETECIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$735.000.000) MONEDA LEGAL COLOMBIANA**.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la forma de pago pactada las partes renuncian a la condición resolutoria derivada de la misma, haciendo por tanto la presente compraventa firme e irresoluble.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) COMPARECIENTE(S) de conformidad con lo previsto en el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, bajo la gravedad del juramento declara(n), que el precio incluido en el presente instrumento es real, no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; ni existen sumas que se hayan facturado, convenido, pagado o recibido por fuera de los valores declarados en la presente cláusula".-----

CUARTO- LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL VENDEDOR garantiza(n) que el (los) inmueble(s), que transfiere(n) por el presente instrumento, es de su exclusiva propiedad, que no lo(s) ha enajenado por acto anterior al presente, además declara(n) que está(n) libre(s) de toda clase de gravámenes tales como hipotecas, censos, pleitos pendientes, anticresis, demandas civiles, condiciones resolutorias, no



Aa080912407

Ca427846863



112226E2A252AAH5

06-09-22

04-11-22

Cadena S.A. Calle 124 No. 100-100 Bogotá D.C.

11253PM83AACAO

República de Colombia

Cadena

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial

forma parte del patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar, ni su dominio se encuentra afectado por arrendamiento constituido por escritura pública, desmembraciones y limitaciones de dominio en general, pero que en todo caso EL VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley si a ello hubiere lugar.-----

QUINTO: EL VENDEDOR entrega a LA SOCIEDAD COMPRADORA el pleno dominio sobre el (los) bien(es) inmueble(s) que por esta escritura se vende, con todas sus anexidades, usos y servidumbres y con los servicios públicos de energía y acueducto, al día en el pago en la misma fecha de otorgamiento del presente instrumento público.-----

SEXTO: Que el (los) inmueble(s) que se transfiere(n), se entrega a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones, en consecuencia los que se liquiden, causen o reajusten con posterioridad a la fecha de la firma de la presente escritura, correrán por cuenta exclusiva de LA SOCIEDAD COMPRADORA.-----

SÉPTIMO: Los gastos que se causen por el otorgamiento y registro de esta escritura, en lo que concierne a la compraventa, se pagaran así: Los gastos de impuesto de Retención en la Fuente por cuenta exclusiva de EL VENDEDOR; Los gastos de Derechos Notariales del otorgamiento de la escritura de compraventa serán pagados por partes iguales al cincuenta (50%) cada uno; los gastos de Beneficencia y de Registro por cuenta exclusiva de LA SOCIEDAD COMPRADORA.

OCTAVO.- Los impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones y servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica, del (los) inmueble(s) que aquí se enajena(n), son de cargo exclusivo del VENDEDOR hasta la fecha de otorgamiento del presente instrumento, momento a partir del cual corresponderán al COMPRADOR.-----

PRESENTE **CAMILO ANDRÉS ÁNGEL LÓPEZ**, de las condiciones civiles ya mencionadas, dijo:-----

a) Que acepta(n) la presente escritura pública y en especial la venta que ella contiene a favor de la sociedad **CAPITEL CO. SAS** - NIT. 901.367.458-3 por encontrarla a su entera satisfacción.-----

b) Que a partir de la fecha del presente instrumento son de su cargo los impuestos, tasas, valorizaciones.-----

(HASTA AQUÍ LA MINUTA)-----



República de Colombia



Nº - 1749
5

Aa080912314

Ca427846862

En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 numeral 3 de la Ley 2097 del 2 de julio de 2.021 y Decreto 1310 de 2022 (por el cual se adiciona el Título 23 a la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario del Sector de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, Decreto 1078 de 2015), el notario exigió a las partes, el certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos, el cual presentan para su protocolización con esta escritura. -----

NOTA: Se protocoliza autenticación biométrica.-----

ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El (Los) otorgante (s): **CAMILO ANDRÉS ÁNGEL LÓPEZ**, manifiesta (n) bajo la gravedad de juramento, que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que SI da(n) su consentimiento para ser notificado(s) sobre su trámite ante registro y beneficencia por medio electrónico: capitelingenieria1@gmail.com y/o Teléfono Celular: 3142651737 de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo (Ley 1437 del 2011).

El suscrito Notario hace constar que en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 de la ley 258 de 1.996 modificada por la ley 854 de 2.003 indagó a EL VENDEDOR sobre la existencia de matrimonio o de unión marital o la vigencia de la sociedad conyugal y si el inmueble objeto del presente contrato se encuentra afectado a vivienda familiar, a lo cual respondió bajo la gravedad del juramento: Que su estado civil es el anotado, y el inmueble que por este instrumento enajena no se encuentra afectado a vivienda familiar.-----

Igualmente indagó al REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad compradora quien manifestó que el inmueble que adquiere por medio del presente instrumento NO QUEDA sometido a la afectación a vivienda familiar por tratarse de una persona jurídica.-----

El Notario advirtió a los comparecientes que la ley establece que quedaran viciados de nulidad los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

ADVERTENCIA PARA TODOS LOS COMPARECIENTES QUE EXTIENDAN Y OTORGUEN INSTRUMENTOS EN CONCORDANCIA CON EL ART. 34

República de Colombia

Cadena

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Aa080912314

Ca427846862



06-09-22 11234AADHBAEAS2

04-11-22

Cadena SA. No. Registro 04-11-22

Cadena S.A. No. Registro 04-11-22

Constitución Política, LEY 190 DE 1995 y LEY 1121 DE 2006.-----

Los otorgantes manifiestan bajo la gravedad del juramento clara y expresamente que todos los dineros, bienes muebles e inmuebles contenidos en este instrumento fueron adquiridos por medio de actividades lícitas.-----

Se protocoliza factura de retención en la fuente, ley 55 de 1985.-----

Se protocoliza factura de Impuesto de Timbre Artículo 7 7 LEY 2277 DE 2022

Para dar cumplimiento a las exigencias del artículo 60 de la Ley 1430 de 2010 y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 11 del Acuerdo 469 del 22 de febrero de 2011 del Concejo de Bogotá, el enajenante y adquirente declararon bajo la gravedad de juramento que el inmueble transferido mediante esta escritura pública no tiene deuda vigente que fuere exigible por concepto de impuesto predial unificado.-----

Los contratantes hacen constar que el inmueble objeto del presente contrato se halla a paz y salvo por concepto de impuesto predial y valorizaciones. Que presentan para su protocolización:-----

**FACTURA DE PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2023
NUMERADA Y FECHADA ASÍ: -**-----

Formulario número: 2023001041809542643-----

Fecha de Pago: 11-04-2023-----

Total pagado: \$ 2.7770.000-----

Avalúo(s): \$ 543.225.000-----

Matricula Inmobiliaria No.050S00992278-----

INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS: Objeto o AAA0012SJOE. DATOS DEL REPORTE: 19-04-2023. Mensaj. Las obligaciones del titular del documento de identificación consultado, son las reportadas por el sistema de información tributario a partir del año siguientes al registro de la fecha en la cual la persona es propietaria o responsable del objeto asociado del inmueble o vehículo.-----

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que



República de Colombia



Aa080912315

Ca427846861

Nº - 1749

pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información.-----

NOTA: Ante el reporte de deuda generado para el año gravable 2.022, vendedor(a) (es), de conformidad con lo preceptuado en la Circular externa No. DDI-000021 del 23 de mayo de 2022 expedida por la Dirección Distrital de Impuestos de Bogotá de la Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá, presenta factura de pago declaración impuesto predial año gravable 2022. -----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL Pin de Seguridad IBeAAEYRSCCI6T. CHIP: AAA0012SJOE. Fecha de expedición: 19-04-2023 Fecha de vencimiento: 18-07-2023. VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES. A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de valorización. Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. Consecutivo No. 2261690. -----

NOTA: Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad. Igualmente el número de la Matrícula Inmobiliaria y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. 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 interesados. -----

ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia de que los intervinientes fueron advertidos del Registro de la presente escritura ante la oficina competente dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir, vencido dicho término, en sanción por intereses de mora, por mes o fracción, liquidados sobre el valor del impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). Para las escrituras de hipoteca y patrimonio de familia inembargable el plazo es de 90 días hábiles, vencidos los cuales, NO SERÁN INSCRITAS en el competente registro, lo aprueban y firman conmigo el Notario que doy fe. -----

Resolución No.00387 del 23 de Enero 2023. Superintendencia de Notariado y Registro.

Derechos Notariales: \$ 2,574,856 -----

IVA: \$ 512,593 -----



Aa080912315

Ca427846861



112352AAUH-QAEA

06-09-22

04-11-22

Cadena S.A. No. 89990946

11251AACAO933

Retefuente: \$ 8,500,000 -----

Impuesto de timbre \$ 26,400 -----

Fondo Nacional del Notariado \$ 29,700 -----

Superintendencia de Notariado y Registro \$ 29,700 -----

Se elaboró en las hojas de papel notarial con Código de Barras números: -----

Aa080912312/ Aa080912407/ Aa080912314/ Aa080912315/ Aa080912316. -----

ESCRITURACIÓN- RESPONSABLES	Radicó	_____	Digitó	<u>ampas</u>
Liquidó	Rev / Legal	_____		
Facturó	Identif / Huellas	_____		
Cerró	Toma de firma en el documento	_____		

Firman,

JOSÉ RAFAEL MUNAR OLMOS

C.C. No 497199 v/cio

DIRECCIÓN CALLE 4 #32 B 03 BARRIO LA ESPERANZA v/cio

TELÉFONO CELULAR #305 335 3353

CORREO ELECTRÓNICO fernandomunarg@hotmail.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA PENSIONADO

(Res. 239 de 2013 UIAF)

ESTADO CIVIL CASADO

PERSONA POLITICAMENTE EXPUESTA SI () NO (X)

AÑO GRAVABLE

2022



Certificación de pago
Impuesto Predial Unificado

No. Referencia: 22014684591

Formulario
Número: 2022001041849895917



Ca427846859

A. IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

1. CHIP AAA0012SJ0E	2. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S00992278	3. CÉDULA CATASTRAL 26AS 18 2	4. ESTRATO E3
5. DIRECCIÓN DEL PREDIO KR 19C 26 40 SUR			

B. DATOS DEL CONTRIBUYENTE

6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZÓN SOCIAL JOSE MUNAR OLMOS	11. IDENTIFICACIÓN CC 497199
---	---------------------------------

C. DATOS DEL PAGO

7. AUTOVALUO	AA	485.686.000
8. PUESTO A CARGO	FU	3.497.000
9. AJUSTES	VS	0
10. IMPUESTO POR INCREMENTO DIFERENCIAL	DI	842.000

D. AJUSTE PARA PREDIOS ACTUALIZADOS

11. IMPUESTO AJUSTADO	IA	2.655.000
-----------------------	----	-----------

E. SALDO A CARGO

12. TOTAL SALDO A CARGO	HA	2.655.000
-------------------------	----	-----------

F. PAGO

13. VALOR A PAGAR	VP	2.655.000
14. DESCUENTOS	TD	266.000
15. INTERESES DE MORA	IM	0
16. TOTAL A PAGAR	TP	2.389.000
17. APORTE VOLUNTARIO	AV	0
18. TOTAL A PAGAR CON APORTE VOLUNTARIO	TA	2.655.000

C. DATOS ADICIONALES

FIRMA Cantidad de copias de declarante	Tipo de presentación: Pago en línea Consecutivo transacción: 0000000001464692053 Hora de presentación: 17:50:51 Fecha de presentación: 18/05/2022 Lugar de presentación: BANCOLOMBIA Sucursal: Pago en línea - Débito Valor pagado: 2.389.000
---	---

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de credenciales probadas, certifi

Guillermo Ayala Cristancho
SECRETARIO GENERAL
MUNICIPIO DE BOGOTÁ



Ca427846859

04-11-22

COLOMBIA S.A. N° 89090340

INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

DATOS DEL REPORTE

Objeto o Sujeto: AAA0012SJOE

19/04/2023

Página 1 de 1

IMPUESTO	OBJETO	VIGENCIA	TIPO DE	CON ACTO OFICIAL
Predial	AAA0012SJOE	2023	OMISO	
Predial	AAA0012SJOE	2022	OMISO	

Mensaje: Las obligaciones del titular del documento de identificación consultado, son las reportadas por el sistema de información tributario a partir del año siguiente al registro de la fecha en la cual la persona es propietaria o responsable del objeto asociado del inmueble o vehículo.

Esta información se expide sin perjuicio de los procesos que adelanten las dependencias de la Dirección de Impuestos de Bogotá y de las facultades de fiscalización, verificación y corrección que tiene la Administración; situaciones que pueden presentar modificaciones posteriores a la presente información.

Sede Administrativa:
Carrera 30 N° 25-90 -
Código Postal 111311
Teléfono (571) 338 5000 •
Línea 195
contactenos@shd.gov.





Ca427846858



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Instituto Desarrollo Urbano

Dirección Técnica de Apoyo a la Valorización - Subdirección Técnica de Operaciones

PIN DE SEGURIDAD: IBeAAEYRSCCI6T



CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL

Papel notarial para copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del registro notarial

República de Colombia

Dirección del Predio:	KR 19C 26 40 SUR
Matrícula Inmobiliaria:	050S00992278
Edula Catastral:	26AS 18 2
HIP:	AAA0012SJOE
Fecha de Expedición:	19/04/2023
Fecha de Vencimiento:	18/07/2023

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION

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

Consecutivo No: 2261690

webidu.idu.gov.co:null FECHA: 06/07/2023 10.38 AM

"La entidad busca prevenir, detectar y enfrentar el soborno, al evidenciar cualquier solicitud indebida no dude en denunciarlo a través de los siguientes medios correo electrónico: denuncia.soborno@idu.gov.co o por la página idu.gov.co/page/denuncie-el-soborno, se garantiza confidencialidad y reserva."

ESTE CERTIFICADO SE EXPIDE BAJO LA RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE DE CONFORMIDAD CON LOS SIGUIENTES PRECEPTOS LEGALES

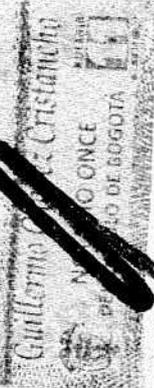
Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 "Por el cual se dictan normas sobre valorización". - Artículo 157 del Decreto Ley 1421 de 1993 "Por el cual se dictan normas sobre valorización". - Artículo 13 de la Ley 1581 de 2012 "Protección de Datos Personales". - Artículo 64 de la Resolución 1149 de 2021 "Por la cual se actualiza la reglamentación técnica de la formación, actualización, conservación y difusión catastral con enfoque multipropósito" del Instituto Geográfico Agustín Codazzi. - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987 "Por el cual se adopta el estatuto de Valorización del Distrito especial de Bogotá".

PARA CONSULTAR LA NORMATIVIDAD INGRESAR AL SIGUIENTE LINK: https://www.idu.gov.co/page/normatividad



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Bogota D.C. www.idu.gov.co Calle 22 No. 6 27 Primer Piso

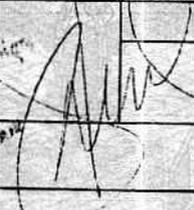


Ca427846858

04-11-22

Cadena S.A. No. 89990090

N° - 1149

PSQ SAS		CÓDIGO:	PS-FO-001
NIT: 900.536.325-4		VERSIÓN:	002
CERTIFICADO		FECHA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN:	18 DE JULIO 2016
		PAGINA 1 DE 1	
DOCUMENTO CONTROLADO			
HISTORIA CLINICA N° :	497199	FECHA:	06 07 2023
		EDAD:	83
NOMBRE DEL PACIENTE:	JOSE RAFAEL MUNAR OLMOS		
DIRECCION:		TELEFONO:	
DIAGNOSTICO	CIE 10	ASEGURADORA	
PROCEDIMIENTO			
	DESCRIPCION		
	SE CERTIFICA QUE EL PACIENTE EN CUESTION NO EVIDENCIA		
	VESTIGIOS DE TRASTORNO COGNITIVO SEGÚN PRUEBAS REALIZADAS		
	APTO PARA REALIZAR ACTIVIDADES INSTRUMENTALES Y AVANZADAS VD		
NOMBRE Y REGISTRO MEDICO		FIRMA	
DR ISRAEL GOROSTIZA DESPAIGNE			
OBSERVACIONES:			
KR 40 24 D 07 BARRIO QUINTA PAREDES - TELEFONOS - 3905418 - WHATSAPP - 3187126397			



Ca 427846857

174
TIC

República de Colombia
cadena

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

CERTIFICA QUE

Una vez consultada la base de datos de deudores alimentarios morosos REDAM, el(la) ciudadano(a) con número de identificación CC 497199 **NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSO**

Esta certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

Se expide en Bogotá el 06/07/2023 11:43 AM

Dirección de Gobierno Digital

MINISTERIO DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES - MINTIC

Guillermo Cisneros
NOTARIO ONCE
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ



Ca 427846857

04-11-22

Ca 427846857

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

N-1749



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el seis (6) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: JOSE RAFAEL MUNAR OLMOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0000497199.

COD 7440

7440-1



c1a8558bb8

06/07/2023 11:33:31

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información Compraventa De Bien Inmueble 202301121.

GUILLERMO CHAVEZ CRISTANCHO

Notario (11) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: c1a8558bb8, 06/07/2023 11:42:48

Nº - 1749



Ca427846856



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



COD 7440

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el seis (6) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: JOSE RAFAEL MUNAR OLMOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0000497199.



7440-1

Jose Munar



c1a8558bb8

06/07/2023 11:33:31

----- Firma autógrafa -----

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas certificadas y autenticaciones notariales

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

De acuerdo a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información Compraventa De Bien Inmueble 202301121.

Guillermo Chavez Cristancho



GUILLERMO CHAVEZ CRISTANCHO
Notario (11) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: c1a8558bb8, 06/07/2023 11:42:48



Ca427846856

Cadena S.A. No. 89990340 04-11-22



AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA PARA ESCRITURA PÚBLICA



COD 7439

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el seis (6) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría once (11) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1022405999.

7439-1



249bc8027c

06/07/2023 11:27:56

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información Compraventa De Bien Inmueble 202301121.



GUILLERMO CHAVEZ CRISTANCHO

Notario (11) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 249bc8027c, 06/07/2023 11:28:13

NO. GRAVABLE

2023



FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO

No. Referencia 23010954299

401

Factura Número: 2023001041809542643

CODIGO GR.



Ca427846855

IDENTIFICACION DEL PREDIO

1. CHIP AAA0012SJOE	2. DIRECCIÓN KR 19C 28 40 SUR	3. MATRÍCULA INMOBILIARIA 050S00982278
---------------------	-------------------------------	--

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

TIPO	5. No. IDENTIFICACIÓN	6. NOMBRES Y APELLIDOS O RAZON SOCIAL	7. % COPROPIEDAD	8. CALIDAD	9. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	10. MUNICIPIO
C	487196	JOSE RAFAEL MUÑAR OLMOE	100	PROPIETARIO	KR 19C 28 40 SUR	BOGOTÁ, D.C.

11. OTROS

A. LIMITACION FACTURA

12. VALOR CATASTRAL 543.225.000	13. DESTINO HACENDARIO 61-RESIDENCIALES URBANOS Y R	14. TARIFA 7,2	15. % EXENCIÓN 0,00	16. % EXCLUSIÓN PARCIAL 0,00
7. IMPUESTO A PAGAR 3.911.000	18. DESCUENTO INCREMENTO DIFERENCIAL 791.000	19. IMPUESTO AJUSTADO 3.120.000		

B. PAGO CON DESCUENTO

		HASTA 12/05/2023	HASTA 14/07/2023
0. VALOR A PAGAR	VP	3.120.000	3.120.000
1. DESCUENTO POR PRONTO PAGO	TD	312.000	0
2. DESCUENTO ADICIONAL	DA	31.000	31.000
3. VALOR A PAGAR	TP	2.777.000	3.089.000

C. PAGO ADICIONAL VOLUNTARIO

4. PAGO VOLUNTARIO	AV	312.000	312.000
5. VALOR COM PAGO VOLUNTARIO	TA	3.089.000	401.000

F. MARQUE EN EL RECUADRO LA FECHA DE PAGO

A. CON APORTA VOLUNTARIO

	HASTA 12/05/2023	HASTA 14/07/2023
<input checked="" type="checkbox"/> BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA		
<input type="checkbox"/> BOGOTÁ SOLIDARIA EN CASA		

B. SIN APORTA VOLUNTARIO

	HASTA 12/05/2023	HASTA 14/07/2023
<input checked="" type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		

SE
DE TRANSACCIÓN (SAT)

SE
CONTRIBUYENTE

SE
CONTRIBUYENTE

SE
CONTRIBUYENTE

SE
CONTRIBUYENTE

SE
CONTRIBUYENTE

Ca427846855

04-11-22

Cadema S.A. No. 87090510

112550A2GPG83A9C



**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
SECRETARÍA DE HACIENDA

Secretaría Distrital de Hacienda de Bogotá.
Comprobante de Pago en Línea

Transacción Número: 12460142
Pago realizado por: CAPITEL CO
Concepto: Predial
Vigencia: 2023
Período: A1
Objeto: AAA0012SJOE
Nro. Referencia Recaudo: 23010954299
Valor Pagado: \$ 2,777,000
Banco: 1007 - BANCOLOMBIA S.A.
Fecha Transacción: 11/04/2023 09:06:47
Fecha reportada por el banco: 11/04/2023 09:09:05
Número de aprobación: 2017454172



Ca427846854

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 8 de febrero de 2023 Hora: 13:45:17
Recibo No. AA23330063
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A233300636929E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: CAPITEL CO. SAS
Nit: 901367458 3 Administración : Direccion Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá .D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 03220996
Fecha de matrícula: 17 de febrero de 2020
Último año renovado: 2022
Fecha de renovación: 28 de marzo de 2022
Grupo NIIF: GRUPO II

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 81 # 74B 29
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: capitelingenerial@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3142651737
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 81 # 74B 29
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: capitelingenerial@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 3142651737
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

República de Colombia
cadena

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Constancia del Pájar Trujillo

Notario Crisostomo NOTARIO ONCE DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



Ca427846854

04-11-22 Cadenas S.A. No. 00000010

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 8 de febrero de 2023 Hora: 13:45:17
Recibo No. AA23330063
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A233300636929E

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.

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.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado No. SINNUM del 17 de febrero de 2020 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 17 de febrero de 2020, con el No. 02554205 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada CAPITEL CO. SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: La sociedad puede realizar, en Colombia y en el exterior cualquier actividad lícita, comercial o civil.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$800.000.000,00
No. de acciones : 160,00
Valor nominal : \$5.000.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 10,00
Valor nominal : \$5.000.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***



Ca427846853

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 8 de febrero de 2023 Hora: 13:45:17
Recibo No. AA23330063
Valor: \$ 7,200

Nº - 174

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A233300636929E

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.

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 10,00
Valor nominal : \$5.000.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: La administración y representación legal de la sociedad está en cabeza del representante legal, quien no tendrá suplentes.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: Los representantes legales pueden celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y funcionamiento de la sociedad.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Mediante Documento Privado No. SINNUM del 17 de febrero de 2020, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 17 de febrero de 2020 con el No. 02554205 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante Legal	Angel Lopez Camilo Andres	C.C. No. 000001022405999

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Que por Documento Privado del constituyente del 17 de febrero de 2020, inscrito el 17 de febrero de 2020 bajo el número 02554206 del libro IX, comunica el accionista único:
Angel Lopez Camilo Andres
Domicilio: BOGOTÁ D.C.

República de Colombia
cadena

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

NOTARIO ONCE
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



Ca427846853

04-11-22

Cadena S.A. N. 09493510

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 8 de febrero de 2023 Hora: 13:45:17
Recibo No. AA23330063
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A233300636929E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

Nacionalidad: Colombiana
Actividad: 7110 4330 4390 4111
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.
Fecha de configuración de la situación de control: 17-02-2020

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, 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: 7111
Actividad secundaria Código CIIU: 4330
Otras actividades Código CIIU: 4390, 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



Ca427846852

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 8 de febrero de 2023 Hora: 13:45:17
Recibo No. AA23330063
Valor: \$ 7,200

No - 1774

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A233300636929E

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 1.250.000
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIUU : 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 : 29 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 5 de abril de 2022. \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.

Guillermo Chávez Crisóstomo
NOTARIO ONCE
DE BOGOTÁ



Ca427846852

04-11-22

Cadena S.A. No. 86-990310

República de Colombia

cadena

Hapel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 8 de febrero de 2023 Hora: 13:45:17
Recibo No. AA23330063
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A233300636929E

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.

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
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO



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



Ca 427846851

Certificado generado con el Pin No: 230411854875040831

Nro Matrícula: 50S-992278

Página 1 TURNO: 2023-143356

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 12:42:23 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: 04-09-1986 RADICACIÓN: 86-171777 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 15-08-1986
CODIGO CATASTRAL: AAA0012SJOECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL SOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N.7 DE LA MANZANA K, UBICADO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA DE BOGOTA, CON CABIDA DE 547 V.C. JUNTO CON LA CASA EDIFICADA DENTRO DE EL, Y LINDA: NORTE, CON EL LOTE N.5 DE LA MISMA MANZANA K; ORIENTE, CON EL LOTE N.26 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 16 SUR, CON EL LOTE N.8 DE LA PROPIA MANZANA

AREA Y COEFICIENTE

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) Predio URBANO
- 5) KR 19 C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 4) CARRERA 19 C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 3) KR 19 C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 2) CARRERA 16 26-46 S
- 1) CARRERA 16 26-40 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

REGISTRACION: Nro 001 Fecha: 12-07-1937 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1092 del 02-07-1936 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BOSCH JUAN B.

A: OLMOS DE MUNAR BERNARDA

X

A: RODRIGUEZ VDA. DE OLMOS CECILIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-09-1986 Radicación: 86-123691

Doc: ESCRITURA 7317 del 15-09-1986 NOTARIA 29. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$550,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA

República de Colombia
Superintendencia de Notariado y Registro
Cadaena

Cadaena S.A. - NOTARIO ONCE
BOGOTA D.C.



Ca 427846851

04-11-22

Cadaena S.A. NE BOGOTAS



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

Certificado generado con el Pin No: 230411854875040831

Nro Matricula: 50S-992278

Pagina 2 TURNO: 2023-143356

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 12:42:23 PM

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

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

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

DE: OLMOS DE MUNAR MARIA BERNARDINA (SIC) CC# 21210445

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-1988 Radicación: 88-8420

Doc: ESCRITURA 2378 del 23-11-1987 NOTARIA 12. de BOGOTA VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

A: ESTRELLA AGUILAR JOSE ELISEO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 21-01-1988 Radicación: 88-8422

Doc: ESCRITURA 2747 del 29-12-1987 NOTARIA 12. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION ESCRITURA 2378 DE 23-11-87 NOTARIA 12 DE BOGOTA EN EL SENTIDO QUE EL REGISTRO DE LA ESCRITURA CITADA ES SOBRE LOS DERECHOS DE CUOTA QUE ADQUIRIO EL DEUDOR.

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

A: ESTRELLA AGUILAR JOSE ELISEO

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-09-1991 Radicación: 1991-55202

Doc: ESCRITURA 1958 del 19-07-1991 NOTARIA 12 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$300,000

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: ESTRELLA AGUILAR ELISEO

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-02-1994 Radicación: 1994-9968

Doc: ESCRITURA 6538 del 29-10-1993 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 211 HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC# 497199 X

A: AREVALO RODRIGUEZ BLANCA INES

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 23-11-1994 Radicación: 84308

Doc: ESCRITURA 4789 del 12-09-1994 NOTARIA 4. de BOGOTA VALOR ACTO: \$1,000,000

Se cancela anotación No: 6



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

174



Ca427846850

Certificado generado con el Pin No: 230411854875040831

Nro Matricula: 50S-992278

Pagina 3 TURNO: 2023-143356

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 12:42:23 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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA DERECHO DE CUOTA

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

DE BEVED RODRIGUEZ BLANCA INES

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 01-06-1999 Radicación: 1999-35692

Doc: ESCRITURA 1454 del 30-04-1999 NOTARIA 4 de SANTAFE

VALOR ACTO: \$6,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA SOBRE DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 50%

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

DE MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

X TITULAR DE DERECHOS

DE PERDOMO AURORA

CC# 41396364

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-50127

Doc: ESCRITURA 4437 del 06-12-2001 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela la anotación No: 9

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 CANCELACION HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA

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

DE PERDOMO AURORA

CC# 41396364

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4183

Doc: RESOLUCION 0220 del 22-04-2004 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA ZONAS O SECTORES LOCALIZADOS EN

LA CARZ # 10,29,30,39,44,88 /97,102 Y 107 Y PARA EL PLAN PARCIAL LA MAGDALENA

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

DE DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-01-2021 Radicación: 2021-1011

Doc: OFICIO 1662402 del 23-12-2020 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL

EFECTO PLUSVALIA RAD. 1-2020-56439; SDQS 3217652020

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

A: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION DE BOGOTA

República de Colombia
Superintendencia de Notariado y Registro
Caldena

Superintendencia
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Guillermo Chaves Ramirez
NOTARIO ENCE
DEL CANTON DE BOGOTA



Ca427846850

04-11-22

Caldena S.A. N° 180000446

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



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

Nº - 174



Ca427846849

Certificado generado con el Pin No: 230411854875040831
Pagina 5 TURNO: 2023-143356

Nro Matricula: 50S-992278

Impreso el 11 de Abril de 2023 a las 12:42:23 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: fca_titach

TURNO: 2023-143356

FECHA: 11-04-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del arbol notarial

fe

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

Guillermo Chaves Estanich

MATRICULA DE BOGOTA



Ca427846849

04-11-22

Caedra S.A. N.º 9935540

NOTARIA 11 DEL CIRCUITO
 BOGOTÁ, D.C.
ESPINOZA



NOTARIA 11 DEL
 BOGOTÁ, D.C.

4



República de Colombia



Nº - 1749

Aa080912316

Ca427846860

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 1749 _____
 DE FECHA SEIS (6) DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS (2023) _____
 OTORGADA EN LA NOTARIA ONCE (11) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. _____

República de Colombia
 cadena

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



CAMILO ANDRÉS ÁNGEL LÓPEZ

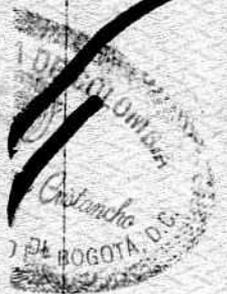
C.C. No. 1.022.405.949

DIRECCIÓN Calle 82 # 74B-29

TELÉFONO CELULAR 3142657437

CORREO ELECTRÓNICO Cap.tel.ingenieria@gmail.com

En representación de **CAPITEL CO. SAS - NIT. 901.367.458-3**



GUILLERMO CHAVEZ CRISTANCHO
 NOTARIO ONCE (11) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.



Aa080912316

Ca427846860



11231A452AAHU2

06-09-22

04-11-22

cadena
 112550A8GPS8



NOTARIA ONCE DEL CÍRCULO DE BOGOTA
GUILLERMO CHAVEZ CRISTANCHO

**ES FIEL Y (1º) PRIMERA COPIA DE LA ESCRITURA PUBLICA
NÚMERO 1749 DE FECHA (6) DE JULIO DEL AÑO (2023) TOMADA DE
SU ORIGINAL CON DESTINO A:**

INTERESADO

EN 16 HOJAS DADA EN BOGOTA D.C 7 DE JULIO del AÑO 2023



GUILLERMO CHAVEZ CRISTANCHO
NOTARIO ONCE (11) DEL CÍRCULO DE BOGOTA



autenticidad de

Pagina 1

Impreso el 19 de Septiembre de 2023 a las 02:10:15 PM
No tiene validez sin la firma y sello del registrador en la ultima pagina

Con el turno 2023-49830 se calificaron las siguientes matriculas:
992278

Nro Matricula: 992278

CIRCULO DE REGISTRO: 50S
MUNICIPIO: BOGOTA D. C.

BOGOTA ZONA SUR
DEPARTAMENTO: BOGOTA D.C.

No CATASTRO: AAA0012SJOE
TIPO PREDIO: URBANO

DIRECCION DEL INMUEBLE

- 1) CARRERA 16 26-40 S
- 2) CARRERA 16 26-46 S
- 3) KR 19 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 4) CARRERA 19 C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
- 5) KR 19C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

ANOTACION: Nro 13 Fecha: 15-09-2023 Radicacion: 2023-49830 Valor Acto: \$ 850,000,000.00
Documento: ESCRITURA 1749 DEL: 06-07-2023 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D. C.

ESPECIFICACION: 0125 COMPRAVENTA (MODO DE ADQUISICION)

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

497,199

A: CAPITEL CO S.A.S.

9,013,674,583

X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

Documento Generado Electronicamente - Radicacion Electronica

Fecha 19 de Septiembre de 2023 a las 02:10:15 PM

Funcionario Calificador ABOGA246

El Registrador - Firma

LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



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

Certificado generado con el Pin No: 230920808882767742

Nro Matrícula: 50S-992278

Página 1

Impreso el 20 de Septiembre de 2023 a las 08:32:20 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50S - BOGOTA ZONA SUR DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 04-09-1986 RADICACIÓN: 86-171777 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 15-08-1986

CODIGO CATASTRAL: AAA0012SJOECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N.7 DE LA MANZANA K, UBICADO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA DE BOGOTA, CON CABIDA DE 547 V.C., JUNTO CON LA CASA EDIFICADA DENTRO DE EL, Y LINDA: NORTE. CON EL LOTE N.5 DE LA MISMA MANZANA K; ORIENTE, CON EL LOTE N.26 DE LA MISMA MANZANA ; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 16; SUR, CON EL LOTE N.8 DE LA PROPIA MANZANA .-

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

5) KR 19C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

4) CARRERA 19 C 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

3) KR 19 26 40 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) CARRERA 16 26-46 S

1) CARRERA 16 26-40 S

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-07-1937 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1092 del 02-07-1936 NOTARIA 3. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BOSCH JUAN B.

A: OLMOS DE MUNAR BERNARDA

X

A: RODRIGUEZ VDA. DE OLMOS CECILIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-09-1986 Radicación: 86-123691

Doc: ESCRITURA 7317 del 15-09-1986 NOTARIA 29. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$550,000

ESPECIFICACION: : 351 VENTA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: OLMOS DE MUNAR MARIA BERNARDINA (SIC)

CC# 21210445

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 21-01-1988 Radicación: 88-8420

Doc: ESCRITURA 2378 del 23-11-1987 NOTARIA 12. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$300,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199 X



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

Certificado generado con el Pin No: 230920808882767742

Nro Matrícula: 50S-992278

Página 3

Impreso el 20 de Septiembre de 2023 a las 08:32:20 AM

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

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

DE: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199

X TITULAR DE DERECHOS

DE CUOTA

A: PERDOMO AURORA

CC# 41396364

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 13-07-2004 Radicación: 2004-50127

Doc: ESCRITURA 4437 del 06-12-2001 NOTARIA 4 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$6,000,000

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 CANCELACION HIPOTECA DERECHOS DE CUOTA

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

DE: PERDOMO AURORA

CC# 41396364

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-01-2005 Radicación: 2005-4183

Doc: RESOLUCION 0220 del 22-04-2004 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA ZONAS O SECTORES LOCALIZADOS EN LA UPZ # 19,29,30,39,44,88 /97,102 Y 107 Y PARA EL PLAN PARCIAL LA MAGDALENA

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

A: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DISTRITAL

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-01-2021 Radicación: 2021-1011

Doc: OFICIO 1662402 del 23-12-2020 SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA RAD. 1-2020-56439: SDQS 3217652020

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

A: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 09-02-2023 Radicación: 2023-6425

Doc: ESCRITURA 3649 del 22-11-2022 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO: 0197 ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO 50%

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

DE: VDA DE OLMOS CECILIA

CC# 7002724514

A: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL

CC# 497199 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 15-09-2023 Radicación: 2023-49830



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

Certificado generado con el Pin No: 230920808882767742

Nro Matricula: 50S-992278

Pagina 5

Impreso el 20 de Septiembre de 2023 a las 08:32:20 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

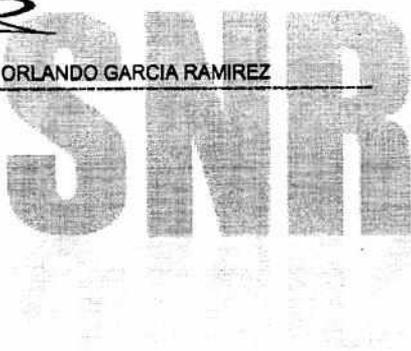
USUARIO: REXC

TURNO: 2023-356487

FECHA: 20-09-2023

EXPEDIDO AUTOMATICAMENTE PARA CERTIFICADOS ASOCIADOS

El Registrador: LUIS ORLANDO GARCIA RAMIREZ



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

Credito

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (.....) -----

DE FECHA: (.....) DE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024) ---

OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54)

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

----- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES -----

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	50S-
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.	
CEDULA CATASTRAL	

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS	URBANO (X)	RURAL ()
NOMBRE O DIRECCIÓN: NOMBRE O DIRECCIÓN: QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO KOEL II, EL CUAL ESTARÁ SUJETO A PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 19 C 26 40 BARRIO OLAYA HERRERA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----		

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

CÓDIGO No.	ACTO
0125	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA
0219	HIPOTECA ABIERTA SÍN LÍMITE DE CUANTÍA
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO _X_

----- VALOR DEL ACTO -----

AVALÚO CATASTRAL 2024	VALOR
\$-----	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO -- ----- \$
	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA ----- SIN CUANTÍA
	HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE

	CUANTIA ----- \$-----
--	------------------------------

----- **PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO:** -----

----- **PARTE VENDEDORA** -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
CAPITEL CO SAS	NIT 901.367.458-3

----- **PARTE COMPRADORA E HIPOTECANTE** -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	C.C.

----- **ACREEDOR HIPOTECARIO:** -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	NIT

Ante mí **ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS, NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54)** del Círculo de Bogotá D.C., República de Colombia, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- **SECCIÓN PRIMERA**-----

----- **COMPRAVENTA** -----

Comparecieron: CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.405.999 expedida en Bogotá, D.C., obrando en nombre y representación en su condición de Representante Legal de la sociedad CAPITEL CO S.A.S., identificada con el NIT 901.367.458-3, con domicilio principal en Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que entrega para su protocolización y quienes para el presente efecto se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte y de otra parte,, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número expedida en, de estado civil obrando en nombre propio, y quien para los efectos del presente contrato se denominará en lo sucesivo **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que han celebrado el presente contrato de compraventa que se expresa en las siguientes cláusulas: -----

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA. LA PARTE VENDEDORA por medio del presente documento transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el pleno derecho de dominio y la posesión que **LA PARTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: -----

D.C., cuya área, cabida y linderos son las siguientes: -----

EL EDIFICIO INGLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS - PROPIEDAD HORIZONTAL: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N°.7 DE LA MANZANA K, UBICADO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA DE BOGOTÁ CON CABIDA DE 547, Y LINDA: NORTE. CON EL LOTE N°.5 DE LA MISMA MANZANA K; ORIENTE, CON EL LOTE N°.26 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 16; SUR, CON EL LOTE N°.8 DE LA PROPIA MANZANA .-

PARÁGRAFO PRIMERO: A los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa, les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias número **50S**----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente Bogotá, Zona Sur y las cédulas catastrales números -----, respectivamente. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente venta incluye todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como todos los bienes que se -----

concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta de los inmuebles objeto del presente instrumento, se hacen como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Los inmuebles objeto de la presente compraventa hacen parte del **EDIFICIO KOEL II VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante escritura pública número, escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

PARÁGRAFO SEXTO: Dando cumplimiento al Decreto 2106/2019 Art. 62, **NO** se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: PERMISO DE VENTAS: LA PARTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integral los inmuebles materia del presente contrato por la **SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**, en los términos del Artículo 71 Ley 962 de 2.005, según Radicación No. de fecha (.....) de de dos mil veinticuatro (2024).

SEGUNDA. TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA LA PARTE VENDEDORA adquirió el inmueble objeto del presente contrato de la siguiente manera: a) inicialmente la sociedad **CAPITEL CO S.A.S.**, adquirieron el predio en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-992278**, por compra realizada a **JOSÉ RAFAEL MUNAR OLMOS** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 497.199 expedida en Villavicencio quien obró en

nombre propio y por ende dentro del trámite notarial de ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO 50%, como consta en la ESCRITURA 3649 del 22-11-2022 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C. la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-992278 en la anotación No 013. De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Sur. c) La construcción por haberla levantado a sus expensas mediante la Licencia de Construcción Licencia de Construcción por Resolución No. 11001-5,19-0484 de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil diecinueve (2.019) debidamente ejecutoriada el día dos (2) de mayo de dos mil diecinueve (2.019) modificada mediante Licencia de Construcción por Resolución No. 11001-5,21-0399 de fecha cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2.021) debidamente ejecutoriada el día doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2.021) expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., cuya copia se protocoliza con este instrumento.

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio acordado por las partes por la presente compraventa es la suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.....)** que **LA PARTE COMPRADORA** cancelará de la siguiente manera a **LA PARTE VENDEDORA** así: -----

a) La suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.....)** con recursos propios, dineros los cuales ya fueron entregados a **LA PARTE VENDEDORA**, los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción. -----

b) La suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.....)**, con el producto del SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA, que por dicho valor le adjudicó la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CAFAM NIT 860.013.570-3**, según carta de fecha veintitrés (23) de

febrero de dos mil veintitrés (2.023) y que será consignada girado o entregado por dicha entidad a directamente a **LA PARTE VENDEDORA**, en las cuentas establecidas para ello, dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento de la presente Escritura Pública de compraventa, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones, subsidio otorgado al grupo familiar constituido por: -----

TITULAR: ----- **C.C.**

c) La suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$.....), que LA PARTE COMPRADORA pagará(n) directamente a **LA PARTE VENDEDORA**, en las cuentas establecidas para ello, dentro de los noventa (90) días contados a partir de la firma del presente instrumento público con el producto del subsidio que le concede -----

-----(------) **NIT**, asignado mediante **Resolución** -----, con aplicación concurrente en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - **MI CASA YA**. -----

d) El saldo del precio, es decir la suma de ----- **PESOS MONEDA COLOMBIANA** (\$.....), con el producto de un préstamo otorgado por el -----, el cual se desembolsará una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura pública y la misma sea hallada satisfactoriamente por el -----". -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA Y LA PARTE VENDEDORA manifiestan que han sido enterados del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2.010 de 2019 y en consecuencia declaran bajo la gravedad del juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano. Que "El presente contrato es celebrado en la presente escritura de -----

el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo informarían a este despacho, mediante este documento. (II) que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado. -----

PARÁGRAFO TERCERO: AUTORIZACIÓN: LA PARTE COMPRADORA autoriza(n) expresamente a LA PARTE VENDEDORA, para que le sea entregado por lael valor del(los) subsidio(s) y crédito serán girados directamente a favor de **LA PARTE VENDEDORA**, previa presentación de la presente escritura pública, debidamente inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles objeto de compra en el presente acto. -----

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de la....., LA PARTE COMPRADORA pagará(n) un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio hasta la fecha efectiva del(los) desembolso(s). -----

PARÁGRAFO QUINTO: Si por cualquier circunstancia, **CAJA DE COMPENSACIÓN** y/o, no desembolsa el(los) subsidio(s), LA PARTE COMPRADORA, se obliga(n) a pagar con recursos propios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la notificación realizada por **LA PARTE VENDEDORA**, los saldos correspondientes al(los) subsidio(s) otorgado(s), a favor de **LA PARTE VENDEDORA**. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Si por cualquier circunstancia,", la y/o, no desembolsa el crédito y el(los) subsidio(s), LA PARTE COMPRADORA, se constituirá(n) en deudor(es) de **LA PARTE VENDEDORA**, expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien(es) podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada en la cláusula tercera "precio y forma de pago", para lo cual copia del presente instrumento público presta merito ejecutivo en contra de LA PARTE COMPRADORA. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR DE

con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos: -----

1. Que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda. -----

2. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la **Resolución**, expedida por el **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA** . -----

3. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de adjudicación de subsidio expedida por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** -----

PARÁGRAFO OCTAVO. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. –

El(Los) beneficiario(s) del Subsidio Familiar de Vivienda, está(n) en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenado(s) por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009, el artículo 2.1.1.1.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia y de conformidad con la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 y las demás normas que las adicionen o modifiquen. -----

PARÁGRAFO NOVENO: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y

SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: Bajo la gravedad de juramento LA PARTE COMPRADORA declara(n) que los dineros con los que se ha pagado el precio pactado para el inmueble que adquiere(n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. LA PARTE COMPRADORA se obliga(n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **LA PARTE VENDEDORA**, para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2.014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo

efecto. -----

PARÁGRAFO DECIMO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en ésta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Ésta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario. -----

CUARTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Los inmuebles objeto de este contrato son una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. -----

QUINTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: LA PARTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles objeto de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila, por lo tanto declara que se hará entrega de los inmuebles libre de limitaciones, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias y cualquier otra limitación al dominio, afectaciones, gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden. -----

En relación con las limitaciones al dominio los inmuebles soportan las inherentes al régimen de propiedad horizontal antes mencionado. -----

SEXTA. ENTREGA Y PAZ Y SALVO. LA PARTE VENDEDORA hace entrega real y material del inmueble a **LA PARTE COMPRADORA** una vez se haya realizado el desembolso del crédito por parte del, quien recibirá el inmueble a satisfacción y paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones. En cuanto a servicios públicos, el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas natural, acueducto, alcantarillado los que se encuentran a paz y salvo por concepto de instalación y facturación por consumos hasta la fecha de

suscripción del presente instrumento o de la entrega del mismo. El impuesto predial, impuestos por valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto de los inmuebles vendidos que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha de la entrega, será de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**. -

SÉPTIMA. Tanto **LA PARTE COMPRADORA** como **LA PARTE VENDEDORA**, **RENUNCIAN a LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** que pueda derivarse de la celebración del presente contrato y en consecuencia las partes otorgan el presente título firme e irresoluble. -----

OCTAVA. GASTOS. Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, se encuentran a cargo de **LA PARTE COMPRADORA y LA PARTE VENDEDORA** de la siguiente manera: ---

Los gastos notariales y de rentas departamentales que ocasione la presente escritura pública serán cancelados por partes iguales. La retención en la fuente será cargo de **LA PARTE VENDEDORA**. Y los gastos de **registro** que ocasione la compraventa y la constitución de la hipoteca, serán asumidos en su totalidad por **LA PARTE COMPRADORA**. -----

NOVENA. **LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que identifica claramente las especificaciones, ubicación, calidades, estado, condiciones y extensión superficiaria del inmueble objeto del presente contrato. -----

DECIMA. Agregan las partes que con la firma de ésta escritura se da estricto cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre las partes y las modificaciones que haya tenido. -----

DÉCIMA PRIMERA. Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas, tanto por **LA PARTE VENDEDORA** como **LA PARTE COMPRADORA** expresamente declaran lo siguiente sobre el bien objeto del presente instrumento público: Que el bien y/o recursos que entregan no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione ni admitirá que terceros efectúen pagos con fondos provenientes de las actividades

ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. -----

Advertida del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1996, **modificada** por la Ley 854 de 2003 no se **indagada** expresamente a **LA PARTE VENDEDORA** toda vez que es una persona jurídica. -----

Presente: **HOLMAN DAVID ROA OSORIO**, obrando en nombre propio, de las condiciones civiles anotadas y quien se ha venido denominando **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestó: -----

- A)** Que acepta la presente escritura y las declaraciones en ella contenidas. -----
- B)** Manifiesta conocer y acatar en todas sus partes el reglamento de propiedad horizontal al cual está sometido los inmuebles que adquiere. -----
- C)** Advertido del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003 e indagada expresamente, **LA PARTE COMPRADORA** manifestó bajo juramento que su estado civil es soltero, sin unión marital de hecho. -----

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----

----- **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA** -----

Compareció nuevamente:, obrando en nombre propio, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA**, del presente instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s) en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente

represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan. -----

----- **SECCIÓN TERCERA** -----

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR

DEL". Compareció nuevamente:

....., mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número....., de estado civil

obrando en nombre propio y quien para los efectos del presente instrumento público en adelante se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE**, y manifestó: ---

PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: Que constituye **HIPOTECA ABIERTA y SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del

....." creado por el Decreto Ley 3118 del 26 de diciembre de 1968, transformado en empresa industrial y comercial del estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, mediante ley 432 de enero 29 de 1998, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con el, quien para efectos de este instrumento en adelante se denominara **EL ACREEDOR**, sobre el siguiente inmueble: -----

APARTAMENTO NÚMERO(.....)

cuyos linderos medidas y cabida se señalan claramente en la sección primera de ésta escritura pública. -----

A los inmuebles objeto del presente hipoteca, les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias número **50S**-..... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente Bogotá, Zona Sur y las cédulas catastrales números -----

Los mencionados inmuebles forman parte integrante del **EDIFICIO KOEL II**
VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO. 112 de la CARRERA 40 C. 00 40 BARRIO

OLAYA HERRERA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. cuyos linderos y demás especificaciones constan en el **acto de compraventa** del presente instrumento público.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención área, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende los inmuebles con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el **EDIFICIO INGLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante escritura.....

....., escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Sur, en los folios de matrículas inmobiliarias número **50S-**

SEGUNDA. TRADICIÓN: Que los inmuebles que por este instrumento hipotecan, fueron adquiridos por **LA PARTE HIPOTECANTE**, por compra que le hiciera a **CAPITEL CO S.A.S.**, tal como consta en **SECCIÓN PRIMERA** del presente instrumento. -----

TERCERA. Únicamente para efectos fiscales a la presente hipoteca se le asigna un valor de (**\$.....**), monto que no supera el valor máximo ofertado según carta de aprobación documento que se protocoliza con el presente instrumento público.-----

CUARTA. Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda aprobado por el **ACREEDOR**, cuya obligación se podrá liquidar según la equivalencia de la **UNIDAD DE VALOR REAL (UVR)** o en **PESOS** (moneda legal) **de acuerdo con la carta de aprobación de la oferta de crédito.** -----

Parágrafo primero: Tratándose de ofertas de crédito en Unidades de Valor Real (UVR), se ajustará diariamente en moneda legal colombiana, de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), señalada por el Banco de la República o por la autoridad correspondiente. -----

Parágrafo Segundo: En los créditos cuya aprobación se determinó en UVR, será necesario establecer el valor o equivalencia de la misma en moneda legal a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por el No obstante lo anterior, quedan sujetas a las normas que rigen este sistema y en especial a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Por tanto **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** desde ahora acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca el **ACREEDOR** en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), y acepta(n) además que la conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia. Para todos los casos en que sea calculada la UVR, será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente. -----

QUINTA. Ésta **HIPOTECA ES ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** y garantiza al **ACREEDOR** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en **PESOS o en UVR** o en cualquier otra unidad que la sustituya que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer con el **ACREEDOR** directa o indirectamente, conjunta o separadamente, cualquiera que sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado; y en general del cumplimiento de todas las obligaciones que resultaren a su cargo, tales como intereses, seguros, pagos efectuados por el **ACREEDOR** a un tercero a su nombre, gastos de cobranza y costas del proceso que se adelante en procura de la satisfacción de la(s) obligación(es). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que ésta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará vigente con todos sus efectos mientras exista alguna obligación de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a favor del **ACREEDOR**, sin que se extinga por el hecho de

ampliarse, cambiarse, renovarse, novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que además de la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye y de la responsabilidad personal **LA PARTE HIPOTECANTE(es) Y/O DEUDORA** pignora y compromete las cesantías a favor del **ACREEDOR**. -----

SEXTA. SANEAMIENTO. Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara igualmente que el inmueble que hipoteca es de su propiedad, lo posee real y materialmente y que no lo ha vendido o enajenado a persona alguna, y se halla libre de gravámenes tales como censos, embargos, hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, pleitos pendientes, servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, no ha sido constituida en patrimonio de familia inembargable, y además no está sometido a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. No obstante lo anterior, si llegare a evidenciarse la existencia de un gravamen hipotecario anterior a la hipoteca que por este instrumento se constituye, el exponente deudor se obliga a adelantar todas las gestiones necesarias para su cancelación, hecho que deberá demostrar al” dentro de los dos (2) meses siguientes al desembolso que por concepto de crédito este último autorice. El no cumplimiento de ésta obligación dará lugar a que el” dé por extinguido el plazo haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación. -----

PARÁGRAFO: acepta adelantar los tramites de registro del (los) inmueble(s) en caso de encontrarse Afectado por el Gravamen de Valorización general decretado por parte del Municipio de su ubicación, siempre y cuando el exponente deudor se comprometa a dar cumplimiento estricto al procedimiento ordenado por el Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 y pagar las obligaciones allí adquiridas de forma oportuna en los términos pactados con el Municipio, en caso contrario el queda autorizado para proceder conforme con lo pactado en la cláusula sobre exigibilidad. -----

SÉPTIMA. DERECHOS NOTARIALES. Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** los gastos e impuestos que cause éste gravamen tales como derechos notariales, de registro, y los que en su momento causen su cancelación. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada. Sin embargo se cancelarán únicamente derechos notariales y registrales sobre el valor utilizado realmente por el afiliado. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

OCTAVA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., sin perjuicio de poder ejercerlas, también en el lugar de ubicación del inmueble hipotecado. -----

NOVENA. GASTOS Y EXPEDICIÓN DE SEGUNDO EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA. Que los gastos de expedición de la primera copia con destino al **ACREEDOR**, los que ocasione la expedición del certificado de libertad actualizado y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por la exponente deudora. Igualmente, serán a cargo de la deudora o en su defecto del acreedor los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del, para lo cual el (la) (los) exponente(s) deudor(a)(es), por medio de ésta escritura, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud que se realizará al señor Notario, con el fin de compulsar una copia sustitutiva con igual mérito, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 del 1970, Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en

concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso y Artículo 2.2.6.15.2.8.2 y siguientes de la Sección 2, Subsección 8 del Decreto 1069 de 2015, adicionado por el artículo 1º del Decreto 1664 de 2015, o las normas que lo modifiquen o sustituyan. -----

DÉCIMA. SEGUROS. Que mientras subsista alguna obligación a su cargo, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a mantener a favor del **ACREEDOR** los seguros que estime necesarios para la protección del crédito y del inmueble sobre el cual se constituya la garantía hipotecaria del mismo, a partir del desembolso y durante la vigencia del crédito. Las primas que correspondan a los riesgos asegurados, serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** y su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en cuanto a la obligación de pago de las primas de seguros, ésta faculta al para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acepta expresamente que dicho valor sea cargado por El Acreedor obligándose **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** ha incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la cancelación de tales primas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a que bajo la supervisión del, en el evento de pérdida parcial del (de los) inmueble(s) asegurado(s), se destine la indemnización pagada por la aseguradora, exclusivamente a la reparación del daño producido al inmueble materia de la presente garantía. -----

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en todo caso cede a favor del” el valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes,

en caso tal que el valor reconocido por la Compañía de Seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. -----

DÉCIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN DE CESIÓN. El ACREEDOR queda facultado expresa e irrevocablemente por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el crédito de que trata el presente instrumento público o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones así como la garantía contenida en ésta Escritura. La cesión solo requerirá la comunicación escrita o mediante correo certificado a la exponente deudora a la dirección del inmueble hipotecado para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito. -----

DÉCIMA SEGUNDA. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA. Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza desde ahora expresamente al para que de acuerdo con la ley, declare extinguido o insubsistente el plazo pactado para el pago del crédito y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en los siguientes casos: a) incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas a favor del ACREEDOR; b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía; d) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** solicite o sea admitida en cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley; e) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio tales que así desmejorado(s) o depreciado(s) no prestare(n) suficiente garantía al ACREEDOR, o cuando la hipoteca otorgada en garantía se vea afectada por hechos sobrevivientes a su constitución; f) Si el ACREEDOR tiene conocimiento que alguno de los documentos aportados por la deudora hubiere sido obtenido en forma irregular, que contenga información no veraz, inexacta o falsa, que induzca al ACREEDOR a error; g) Cuando el

inmueble hipotecado para garantizar el crédito sea hipotecado u objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor; h) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** no dé al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); i) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** sea vinculada por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; sea incluida en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; o sea condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; j) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque de su uso o explotación económica; k) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento; en tal caso, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza a la entidad pública adquiriente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente al Acreedor, el valor de la indemnización, hasta la concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere el acreedor. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Incurra **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en las causales anteriormente citadas, el podrá hacer exigible la totalidad de la obligación, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo del (la)(los) exponente(s) deudor(a)(es) los honorarios profesionales y en general todos los gastos a que el cobro diera lugar. El **ACREEDOR** se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado. El **ACREEDOR** no estará obligado a informar al deudor el inicio del cobro de la obligación por vía ejecutiva. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **ACREEDOR** podrá aceptar la sustitución de la deudora hipotecaria así como la sustitución de bien dado en garantía, siempre y

cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito del ACREEDOR. -----

DÉCIMA TERCERA. El GIRO DEL CRÉDITO, CESANTÍAS Y/O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL (AVC), se realizará de conformidad con los documentos privados que suministre **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** al, para este efecto. -----

PARÁGRAFO: se abstendrá de autorizar el giro del crédito si la capacidad de pago de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acreditada para la aprobación del crédito varía desmejorando su situación económica o crediticia de tal manera que le impidan cumplir con el pago de la obligación adquirida. -----

DÉCIMA CUARTA. SUSTITUCIÓN. podrá aceptar la sustitución de la deudora hipotecaria así como la sustitución del bien dado en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito.-----

DÉCIMA QUINTA. En ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, El Acreedor estará obligado con la hipotecante a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de la hipotecante. En desarrollo de lo anterior, la hipotecante reconoce expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con la hipotecante o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -

DÉCIMA SEXTA. Que el Reglamento de Crédito del se encuentra disponible para su consulta en el Portal de la Entidad página

PARÁGRAFO: Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se compromete a entregar además la primera copia de esta escritura de hipoteca debidamente registrada y el certificado de libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos. -----

PRESENTE: La Doctora mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número, portadora de la Tarjeta profesional número del Consejo Superior de la Judicatura y manifestó:

a) Quien obra en calidad de apoderada especial del ACREEDOR-, **con NIT** entidad creada mediante decreto Ley 3118 de 1968 y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 432 de Enero 29 de 1998, fue transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial y con personería jurídica, autonomía administrativa, capital independiente, teniendo como domicilio principal la ciudad de Bogotá, D.C., vinculado al Ministerio de Hacienda y Crédito Público en virtud de lo establecido en el Decreto 492 de 2020, según PODER ESPECIAL a ella conferido, por el Representante legal del según consta en escritura pública número (.....) del (.....) de (2.02) otorgada en la Notaría (.....) del Círculo de Bogotá, D.C., cuya vigencia se acredita mediante certificación expedida por el notario respectivo que se entrega para que se protocolice con esta escritura y su texto se inserte en las copias que de ellos se expidan.-----

b) Que en ejercicio del poder que se ha conferido acepta en nombre y representación del **ACREEDOR** -, la hipoteca que se constituye mediante este instrumento y las demás estipulaciones que la misma contiene. -----

NOTA: Se protocoliza con el presente instrumento público el de fecha de de 2.02.,

RADICADO No.

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS** -----

Los comparecientes hacen constar, que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad, que se derive

de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben, que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrados en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, cédula catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el(los) contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Así mismo, declaran los comparecientes conocer el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de fecha 27 de diciembre de 2.019 y sus respectivas consecuencias. -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. -----

EL NOTARIO SE ABSTIENE DE EFECTUAR LA INDAGACIÓN DE QUE TRATA LA LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2003 A LA PARTE VENDEDORA, TODA VEZ QUE ES UNA PERSONA JURÍDICA. -----

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE COMPRADORA SOBRE EL ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE EL ESTADO CIVIL ES SOLTERO, SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, POR LO TANTO SOBRE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE **NO SE CONSTITUYE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO NÚMERO 1069 DEL 2015 DEL SECTOR JUSTICIA Y DEL DERECHO ARTÍCULO 2.2.6.13.2.1.1. Y LA RESOLUCIÓN NÚMERO 387 DEL 23 DE ENERO DE 2023 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, SE AGREGA A ESTE INSTRUMENTO, LA COMUNICACIÓN SOBRE EL MONTO DEL CRÉDITO APROBADO QUE GARANTIZA LA

RESPECTIVA HIPOTECA POR LA SUMA DE
..... (\$.....).

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos.

1. CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2024, INMUEBLE DE LA.....
FORMULARIO NÚMERO FECHA DE PAGO:
SUCURSAL: -----, AVALUADO EN \$-----

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE .- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: FECHA DE VENCIMIENTO:
..... VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el

3. NOTA: De Conformidad con la circular externa número DDI-000021 del veintitrés (23) de mayo del dos mil veintidós (2.022), expedida por el Director Distrital de Impuestos de Bogotá D.C., en concordancia con los artículos 60 de la Ley 1430 de 2010 y 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011, establecen que, para el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia, gravamen o limitación de dominio sobre inmuebles, deberá acreditarse que el predio no tiene deuda vigente por concepto de impuesto predial unificado, así como el pago de las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueren exigibles. Se protocoliza el reporte de obligaciones pendientes, el cual es del siguiente tenor: -----

REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES. -----

Cadena de seguridad . -----

Fecha Hora: . -----

La Secretaria distrital de Hacienda. -----

Informa que: El predio identificado con el Chip **AAA.....**, se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. -----

SECRETARIA DE HACIENDA. -----

EXPENSAS COMUNES LEY 675 DE AGOSTO DE 2001. -----

LA PARTE VENDEDORA MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE LOS INMUEBLES QUE VENDE POR SER VIVIENDA NUEVA NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACION POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES. -----

----- BASES DE DATOS -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los

datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

El (los)(la) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado en el otorgamiento de la presente escritura, que autorizo(a)(n) y dan su consentimiento para ser notificado(s) por medios electrónicos, de conformidad con el Arts. 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses para la compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo y en cuanto a la hipoteca y patrimonio de familia, debe registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al otorgamiento de éste instrumento, de conformidad con el Artículo veintiocho (28) de la Ley 1579 del dos mil doce (2.012). De no hacerlo dentro de éste término se deberá otorgar una nueva escritura. -----

El Notario advierte a los comparecientes sobre la obligación que estos tienen de declarar, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni que existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto de renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del suscrito de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. -----

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho número mil sesenta y nueve (1.069) del dos mil quince (2.015) y en virtud que la Apoderada Especial del, tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría. AUTORIZA que el presente instrumento sea

suscrito por la(s) precitada(s) persona(s) fuera de la sede de La Notaría, en la oficina de la entidad que representa. -----

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números: -----

.....
LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$ -----

Retención en la Fuente: \$0 -----

IVA: \$-----

Recaudos Superintendencia \$ -----

Recaudos Fondo de Notariado \$ -----

Resolución 387 del 23 de enero de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (.....) -----
DE FECHA: (.....) -----
OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

Los comparecientes,

CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ ----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No. **1.022.405.999** expedida en Bogotá, D.C.

En representación de **CAPITEL CO S.A.S. NIT 901.367.458-3**

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

----- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: ----- **TOMÓ FIRMA:** _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

----- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**

C.C. No. expedida en Bogotá, D.C.

T. P. No. del C.S. de la J. ----- **TOMÓ FIRMA:** _____

Quien obra en nombre y representación del **NIT.**

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

**ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.**

Elaboró: Diana García

Radicado: 202302428

Revisión Jurídica: _____

-Credito
-Subsidio

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (.....) -----

DE FECHA: (.....) DE DE DOS MIL VEINTICUATRO (2.024) ----

OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

----- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES -----

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	50S-
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.	
CEDULA CATASTRAL	

UBICACIÓN DE LOS PREDIOS	URBANO (X)	RURAL ()
NOMBRE O DIRECCIÓN: NOMBRE O DIRECCIÓN: QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO KOEL II, EL CUAL ESTARÁ SUJETO A PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 19 C 26 40 BARRIO OLAYA HERRERA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----		

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

CÓDIGO No.	ACTO
0125	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA
0219	HIPOTECA ABIERTA SÍN LÍMITE DE CUANTÍA
0304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO _X_

----- VALOR DEL ACTO -----

AVALÚO CATASTRAL 2024	VALOR
\$-----	COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO -- ----- \$
	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA ----- SIN CUANTÍA

	HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA ----- \$-----
--	---

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----

----- PARTE VENDEDORA -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
CAPITEL CO SAS	NIT 901.367.458-3

----- PARTE COMPRADORA E HIPOTECANTE -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	C.C.

----- ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	NIT

Ante mí **ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS, NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54)** del Círculo de Bogotá D.C., República de Colombia, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- SECCIÓN PRIMERA -----

----- COMPRAVENTA -----

Comparecieron: CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.022.405.999 expedida en Bogotá, D.C., obrando en nombre y representación en su condición de Representante Legal de la sociedad CAPITEL CO S.A.S., identificada con el NIT 901.367.458-3, con domicilio principal en Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que entrega para su protocolización y quienes para el presente efecto se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte y de otra parte,, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número expedida en, de estado civil obrando en nombre propio, y quien para los efectos del presente contrato se denominará en lo sucesivo **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que han

celebrado el presente contrato de compraventa que se expresa en las siguientes cláusulas: -----

----- **CLÁUSULAS** -----

PRIMERA. LA PARTE VENDEDORA por medio del presente documento transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el pleno derecho de dominio y la posesión que **LA PARTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre los siguientes bienes inmuebles: -----

-----**D.C.**, cuya área, cabida y linderos son las siguientes: -----

EL EDIFICIO INGLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N°.7 DE LA MANZANA K, UBICADO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA DE BOGOTÁ CON CABIDA DE 547, Y LINDA: NORTE. CON EL LOTE N°.5 DE LA MISMA MANZANA K; ORIENTE, CON EL LOTE N°.26 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 16; SUR, CON EL LOTE N°.8 DE LA PROPIA MANZANA .-

PARÁGRAFO PRIMERO: A los inmuebles objeto del presente contrato de compraventa, les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias número **50S**----- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente Bogotá, Zona Sur y las cédulas catastrales números , respectivamente. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente venta incluye todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente

le correspondan, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del Artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta de los inmuebles objeto del presente instrumento, se hacen como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Los inmuebles objeto de la presente compraventa hacen parte del **EDIFICIO KOEL II VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante escritura pública número, escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Dando cumplimiento al Decreto 2106/2019 Art. 62, **NO** se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: PERMISO DE VENTAS: LA PARTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integral los inmuebles materia del presente contrato por la **SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**, en los términos del Artículo 71 Ley 962 de 2.005, según Radicación No. de fecha (.....) de de dos mil veinticuatro (2024). -----

SEGUNDA. TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA LA PARTE VENDEDORA adquirió el inmueble objeto del presente contrato de la siguiente manera: a) inicialmente la sociedad **CAPITEL CO S.A.S.**, adquirieron el predio en mayor extensión identificado con el folio de matrícula

inmobiliaria número **50S-992278**, por compra realizada a **JOSÉ RAFAEL MUNAR OLMOS** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 497.199 expedida en Villavicencio quien obró en nombre propio y por ende dentro del trámite notarial de **ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO 50%**, como consta en la **ESCRITURA 3649 del 22-11-2022 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C.** la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. **50S-992278** en la anotación No **013**. De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Sur. c) La construcción por haberla levantado a sus expensas mediante la Licencia de Construcción Licencia de Construcción por Resolución No. **11001-5,19-0484** de fecha veintiséis (26) de abril de dos mil diecinueve (2.019) debidamente ejecutoriada el día dos (2) de mayo de dos mil diecinueve (2.019) modificada mediante Licencia de Construcción por Resolución No. **11001-5,21-0399** de fecha cinco (5) de abril de dos mil veintiuno (2.021) debidamente ejecutoriada el día doce (12) de abril de dos mil veintiuno (2.021) expedidas por la Curaduría Urbana No. 5 de Bogotá D.C., cuya copia se protocoliza con este instrumento.

TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio acordado por las partes por la presente compraventa es la suma de

PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.....) que **LA PARTE COMPRADORA** cancelará de la siguiente manera a **LA PARTE VENDEDORA** así: -----

a) La suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.....)** con recursos propios, dineros los cuales ya fueron entregados a **LA PARTE VENDEDORA**, los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción. --

b) La suma de **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.....)**, con el producto del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, que por dicho valor le adjudicó la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CAFAM NIT 860.013.570-3**,

según carta de fecha veintitrés (23) de febrero de dos mil veintitrés (2.023) y que será consignada girado o entregado por dicha entidad a directamente a **LA PARTE VENDEDORA**, en las cuentas establecidas para ello, dentro de los noventa (90) días siguientes al otorgamiento de la presente Escritura Pública de compraventa, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto 2190 de 2009 y sus posteriores reformas y adiciones, subsidio otorgado al grupo familiar constituido por: -----

TITULAR: ----- **C.C.**

c) La suma de **VEINTITRÉS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$.....)**, que LA PARTE COMPRADORA pagará(n) directamente a **LA PARTE VENDEDORA**, en las cuentas establecidas para ello, dentro de los noventa (90) días contados a partir de la firma del presente instrumento público con el producto del subsidio que le concede -----(------) **NIT**, asignado mediante **Resolución** -----, con aplicación concurrente en el marco del Programa de Promoción de Acceso a la Vivienda de Interés Social - MI CASA YA. -----

d) El saldo del precio, es decir la suma de **PESOS MONEDA COLOMBIANA (\$.....)**, con el producto de un préstamo otorgado por el, el cual se desembolsará una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura pública y la misma sea hallada satisfactoriamente por el". -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante, la forma de pago pactada las partes renuncian expresamente al ejercicio de la acción resolutoria que pueda derivarse de la forma de pago y en general renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual esta transferencia se hace en forma firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PARTE COMPRADORA Y LA PARTE VENDEDORA manifiestan que han sido enterados del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2.010 de 2.019 y en consecuencia declaran bajo la gravedad del juramento, a sabiendas de las implicaciones que acarrea jurar en falso, de conformidad con el Código Penal Colombiano: Que (I) El precio y/o valor antes señalado en la presente cláusula es el real, no ha sido objeto de pactos privados diferentes en los que se señale un valor distinto y que, de existir dichos pactos, lo informarían a este

despacho, mediante este documento. (II) que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del precio o valor indicado. -----

PARÁGRAFO TERCERO: AUTORIZACIÓN: LA PARTE COMPRADORA autoriza(n) expresamente a LA PARTE VENDEDORA, para que le sea entregado por lael valor del(los) subsidio(s) y crédito serán girados directamente a favor de **LA PARTE VENDEDORA**, previa presentación de la presente escritura pública, debidamente inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles objeto de compra en el presente acto. -----

PARÁGRAFO CUARTO: En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos, incluido el plazo fijado para el pago o abono por conducto de la....., LA PARTE COMPRADORA pagará(n) un interés a la tasa máxima que la ley permite pactar según lo previsto en el Artículo 884 del Código de Comercio hasta la fecha efectiva del(los) desembolso(s).

PARÁGRAFO QUINTO: Si por cualquier circunstancia, **CAJA DE COMPENSACIÓN** y/o, no desembolsa el(los) subsidio(s), LA PARTE COMPRADORA, se obliga(n) a pagar con recursos propios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la notificación realizada por **LA PARTE VENDEDORA**, los saldos correspondientes al(los) subsidio(s) otorgado(s), a favor de **LA PARTE VENDEDORA**. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Si por cualquier circunstancia,", la y/o, no desembolsa el crédito y el(los) subsidio(s), LA PARTE COMPRADORA, se constituirá(n) en deudor(es) de **LA PARTE VENDEDORA**, expresamente así lo declara(n) y lo acepta(n), quien(es) podrá(n) hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada en la cláusula tercera "precio y forma de pago", para lo cual copia del presente instrumento público presta merito ejecutivo en contra de LA PARTE COMPRADORA. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR: De conformidad con lo ordenado por las normas correspondientes, las partes dejan expresa constancia de los siguientes hechos: -----

1. Que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato es una solución de Vivienda de

Interés Social obtenida con aportes del Subsidio Familiar de Vivienda. -----

2. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la **Resolución**, expedida por el **FONDO NACIONAL DE VIVIENDA** . -----

3. Que en la presente Escritura Pública se protocoliza copia de la carta de adjudicación de subsidio expedida por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** -----

PARÁGRAFO OCTAVO. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO. – El(Los) beneficiario(s) del Subsidio Familiar de Vivienda, está(n) en la obligación de restituir el subsidio a la entidad otorgante si se comprueba que existió imprecisión o falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para su asignación o cuando se les compruebe que han sido condenado(s) por delitos cometidos en contra de menores de edad de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. En este caso la persona que presente esta información quedará inhabilitada por el término de diez (10) años para volver a solicitar el subsidio en los términos de los artículos 30 de la Ley 3 de 1991 y 42 del Decreto 2.190 del 12 de junio de 2009, el artículo 2.1.1.1.4.1.1 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia y de conformidad con la Ley 2079 del 14 de enero de 2021 y las demás normas que las adicionen o modifiquen. -----

PARÁGRAFO NOVENO: DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS Y SUMINISTRO DE INFORMACIÓN: Bajo la gravedad de juramento LA PARTE COMPRADORA declara(n) que los dineros con los que se ha pagado el precio pactado para el inmueble que adquiere(n) no provienen de actividades ilícitas y se derivan del giro ordinario de sus negocios. LA PARTE COMPRADORA se obliga(n) en forma expresa e irrevocable a suministrar toda la información que le(s) sea solicitada por **LA PARTE VENDEDORA**, para dar cumplimiento a lo previsto en la Circular Externa 029 de 2.014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como aquellas circulares que la modifiquen o adicionen, y a suscribir todos los documentos que se requieran para este mismo efecto. -----

PARÁGRAFO DECIMO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en ésta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Ésta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario.

CUARTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Los inmuebles objeto de este contrato son una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. -----

QUINTA. LIMITACIONES AL DOMINIO: LA PARTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona los inmuebles objeto de este contrato y que tienen el dominio y la posesión tranquila, por lo tanto declara que se hará entrega de los inmuebles libre de limitaciones, embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias y cualquier otra limitación al dominio, afectaciones, gravámenes, salvo las derivadas del régimen de propiedad Horizontal a que se encuentran sometidos los inmuebles conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden. -----

En relación con las limitaciones al dominio los inmuebles soportan las inherentes al régimen de propiedad horizontal antes mencionado. -----

SEXTA. ENTREGA Y PAZ Y SALVO. LA PARTE VENDEDORA hace entrega real y material del inmueble a **LA PARTE COMPRADORA** una vez se haya realizado el desembolso del crédito por parte del, quien recibirá el inmueble a satisfacción y paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones. En cuanto a servicios públicos, el inmueble cuenta con los servicios de energía eléctrica, gas natural, acueducto, alcantarillado los que se encuentran a paz y salvo por concepto de instalación y facturación por consumos hasta la fecha de suscripción del presente instrumento o de la entrega del mismo. El impuesto predial, impuestos por valorización, las contribuciones, costos y gravámenes respecto de los inmuebles vendidos que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha de la entrega, será de cargo de **LA PARTE COMPRADORA.** -----

SÉPTIMA. Tanto **LA PARTE COMPRADORA** como **LA PARTE VENDEDORA, RENUNCIAN a LA CONDICIÓN RESOLUTORIA** que pueda derivarse de la celebración del presente contrato y en consecuencia las partes otorgan el presente título firme e irresoluble. -----

OCTAVA. GASTOS. Los gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la presente escritura pública de compraventa, se encuentran a cargo de **LA PARTE COMPRADORA** y **LA PARTE VENDEDORA** de la siguiente manera: -----

Los gastos notariales y de rentas departamentales que ocasione la presente escritura pública serán cancelados por partes iguales. La retención en la fuente será cargo de **LA PARTE VENDEDORA**. Y los gastos de **registro** que ocasione la compraventa y la constitución de la hipoteca, serán asumidos en su totalidad por **LA PARTE COMPRADORA**. -----

NOVENA. LA PARTE COMPRADORA manifiesta que identifica claramente las especificaciones, ubicación, calidades, estado, condiciones y extensión superficiaria del inmueble objeto del presente contrato. -----

DECIMA. Agregan las partes que con la firma de ésta escritura se da estricto cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre las partes y las modificaciones que haya tenido. -----

DÉCIMA PRIMERA. Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (663 de 1993), la Ley 190 de 1995, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas legales concordantes sobre prevención de lavado de activos y con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en las normas antes mencionadas, tanto por **LA PARTE VENDEDORA** como **LA PARTE COMPRADORA** expresamente declaran lo siguiente sobre el bien objeto del presente instrumento público: Que el bien y/o recursos que entregan no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano, o en cualquier norma que lo modifique o adicione ni admitirá que terceros efectúen pagos con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuará transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. -----

Advertida del contenido del artículo 6° de la Ley 258 de 1996, **modificada** por la Ley 854 de 2003 no se **indagada** expresamente a **LA PARTE VENDEDORA** toda vez que es una persona jurídica. -----

Presente: **HOLMAN DAVID ROA OSORIO**, obrando en nombre propio, de las condiciones civiles anotadas y quien se ha venido denominando **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestó: -----

A) Que acepta la presente escritura y las declaraciones en ella contenidas. -----

B) Manifiesta conocer y acatar en todas sus partes el reglamento de propiedad horizontal al cual está sometido los inmuebles que adquiere. -----

C) Advertido del contenido del artículo 6º de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003 e indagada expresamente, **LA PARTE COMPRADORA** manifestó bajo juramento que su estado civil es soltero, sin unión marital de hecho. -----

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----

----- **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA** -----

Compareció nuevamente:, obrando en nombre propio, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA**, del presente instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan.

----- **SECCIÓN TERCERA** -----

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA A FAVOR DEL”. Compareció nuevamente:, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula

de ciudadanía número....., de estado civil obrando en nombre propio y quien para los efectos del presente instrumento público en adelante se denominará **LA PARTE HIPOTECANTE**, y manifestó: -----

PRIMERA. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: Que constituye **HIPOTECA ABIERTA y SIN LIMITE DE CUANTÍA** a favor del” creado por el Decreto Ley 3118 del 26 de diciembre de 1968, transformado en empresa industrial y comercial del estado de carácter financiero del orden nacional, organizado como establecimiento de crédito de naturaleza especial, con personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, mediante ley 432 de enero 29 de 1998, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con el, quien para efectos de este instrumento en adelante se denominara **EL ACREEDOR**, sobre el siguiente inmueble: -----

APARTAMENTO NÚMERO(.....)

cuyos linderos medidas y cabida se señalan claramente en la sección primera de ésta escritura pública. -----

A los inmuebles objeto del presente hipoteca, les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias número **50S**-..... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente Bogotá, Zona Sur y las cédulas catastrales números --

Los mencionados inmuebles forman parte integrante del **EDIFICIO KOEL II VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS**, ubicado en la CARRERA 19 C 26 40 BARRIO OLAYA HERRERA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. cuyos linderos y demás especificaciones constan en el **acto de compraventa** del presente instrumento público. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la mención área, cabida y linderos, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto y comprende los inmuebles con todas sus anexidades, mejoras, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el **EDIFICIO INGLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL**, mediante escritura.....

....., escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogota Zona Sur, en los folios de matrículas inmobiliarias número **50S-** ----

SEGUNDA. TRADICIÓN: Que los inmuebles que por este instrumento hipotecan, fueron adquiridos por **LA PARTE HIPOTECANTE**, por compra que le hiciera a **CAPITEL CO S.A.S.**, tal como consta en **SECCIÓN PRIMERA** del presente instrumento. -----

TERCERA. Únicamente para efectos fiscales a la presente hipoteca se le asigna un valor de (**\$.....**), monto que no supera el valor máximo ofertado según carta de aprobación documento que se protocoliza con el presente instrumento público.-----

CUARTA. Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda aprobado por el **ACREEDOR**, cuya obligación se podrá liquidar según la equivalencia de la **UNIDAD DE VALOR REAL (UVR)** o en **PESOS** (moneda legal) **de acuerdo con la carta de aprobación de la oferta de crédito.** -----

Parágrafo primero: Tratándose de ofertas de crédito en Unidades de Valor Real (UVR), se ajustará diariamente en moneda legal colombiana, de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR), señalada por el Banco de la República o por la autoridad correspondiente. -----

Parágrafo Segundo: En los créditos cuya aprobación se determinó en UVR, será necesario establecer el valor o equivalencia de la misma en moneda legal a la fecha del desembolso y perfeccionamiento del crédito otorgado por el No obstante lo anterior, quedan sujetas a las normas que rigen este sistema y en especial a lo dispuesto en la Ley 546 de 1999 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Por tanto **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** desde ahora acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca el **ACREEDOR** en materia de capital sobre el valor de dicha obligación en razón de la variación de la Unidad de Valor Real (UVR), y acepta(n) además que la

conversión de dichas obligaciones a moneda legal colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la Unidad de Valor Real (UVR) de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia. Para todos los casos en que sea calculada la UVR, será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente. -----

QUINTA. Ésta **HIPOTECA ES ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA** y garantiza al **ACREEDOR** no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en **PESOS o en UVR** o en cualquier otra unidad que la sustituya que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** hubiere(n) contraído o llegare(n) a contraer con el **ACREEDOR** directa o indirectamente, conjunta o separadamente, cualquiera que sea su causa, que consten en pagarés u otro título valor, o en cualquier documento público o privado; y en general del cumplimiento de todas las obligaciones que resultaren a su cargo, tales como intereses, seguros, pagos efectuados por el **ACREEDOR** a un tercero a su nombre, gastos de cobranza y costas del proceso que se adelante en procura de la satisfacción de la(s) obligación(es). -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Queda entendido que ésta hipoteca no se modifica ni se extingue por el hecho de cancelarse, renovarse o ampliarse el plazo de los documentos respectivos, o estos en sí mismos, y estará vigente con todos sus efectos mientras exista alguna obligación de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a favor del **ACREEDOR**, sin que se extinga por el hecho de ampliarse, cambiarse, renovarse, novarse, prorrogarse o reducirse la obligación u obligaciones garantizadas por ella. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que además de la garantía hipotecaria que por este instrumento se constituye y de la responsabilidad personal **LA PARTE HIPOTECANTE(es) Y/O DEUDORA** pignora y compromete las cesantías a favor del **ACREEDOR**. -----

SEXTA. SANEAMIENTO. Que **LA PARTE HIPOTECANTE** declara igualmente que el inmueble que hipoteca es de su propiedad, lo posee real y materialmente y que no lo ha vendido o enajenado a persona alguna, y se halla libre de gravámenes tales como censos, embargos, hipotecas, arrendamientos por escritura pública, anticresis, pleitos pendientes,

servidumbres, usufructo, condiciones resolutorias de dominio, no ha sido constituida en patrimonio de familia inembargable, y además no está sometido a procesos administrativos o judiciales de expropiación, adquisición o extinción de dominio y, en general se encuentra libre de cualquier gravamen que pueda afectarlo. No obstante lo anterior, si llegare a evidenciarse la existencia de un gravamen hipotecario anterior a la hipoteca que por este instrumento se constituye, el exponente deudor se obliga a adelantar todas las gestiones necesarias para su cancelación, hecho que deberá demostrar al” dentro de los dos (2) meses siguientes al desembolso que por concepto de crédito este último autorice. El no cumplimiento de ésta obligación dará lugar a que el” dé por extinguido el plazo haciéndose exigible en el acto el pago total de la obligación. -----

PARÁGRAFO: acepta adelantar los tramites de registro del (los) inmueble(s) en caso de encontrarse Afectado por el Gravamen de Valorización general decretado por parte del Municipio de su ubicación, siempre y cuando el exponente deudor se comprometa a dar cumplimiento estricto al procedimiento ordenado por el Artículo 13 del Decreto 1604 de 1966 y pagar las obligaciones allí adquiridas de forma oportuna en los términos pactados con el Municipio, en caso contrario el queda autorizado para proceder conforme con lo pactado en la cláusula sobre exigibilidad. -----

SÉPTIMA. DERECHOS NOTARIALES. Que serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE** los gastos e impuestos que cause éste gravamen tales como derechos notariales, de registro, y los que en su momento causen su cancelación.

PARÁGRAFO PRIMERO: En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada. Sin embargo se cancelarán únicamente derechos notariales y registrales sobre el valor utilizado realmente por el afiliado. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** certifica que a la fecha no ha recibido desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o

adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento. -----

OCTAVA. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. Señálese como lugar para el cumplimiento de las obligaciones emanadas de éste contrato y para ejercer las acciones derivadas del mismo, la ciudad de Bogotá, D.C., sin perjuicio de poder ejercerlas, también en el lugar de ubicación del inmueble hipotecado. -----

NOVENA. GASTOS Y EXPEDICIÓN DE SEGUNDO EJEMPLAR DE LA PRIMERA COPIA. Que los gastos de expedición de la primera copia con destino al ACREEDOR, los que ocasione la expedición del certificado de libertad actualizado y los de posterior cancelación de la hipoteca, serán cubiertos por la exponente deudora. Igualmente, serán a cargo de la deudora o en su defecto del acreedor los gastos de expedición y registro de un segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público que preste mérito ejecutivo a favor del, para lo cual el (la) (los) exponente(s) deudor(a)(es), por medio de ésta escritura, confiere(n) poder especial, amplio y suficiente al para que en su nombre y representación solicite a la Notaría respectiva, la expedición del segundo ejemplar de la primera copia de este instrumento público en los eventos de pérdida o destrucción total o parcial, solicitud que se realizará al señor Notario, con el fin de compulsar una copia sustitutiva con igual mérito, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 81 del Decreto 960 del 1970, Artículo 43 de la Ley 1395 de 2010, en concordancia con el Artículo 617 numeral 8 del Código General del Proceso y Artículo 2.2.6.15.2.8.2 y siguientes de la Sección 2, Subsección 8 del Decreto 1069 de 2015, adicionado por el artículo 1º del Decreto 1664 de 2015, o las normas que lo modifiquen o sustituyan. -----

DÉCIMA. SEGUROS. Que mientras subsista alguna obligación a su cargo, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a mantener a favor del ACREEDOR los seguros que estime necesarios para la protección del crédito y del inmueble sobre el cual se constituya la garantía hipotecaria del mismo, a partir del desembolso y durante la vigencia del crédito. Las primas que correspondan a los riesgos asegurados, serán de cargo de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** y su costo se cancelará obligatoriamente de manera conjunta con la cuota de amortización mensual pactada. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de mora de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en cuanto a la obligación de pago de las primas de seguros, ésta faculta al para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acepta expresamente que dicho valor sea cargado por El Acreedor obligándose **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** ha incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la cancelación de tales primas. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se obliga a que bajo la supervisión del, en el evento de pérdida parcial del (de los) inmueble(s) asegurado(s), se destine la indemnización pagada por la aseguradora, exclusivamente a la reparación del daño producido al inmueble materia de la presente garantía. -----

PARÁGRAFO TERCERO: **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en todo caso cede a favor del” el valor de estos seguros en la cantidad que fuere necesaria para pagarle, en caso de siniestro, todo lo estipulado, sin perjuicio de asumir personalmente las obligaciones excedentes, en caso tal que el valor reconocido por la Compañía de Seguros resultare insuficiente para cubrir totalmente el valor de la deuda. -----

DÉCIMA PRIMERA. AUTORIZACIÓN DE CESIÓN. El ACREEDOR queda facultado expresa e irrevocablemente por **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** para que en cualquier tiempo y por cualquier causa pueda ceder el crédito de que trata el presente instrumento público o endosar cualquier otro instrumento representativo de sus obligaciones así como la garantía contenida en ésta Escritura. La cesión solo requerirá la comunicación escrita o mediante correo certificado a la exponente deudora a la dirección del inmueble hipotecado para los consiguientes efectos de pago al nuevo titular del crédito. -----

DÉCIMA SEGUNDA. EXIGIBILIDAD ANTICIPADA. Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza desde ahora expresamente al

..... para que de acuerdo con la ley, declarare extinguido o insubsistente el plazo pactado para el pago del crédito y para exigir la cancelación inmediata de todas o algunas obligaciones, incluyendo todos sus accesorios y hacer efectiva la hipoteca contenida en este instrumento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en los siguientes casos: a) incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones contraídas a favor del ACREEDOR; b) Por mora en el pago de cualquiera de las cuotas o de cualquiera de sus obligaciones; c) Por embargo o persecución judicial de terceros en ejercicio de cualquier acción que recaiga o pueda recaer sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía; d) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** solicite o sea admitida en cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley; e) Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) perece(n) o sufre(n) desmejora o deprecio tales que así desmejorado(s) o depreciado(s) no prestare(n) suficiente garantía al ACREEDOR, o cuando la hipoteca otorgada en garantía se vea afectada por hechos sobrevivientes a su constitución; f) Si el ACREEDOR tiene conocimiento que alguno de los documentos aportados por la deudora hubiere sido obtenido en forma irregular, que contenga información no veraz, inexacta o falsa, que induzca al ACREEDOR a error; g) Cuando el inmueble hipotecado para garantizar el crédito sea hipotecado u objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor; h) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** no dé al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s); i) Cuando **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** sea vinculada por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos; sea incluida en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América; o sea condenada por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible; j) Si el inmueble hipotecado es afectado con alguna medida urbanística, administrativa o ambiental que le cambie su uso o le dé el carácter de reserva o lo saque

de su uso o explotación económica; k) Cuando se decrete por el Estado la expropiación del bien hipotecado por cualquier causa o motivo, sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento; en tal caso, **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** autoriza a la entidad pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente al Acreedor, el valor de la indemnización, hasta la concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere el acreedor. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Incurra **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** en las causales anteriormente citadas, el podrá hacer exigible la totalidad de la obligación, pudiendo iniciar la respectiva acción judicial para ello, fecha a partir de la cual se liquidarán intereses moratorios sobre la totalidad de la obligación, siendo de cargo del (la)(los) exponente(s) deudor(a)(es) los honorarios profesionales y en general todos los gastos a que el cobro diera lugar. El **ACREEDOR** se reserva la facultad de restituir el plazo inicialmente pactado. El **ACREEDOR** no estará obligado a informar al deudor el inicio del cobro de la obligación por vía ejecutiva. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **ACREEDOR** podrá aceptar la sustitución de la deudora hipotecaria así como la sustitución de bien dado en garantía, siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito del **ACREEDOR**. -----

DÉCIMA TERCERA. El GIRO DEL CRÉDITO, CESANTÍAS Y/O AHORRO VOLUNTARIO CONTRACTUAL (AVC), se realizará de conformidad con los documentos privados que suministre **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** al, para este efecto. -----

PARÁGRAFO: se abstendrá de autorizar el giro del crédito si la capacidad de pago de **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** acreditada para la aprobación del crédito varía desmejorando su situación económica o crediticia de tal manera que le impidan cumplir con el pago de la obligación adquirida. -----

DÉCIMA CUARTA. SUSTITUCIÓN. podrá aceptar la sustitución de la deudora hipotecaria así como la sustitución del bien dado en garantía,

siempre y cuando se cumplan las condiciones y requisitos señalados en el Reglamento de Crédito. -----

DÉCIMA QUINTA. En ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca, El Acreedor estará obligado con la hipotecante a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de la hipotecante. En desarrollo de lo anterior, la hipotecante reconoce expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con la hipotecante o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca. -----

DÉCIMA SEXTA. Que el Reglamento de Crédito del se encuentra disponible para su consulta en el Portal de la Entidad página -----

PARÁGRAFO: Que **LA PARTE HIPOTECANTE Y/O DEUDORA** se compromete a entregar además la primera copia de esta escritura de hipoteca debidamente registrada y el certificado de libertad expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos. -----

PRESENTE: La Doctora mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número, portadora de la Tarjeta profesional número del Consejo Superior de la Judicatura y manifestó: -----

a) Quien obra en calidad de apoderada especial del ACREEDOR-, **con NIT** entidad creada mediante decreto Ley 3118 de 1968 y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 432 de Enero 29 de 1998, fue transformada en Empresa Industrial y Comercial del Estado de carácter financiero del orden nacional, organizada como establecimiento de crédito de naturaleza especial y con personería jurídica, autonomía administrativa, capital independiente, teniendo como domicilio principal la ciudad de Bogotá, D.C., vinculado al Ministerio de Hacienda y Crédito Público en virtud de lo establecido en el Decreto 492 de 2020, según PODER ESPECIAL a ella conferido, por el Representante legal del según consta en escritura

pública número (.....) del (.....) de (2.02) otorgada en la Notaría (.....) del Círculo de Bogotá, D.C., cuya vigencia se acredita mediante certificación expedida por el notario respectivo que se entrega para que se protocolice con esta escritura y su texto se inserte en las copias que de ellos se expidan. -----

b) Que en ejercicio del poder que se ha conferido acepta en nombre y representación del **ACREEDOR** -, la hipoteca que se constituye mediante este instrumento y las demás estipulaciones que la misma contiene. -----

NOTA: Se protocoliza con el presente instrumento público el, de fecha de de 2.02., **RADICADO No.** -

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS** -----

Los comparecientes hacen constar, que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad, que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben, que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados.

Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrados en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, cédula catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el(los) contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Así mismo, declaran los comparecientes conocer el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de fecha 27 de diciembre de 2.019 y sus respectivas consecuencias.-----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. -----

EL NOTARIO SE ABSTIENE DE EFECTUAR LA INDAGACIÓN DE QUE TRATA LA LEY

258 DEL 17 DE ENERO DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2003 A LA PARTE VENDEDORA, TODA VEZ QUE ES UNA PERSONA JURÍDICA. -----

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE COMPRADORA SOBRE EL ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE EL ESTADO CIVIL ES SOLTERO, SIN UNIÓN MARITAL DE HECHO, POR LO TANTO SOBRE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE **NO SE CONSTITUYE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO NÚMERO 1069 DEL 2015 DEL SECTOR JUSTICIA Y DEL DERECHO ARTÍCULO 2.2.6.13.2.1.1. Y LA RESOLUCIÓN NÚMERO 387 DEL 23 DE ENERO DE 2023 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, SE AGREGA A ESTE INSTRUMENTO, LA COMUNICACIÓN SOBRE EL MONTO DEL CRÉDITO APROBADO QUE GARANTIZA LA RESPECTIVA HIPOTECA POR LA SUMA DE (\$.....). -----

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. -----

1. CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2024, INMUEBLE DE LA..... FORMULARIO NÚMERO

..... FECHA DE PAGO: SUCURSAL: -----, AVALUADO EN \$-----

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE .- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: FECHA DE VENCIMIENTO: VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No.

3. **NOTA:** De Conformidad con la circular externa número DDI-000021 del veintitrés (23) de mayo del dos mil veintidós (2.022), expedida por el Director Distrital de Impuestos de Bogotá D.C., en concordancia con los artículos 60 de la Ley 1430 de 2010 y 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011, establecen que, para el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia, gravamen o limitación de dominio sobre inmuebles, deberá acreditarse que el predio no tiene deuda vigente por concepto de impuesto predial unificado, así como el pago de las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueren exigibles. Se protocoliza el reporte de obligaciones pendientes, el cual es del siguiente tenor: -----

REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES. -----

Cadena de seguridad . -----

Fecha Hora: . -----

La Secretaria distrital de Hacienda. -----

Informa que: El predio identificado con el Chip **AAA.....**, se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. -----

SECRETARIA DE HACIENDA. -----

EXPENSAS COMUNES LEY 675 DE AGOSTO DE 2001. -----

LA PARTE VENDEDORA MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE

LOS INMUEBLES QUE VENDE POR SER VIVIENDA NUEVA NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACION POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES. -----

----- **BASES DE DATOS** -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

El (los)(la) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado en el otorgamiento de la presente escritura, que autorizo(a)(n) y dan su consentimiento para ser notificado(s) por medios electrónicos, de conformidad con el Arts. 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses para la compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo y en cuanto a la hipoteca y patrimonio de familia, debe registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al otorgamiento de éste instrumento, de conformidad con el Artículo veintiocho (28) de la Ley 1579 del dos mil doce (2.012). De no hacerlo dentro de éste término se deberá otorgar una nueva escritura. -----

El Notario advierte a los comparecientes sobre la obligación que estos tienen de declarar, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que no ha

sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni que existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto de renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del suscrito de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. -----

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho número mil sesenta y nueve (1.069) del dos mil quince (2.015) y en virtud que la Apoderada Especial del, tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría, AUTORIZA que el presente instrumento sea suscrito por la(s) precitada(s) persona(s) fuera de la sede de La Notaría, en la oficina de la entidad que representa. -----

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números:

.....

LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$ -----

Retención en la Fuente: \$0 -----

IVA: \$ -----

Recaudos Superintendencia \$ -----

Recaudos Fondo de Notariado \$ -----

Resolución 387 del 23 de enero de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NÚMERO: (.....) -----

DE FECHA: (.....) -----

**OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL
CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.** -----

Los comparecientes,

CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ -----HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No. **1.022.405.999** expedida en Bogotá, D.C.

En representación de **CAPITEL CO S.A.S. NIT 901.367.458-3**

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

-----**HUELLA ÍNDICE DERECHO**

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: ----- **TOMÓ FIRMA:** _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

-----HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No. expedida en Bogotá, D.C.

T. P. No. del C.S. de la J. ----- TOMÓ FIRMA: _____

Quien obra en nombre y representación del NIT.

Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

Elaboró: Diana García

Radicado: 202302428

Revisión Jurídica: _____

contado

NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: (....) -----

DE FECHA: (.....)-----

OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54)
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

----- IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES -----

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	50S-
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.	
CEDULAS CATASTRALES NÚMEROS	

UBICACIÓN DEL PREDIO	URBANO (X)	RURAL ()
NOMBRE O DIRECCIÓN:..... NOMBRE O DIRECCIÓN:		
QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO KOEL II, EL CUAL ESTARÁ SUJETO A PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 19 C 26 40 BARRIO OLAYA HERRERA DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.		

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

CÓDIGO No.	ACTO
0125	COMPRAVENTA
0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ___ NO ___

----- VALOR DEL ACTO -----

AVALÚO CATASTRAL 2024	VALOR
\$	COMPRAVENTA -----
	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA ----
	----- SIN CUANTIA

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO: -----

----- **PARTE VENDEDORA** -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
CAPITEL CO S.A.S.	NIT 901.367.458-3

----- **PARTE COMPRADORA** -----

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	C.C.

Ante mí **ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS, NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54)** del Círculo de Bogotá D.C., República de Colombia, se otorga la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

----- **COMPRAVENTA** -----

----- **COMPRAVENTA** -----

Comparecieron: **CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **1.022.405.999** expedida en Bogotá, D.C., obrando en nombre y representación en su condición de Representante Legal de la sociedad **CAPITEL CO S.A.S.**, identificada con el NIT **901.367.458-3**, con domicilio principal en Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que entrega para su protocolización y quienes para el presente efecto se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte; y por la otra, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número expedida en Bogotá, D.C., de estado civil, obrando en nombre propio y quien para el presente efecto se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa de bienes inmuebles que se registrá por las cláusulas que se incluyen a continuación, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Código Civil Colombiano que rigen el contrato de compraventa y demás pertinentes y concordantes. -----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de

escritura pública LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de LA PARTE COMPRADORA, y ésta adquiere de aquella al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que LA PARTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su propiedad: -----

APARTAMENTO NÚMERO.....(.....)

cuya área, cabida, linderos y demás especificaciones son las siguientes: -----

APARTAMENTO NÚMERO (.....):

EL EDIFICIO INGLES VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N°.7 DE LA MANZANA K, UBICADO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA DE BOGOTÁ CON CABIDA DE 547, Y LINDA: NORTE. CON EL LOTE N°.5 DE LA MISMA MANZANA K; ORIENTE, CON EL LOTE N°.26 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 16; SUR, CON EL LOTE N°.8 DE LA PROPIA MANZANA .-

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto del presente contrato de compraventa, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-.....** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y la cédula catastral número . -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente venta incluye todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes, las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan, así como todos los bienes que se reputen como accesorios en los términos del Artículo 1886 del Código Civil, en concordancia con el Artículo 658 del mismo ordenamiento. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante la anterior determinación de linderos y áreas expresadas, la venta del inmueble objeto del presente instrumento, se hace como cuerpo cierto, vale decir, que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las declaradas en este contrato, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO CUARTO: Dentro de esta compraventa queda incluido también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio, conjunto, o agrupación, o el porcentaje de participación en la persona jurídica formada por la propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Los inmuebles objeto de la presente compraventa hacen parte del **EDIFICIO KOEL II VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, los cuales están sometidos al régimen de propiedad horizontal, -----

.....Escrituras debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

PARÁGRAFO SEXTO: Dando cumplimiento al Decreto 2106/2019 Art. 62, **NO** se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: PERMISO DE VENTAS: LA PARTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el plan de vivienda del cual forman parte integral los inmuebles materia del presente contrato por la **SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA**, en los términos del Artículo 71 Ley 962 de 2.005, según Radicación No. 400020210119 de fecha tres (3) de junio de dos mil veintiuno (2021). -----

CLAUSULA SEGUNDA. SEGUNDA: TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA LA PARTE VENDEDORA adquirió el inmueble objeto del presente contrato de la siguiente manera: a) inicialmente la sociedad **CAPITEL CO S.A.S.**, adquirieron el predio en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-992278**, por compra realizada a **JOSÉ RAFAEL MUNAR OLMOS** mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 497.199 expedida en Villavicencio quien obró en nombre propio y por

ende dentro del trámite notarial de ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO 50%, como consta en la ESCRITURA 3649 del 22-11-2022 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C. la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-992278 en la anotación No 013. De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Sur.....

.....

.....

.....

.....

CLÁUSULA TERCERA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. El inmueble que por este instrumento se vende, es de exclusiva propiedad de LA PARTE VENDEDORA quien manifiesta que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de registro por demandas civiles, pleitos pendientes, embargos, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio, excepto las derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

CLÁUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compraventa es la suma de (\$.....), que LA PARTE VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con las normas aplicables, LA PARTE COMPRADORA declara que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento provienen de actividades lícitas. ----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos

privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario.-----

CLÁUSULA QUINTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.- Los inmuebles objeto de este contrato son una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen, y el plan del cual hace parte el Apartamento tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2.009. -----

CLÁUSULA SEXTA: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA manifiesta que a la fecha de la escritura hace la entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa, declarando LA PARTE COMPRADORA que ha recibido materialmente el inmueble objeto de esta compraventa a entera satisfacción, junto con todas sus anexidades, usos, dependencias y en el estado en que se encuentra. -----

CLÁUSULA SEPTIMA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS: LA PARTE VENDEDORA manifiesta que entrega el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y valorizaciones (por beneficio local y general) que los graven hasta el día de la entrega real y material, así como a paz y salvo por concepto de servicios públicos y de administración causados hasta la misma fecha. -----

CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS: La retención en la fuente será pagada por LA PARTE VENDEDORA; los gastos notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes; el impuesto de registro y los derechos de registro, serán pagados en su totalidad por LA PARTE COMPRADORA. -----

ACEPTACIÓN: En este estado comparece **LA PARTE COMPRADORA** de las condiciones civiles y personales antes indicadas, y manifestó: -----

a) Que acepta la presente Escritura Pública y todas las estipulaciones aquí contenidas, por estar en un todo de acuerdo; -----

- b) Que ha recibido el inmueble real y materialmente y a su entera satisfacción. --
- c) Que declara conocer y se obliga a respetar el Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto del contrato de compraventa. -----

----- **SECCIÓN SEGUNDA** -----

----- **CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA** -----

Compareció nuevamente:, obrando en nombre propio, de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la Ley novena (9a.) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) de la Ley cero tres (03) de mil novecientos noventa y uno (1.991), constituye(n) **PATRIMONIO DE FAMILIA** sobre el inmueble descrito(s) por su ubicación, cabida y linderos en la **SECCIÓN PRIMERA**, del presente instrumento público, a favor suyo, de su cónyuge o compañero(a) permanente y de los hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se registrá para todos los efectos legales por la citada norma, reconociendo desde ya, que la(s) única(s) persona(s) que puede(n) perseguir y embargar el bien sobre el cual se constituye el **PATRIMONIO DE FAMILIA** es (son) la(s) entidad(es) que financie(n) la adquisición de éste y otros inmueble(s), en cabeza de su Representante Legal o quien legalmente represente sus derechos y/o la persona o personas a quien(es) ésta(s) le(s) transfiera(n) o ceda(n) a cualquier título el(los) crédito(s) y las garantías que lo amparan. -----

----- **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA POR LOS INTERESADOS** -----

Los comparecientes hacen constar, que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles y números de sus documentos de identidad. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad, que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la Ley y saben, que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

Declaran los comparecientes estar notificados por el Notario, que un error no corregido en esta escritura antes de ser firmada, respecto a nombres e

identificación de los otorgantes, precios, identificación del bien involucrados en el acto por su cabida, dimensiones, forma de adquisición del bien, cédula catastral y matrícula inmobiliaria del mismo, así como cualquier otro tipo de inconsistencias, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para el(los) contratante(s) conforme ordena el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia. -----

Así mismo, declaran los comparecientes conocer el contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 de fecha 27 de diciembre de 2.019 y sus respectivas consecuencias. -----

AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DEL 17 DE ENERO DE 1996, MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003. -----

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE VENDEDORA SOBRE SU ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTÓ, BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE SU ESTADO CIVIL ES COMO QUEDO ANOTADO AL COMIENZO DEL PRESENTE INSTRUMENTO PÚBLICO Y QUE EL INMUEBLE QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO TRANSFIERE, NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR. -----

EL NOTA

HECHO, EL INMUEBLE QUE ADQUIERE, **NO QUEDA AFECTADA A VIVIENDA FAMILIAR**, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994). De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículo 2 literales a. e. y f., numerales 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO

VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. -----

1. CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE , INMUEBLE DE LA FORMULARIO NÚMERO FECHA DE PAGO: SUCURSAL: AVALUADO EN \$..... -----

2. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE .- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL-----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: FECHA DE VENCIMIENTO: VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No..... -----

3. NOTA: De Conformidad con la circular externa número DDI-000021 del veintitrés (23) de mayo del dos mil veintidós (2.022), expedida por el Director Distrital de Impuestos de Bogotá D.C., en concordancia con los artículos 60 de la Ley 1430 de 2010 y 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011, establecen que, para el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia, gravamen o limitación de dominio sobre inmuebles, deberá acreditarse que el predio no tiene deuda vigente por concepto de impuesto predial unificado, así como el pago de las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueren exigibles. Se protocoliza el reporte de obligaciones pendientes, el cual es del siguiente tenor: -----

REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES. -----

Cadena de seguridad 000000000001293752120231213103358. /

000000000001293694220231213103447.-----

Fecha 13/12/2023. Hora: 10:33:58. - Fecha 13/12/2023. Hora: 10:34:47 -----

La Secretaria distrital de Hacienda. -----

Informa que: El predio identificado con el Chip **AAA**....., se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. -----

SECRETARIA DE HACIENDA. -----

4. EXPENSAS COMUNES LEY 675 DE AGOSTO DE 2001. -----

LA PARTE VENDEDORA MANIFESTO BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE LOS INMUEBLES QUE VENDE POR SER VIVIENDA NUEVA NO SE HA CONSTITUIDO LA ADMINISTRACION POR LO CUAL NO PRESENTA PAZ Y SALVO DE EXPENSAS COMUNES.-----

----- **BASES DE DATOS** -----

De conformidad con lo previsto en la Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales y su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, se informa a los comparecientes que dentro del protocolo de seguridad adoptado por esta Notaría, se ha implementado la toma de huellas e imagen digital de los otorgantes a través del sistema biométrico que se recoge por parte de la Notaría al momento del otorgamiento del presente Instrumento, previa manifestación expresa de la voluntad de aceptación por parte de los intervinientes, conociendo que dicho sistema de control implementado por la Notaría, tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados. Igualmente se advierte a los titulares de los datos, que les asisten los derechos de actualización, rectificación y supresión de los datos, previo los procedimientos establecidos en la mencionada Ley. -----

El(los) otorgante(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado en el otorgamiento de la presente escritura, que autoriza(n) y da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medios electrónicos, de conformidad con el Arts. 67 y 68 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. - El Notario advierte a los comparecientes sobre la obligación que estos tienen de declarar, bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en esta escritura es real y que no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un precio diferente, ni que existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera del valor aquí estipulado. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto de renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro (4) veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del suscrito de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para determinar el valor real de la transacción. _____

El presente Instrumento público fue elaborado en las hojas de papel notarial números: _____

LEÍDO el presente instrumento en forma legal, los otorgantes estuvieron de acuerdo con él, lo aceptaron en la forma como está redactado y en testimonio de que le dan su aprobación y asentimiento, lo firman conmigo El Notario, de lo cual doy fé y por ello lo autorizo. _____

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (3.658) ---- DE FECHA:..... (.....) DE (2.024)-----
OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----
DERECHOS NOTARIALES: \$0-----
Retención en la Fuente: \$0-----
IVA: \$0-----
Recaudo Superintendencia \$0-----
Recaudo Fondo de Notariado \$0-----

Resolución 387 del 23 de enero de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

Los Comparecientes,

CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ ----- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**
C.C. No. **1.022.405.999** expedida en Bogotá, D.C.
En representación de **CAPITEL CO S.A.S. NIT 901.367.458-3**
Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

----- **HUELLA ÍNDICE DERECHO**
C.C. No.
DIRECCIÓN:
TELÉFONO: ----- **TOMÓ FIRMA:** _____
CORREO ELECTRÓNICO
ACTIVIDAD ECONÓMICA:
ESTADO CIVIL:
Firma autorizada fuera del Despacho Notarial (Artículo 2.2.6.1.2.1.5. Decreto 1069/2015)

ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS
NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) DE BOGOTÁ, D.C.

Elaboró: Diana García

Radicado

Revisión Jurídica: _____



**PROMESA DE COMPRAVENTA
(RECURSOS PROPIOS, SUBSIDIO Y CRÉDITO)**

**APARTAMENTO QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO KOEL II UBICADO
EN LA CARRERA 19 C 26 40 SUR BARRIO OLAYA HERRERA EN LA CIUDAD
DE BOGOTA D.C.**

Promitente Vendedor:	CAPITEL CO. SAS.
Identificación:	Nit: 901.367.458-3
Promitente Comprador:
Identificación:	C.C No.
Inmueble:	Apartamento No.
Área Construida:	Área Privada:

Entre los suscritos a saber, por una parte, la sociedad **CAPITEL CO SAS.**, Empresa, legalmente constituida conforme las leyes colombianas, con domicilio social principal en la ciudad de Bogotá, identificada con **NIT. 901.367.458-3**, constituida mediante documento privado del 17 de febrero de 2020 de Accionista Único, inscrito en Cámara de Comercio el 17 de febrero de 2020, con el No. 02554205 del Libro IX. todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, Representada Legalmente por el señor, **CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número **1.022.405.999** de Bogotá D.C., quien para efectos de notificación señala la Dirección: Calle 81 N° 74B 29 en la ciudad de Bogotá D.C Cel. 3142651737 e-mail: capitelingeneria1@gmail.com, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por otra parte, el señor, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número..... de, quien para efectos de notificación señala la en la ciudad de Bogotá D.C Cel e-mail:, quien para los efectos del presente negocio jurídico se denominará **EL PROMITENTE COMPRADOR**, en uso de su capacidad legal las partes de común acuerdo, manifiestan celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, el cual se denomina **APARTAMENTO N°** ubicado en el pisoque hace parte del **EDIFICIO KOEL II**, el cual estará sujeto a Propiedad Horizontal, ubicado en la CARRERA 19 C 26 40 Barrio Olaya Herrera de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C., el presente acuerdo de voluntades se registrará por el Código Civil, las demás leyes colombianas y las siguientes consideraciones y clausulas:

PRIMERA. - Objeto del contrato y descripción del inmueble: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a **VENDER**, mediante escritura pública debidamente registrada,



a **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, quien(es) a su vez, se obliga(n) a comprar de aquella y de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que la primera tiene y ejerce sobre el **APARTAMENTO NÚMERO (.....)** del **EDIFICIO KOEL II**, distinguido en la **CARRERA 19 C 26 40 SUR BARRIO OLAYA HERRERA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C** de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

Linderos y área general del EDIFICIO: El proyecto denominado **EDIFICIO KOEL II**, se construirá sobre el **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL N°.7 DE LA MANZANA K, UBICADO EN EL BARRIO OLAYA HERRERA DE BOGOTÁ CON CABIDA DE 547, Y LINDA: NORTE. CON EL LOTE N°.5 DE LA MISMA MANZANA K; ORIENTE, CON EL LOTE N°.26 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE, CON LA CARRERA 16; SUR, CON EL LOTE N°.8 DE LA PROPIA MANZANA .-** Ubicado en la **CARRERA 19 C 26 40 SUR**, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, según levantamiento topográfico, planos y linderos aprobados en la Curaduría No. 4 de Bogotá según, **RESOLUCIÓN No.11001-4-22-0777 DEL 01 DE JUNIO DE 2022 FECHA EJECUTORIADA 06 JULIO 2022. MODIFICACIONES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION RESOLUCIÓN No.11001-4-23-1859 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023 FECHA DE EJECUTORIADA 05 DE OCTUBRE DEL 2023 de la Curaduría 4 de Bogotá D.C Y RESOLUCIÓN No.11001-4-23-2298 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2023 de la Curaduría 4 de Bogotá D.C PERMISO DE ENAJENACION DE INMUEBLES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON FECHA DE RADICACION DE DOCUMENTOS No. HABILITADO**, El bien dado en esta **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Se vende con todos sus usos, costumbres, anexidades.

Linderos y área particular del apartamento: De acuerdo con el proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO KOEL P.H**, el inmueble prometido en venta a través de este contrato, se identifica por su área y linderos así:

APARTAMENTO NÚMERO:

Parágrafo 1°.- Cuerpo Cierto: No obstante la mención de la cabida y de los linderos el inmueble prometido en venta éste se enajenará como cuerpo cierto y no en relación con las medidas. Las medidas dadas a conocer a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** son las más aproximadas posibles, pues pueden presentar variaciones mínimas por ajustes en la coordinación de planos estructurales con los arquitectónicos y/o hidráulicos, y/o eléctricos y/o ajustes como tal en la obra.

Parágrafo 2°.- Especificaciones de Construcción: La especificaciones generales de construcción del inmueble objeto de ésta promesa son los siguientes y/o similares:



DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
CIMENTACIÓN	Cimentación profunda, (concreto y acero) Pilote pre excavado – concreto reforzado.
ESTRUCTURA.	Pórticos de concreto reforzado.
MAMPOSTERÍA:	Ladrillo tolete lavado he impermeabilizado, fachada principal, posterior y patio central. Muros estructurales en bloque No. 4.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	El agua potable se toma de la red domiciliaria municipal, se almacena en un tanque subterráneo y con un sistema de bombeo a presión con bombas eléctricas, se distribuye a cada apartamento a través de la red general hecha en tubería presión unión mecánica de calidad ICONTEC. La red sanitaria será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria.
INSTALACIONES DE GAS:	Se dejará la red general y acometida de Gas según las normas establecidas por la empresa Gas Natural. El medidor estará a cargo del comprador
INSTALACIÓN ELÉCTRICA	Instalaciones eléctricas según diseño técnico. Tubería Tipo CONDUIT PVC.
CARPINTERÍA:	Puertas y Marcos: Únicamente en baño con marco metálico y puerta en madera tipo VIS. Puerta principal: marco metálico calibre 20 y puerta metálica de una sola hoja calibre 22
RECUBRIMIENTOS:	Enchapes Baños: El piso en cerámica o similar y únicamente los muros de la cabina ducha en cerámica o similar, de piso a una altura de 1.80 Mts. El piso está enchapado con cerámica, con guarda escobas en cerámica, 20X20 o similar.
PISOS:	Placa en concreto sin alistado internamente. Y zonas comunes en cerámica 30x30 o similar.
PINTURAS:	Pañete y pintura Zonas comunes y fachada.
	Aparato sanitario y lavamanos en porcelana de colgar.



APARATOS SANITARIOS Y LAVAMANOS	
COCINA:	*El mesón de la cocina es en acero inoxidable con el lavaplatos incluido. *Estufa a gas de 4 quemadores
CIELOS RASOS:	Concreto sin alistado
CUBIERTAS:	La cubierta es una placa impermeabilizada.
FACHADA:	La mampostería exterior está hecha con ladrillo de arcilla estructural liviano y será lavado con agua y ácido e impermeabilizado con repelente al agua.

Parágrafo 3°.- Inclusión: Dentro de la venta quedarán incluidas todas las anexidades, mejoras, servidumbres, etc., que beneficien al inmueble prometido en venta.

Parágrafo 4°.- Matrícula inmobiliaria y Cédula Catastral y/o Chip: A. Al lote en mayor extensión donde se levanta el **EDIFICIO KOEL II** le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-992278** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá -Zona Sur y el chip **AAA0012SJOE**. A el inmueble prometido en venta le corresponde los folios de matrícula inmobiliaria **50S-.....** que fue asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá-Zona Sur. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a radicar ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital los documentos necesarios para obtener el des englobe Catastral del inmueble objeto de este contrato, después de que el mismo cuente con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, sin que asuma responsabilidad alguna por cualquier demora en que pueda incurrir dicha autoridad en la asignación de la cédula catastral antes mencionada. No obstante, lo anterior, se deja establecido que según el mandato del artículo 50° de la Ley 1.579 de 2012, es obligación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informar a las autoridades competentes de catastro sobre la asignación de un folio de matrícula inmobiliaria a la unidad prometida en venta, para lo de su competencia.

Parágrafo 5°.- Destinación: El inmueble objeto de éste contrato sólo podrá ser destinado para vivienda familiar. Esta destinación también obliga a él o los futuros adquirentes de este inmueble, a cualquier título.

Parágrafo 6°.- Estrato Socio Económico: Por no ser **EL PROMITENTE VENDEDOR** la persona legalmente facultada para asignarle al inmueble objeto de éste contrato el estrato socio económico al cual pertenece o pertenecerá, ésta queda relevada de cualquier responsabilidad derivada de la asignación del mismo y los cambios que en esta materia introduzca la entidad estatal competente para hacer esta asignación. La información que en esta materia suministre **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA,**



LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES), se sustentará en la certificación expedida para el efecto para ese momento para la autoridad competente, sin que, responda por los cambios que en esta materia introduzca posteriormente la referida entidad.

Parágrafo 7°.- Vivienda VIS y/o VIP: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) manifiesta(n) que ha(n) sido informados por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que a entera discreción de ésta y de acuerdo con lo permitido por la ley y por las aprobaciones que se obtengan para la construcción del EDIFICIO del cual hace parte el inmueble prometido en venta, podrá existir dentro de la misma vivienda catalogada como VIS y/o como VIP, según la definición legal de las mismas, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** declara(n), conocer, aceptar y respetar, sin restricción alguna.

SEGUNDA.-Aceptación de Planos, de Modificaciones y Otros: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los diseños, planos, acabados, obra gris, materiales y demás especificaciones técnicas del inmueble objeto de éste contrato y del proyecto o EDIFICIO del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

Parágrafo 1°.- Autorización: EL PROMITENTE VENDEDOR, como constructora que es del proyecto, queda autorizado expresamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos, materiales y demás propuestos por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a lo largo de todo el proceso de pre-venta, y de manera específica en éste contrato, tanto del inmueble prometido en venta como del EDIFICIO del cual hace parte, que **EL PROMITENTE VENDEDOR** estime indispensables o necesarias por razones ajenas a su voluntad, tales como conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado de materiales, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo de tal modo que éstos guarden la mayor relación posible con esas condiciones originales y que los cambios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución en la calidad ni en la presentación de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de la suscripción de esta promesa en estas materias.

Parágrafo 2°.- Aceptación de la Sala de Negocios: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) conoce(n) y acepta(n) la existencia de la sala de negocios (sala de ventas y/o apartamento modelo y/o zona de parqueo para clientes entre otros) y de toda la infraestructura de publicidad y mercado que ha instalado en el proyecto **EL PROMITENTE VENDEDOR**, motivo por el cual no solo se obliga(n) a permitir el libre



acceso a la sala de negocios de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado del proyecto, hasta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado del EDIFICIO, en cualquier de sus etapas, sino al despliegue de la infraestructura de publicidad hasta el momento en que de manera unilateral lo considere necesario **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Parágrafo 3°.- Obras: Se obliga(n) igualmente **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de todas las obras necesarias para la construcción del EDIFICIO, en la totalidad, permitiendo y facilitando el acceso del personal, de los materiales y de cualquier otro elemento que se requiera para tales efectos y reconoce(n) de antemano que **EL PROMITENTE VENDEDOR** por ser el propietario inicial del proyecto tiene el derecho derivado de las licencias y permisos otorgadas por las autoridades competentes para poder llevar a cabo, sin limitación alguna, las tareas de planeación, construcción, ventas y postventas del proyecto, de manera directa o a través de las terceras personas que contrate para el efecto, en todas y cada una de las etapas en que este se lleve a cabo, por lo cual desde ya se obliga(n) a no impedir de forma alguna el desarrollo de estas actividades, ni a permitir que los futuros administradores u órganos de administración de la copropiedad de la cual hace parte el inmueble objeto de este contrato, impidan, obstaculicen, limiten y/o retrasen de manera alguna la ejecución de las mismas, en ejecución de dichos permisos y licencias, y responder por los perjuicios derivados de la violación de lo aquí establecido.

TERCERA.-Tradición y Títulos de Adquisición: A.- El lote en mayor extensión en el cual se construye el Edificio del cual hace parte el inmueble objeto de éste contrato, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-992278** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fue adquirido por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a título compraventa, celebrado con: JOSÉ RAFAEL MUNAR OLMOS mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 497.199 expedida en Villavicencio quien obró en nombre propio y por ende dentro del trámite notarial de ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO ADJUDICACION EN SUCESION Y LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL Y/O SOCIEDAD PATRIMONIAL DE HECHO 50%, como consta en la ESCRITURA 3649 del 22-11-2022 NOTARIA DIECISIETE de BOGOTA D. C. la cual se encuentra efectivamente registrada en el certificado de tradición y libertad No. 50S-992278 en la anotación No 013. De la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá Zona Sur.

CUARTA.- Régimen de Propiedad Horizontal: El EDIFICIO KOEL II, del cual hará parte el inmueble objeto de éste contrato, levantado sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-992278 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá –Zona Sur, será sometido al Régimen



de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 a través de escritura pública debidamente registrada y con el lleno de todos los requisitos legales impuestos para el efecto, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial de dicho EDIFICIO. El reglamento de propiedad horizontal quedará inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión 50S-992278 a más tardar el día del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, fecha en que la unidad de domino privada prometida en venta deberá tener un folio de matrícula inmobiliaria independiente. En este Reglamento de Propiedad Horizontal, según lo permitido por el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, el cual será adicionado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, de manera discrecional, cada vez que requiera someter la o las futuras reformas dicho reglamento, para lo cual no requerirá de autorización ni de los copropietarios ya sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal ni de los órganos de administración del mismo, circunstancia que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) conocer, aceptar y respetar.

Parágrafo 1°.- Zonas, Bienes y Servicios Comunes: Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido a favor de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el derecho en común y pro-indiviso sobre las zonas, bienes y servicios comunes del EDIFICIO del cual hará parte el inmueble objeto de esta promesa, en el porcentaje establecido para el efecto en dicho reglamento, bienes, zonas y servicios que, según el caso, serán debidamente entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** conforme a lo previsto sobre el material en el artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal al que se someta, del cual hace parte el inmueble prometido en venta. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** manifiesta(n) que conoce(n), acepta(n) y respeta(n) el procedimiento de entrega de los bienes, servicio y zonas comunes del EDIFICIO del cual hace parte el inmueble objeto de éste, que se plasma en los parágrafos subsiguientes y en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO, procedimiento que será ley para las partes.

Parágrafo 2°.- Entrega de las Zonas y Bienes Comunes de Uso y Goce General del EDIFICIO: **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como único responsable de todas las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto, es el encargado de la entrega de zonas y bienes comunes de uso y goce general ubicados en el EDIFICIO, así como de las reparaciones necesarias hasta su entrega, los cuales entregará a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo de acuerdo con las etapas constructivas del EDIFICIO. Si la Asamblea General de Propietarios **NO** delega las personas para recibir los bienes comunes de uso y goce general, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial y constructor del proyecto, cumpliendo con lo establecido al respecto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 entregará al Administrador Definitivo los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del EDIFICIO. **A.:** La entrega de



estos bienes debe incluir los documentos como son Licencias de Construcción; planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la curaduría; estudio de suelos; planos correspondientes a las redes eléctricas; hidrosanitarias y de gas; garantías expedidas por los fabricantes de los equipos como son bombas, etc. y todas los documentos soportes a que haya lugar. **B.** Los representantes de los copropietarios y/o el Administrador Definitivo del EDIFICIO, según quien vaya a recibir, deberán formular en un sólo documento todas las objeciones que tengan en relación con el estado de las obras comunes del EDIFICIO, con el fin de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda o dar las explicaciones del caso o proceder, dentro de la mayor brevedad posible, a hacer las reparaciones, arreglos y/o cambios a que haya lugar y fijar una nueva fecha para la entrega de las objeciones en esas zonas o bienes comunes que hayan sido objeto de cuestionamiento. Una vez se hayan solucionado por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** las observaciones se debe informar por escrito a la copropiedad, de lo cual se dejará constancia en un acta. Si a recibirlos no comparece nadie, **EL PROMITENTE VENDEDOR** procederá a enviar por correo físico o electrónico las explicaciones de las reparaciones hechas y/o las garantías de los trabajos realizados a la oficina de la administración del EDIFICIO, y un acta firmada por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo en que se deje constancia de estos hechos, con lo cual se entenderá surtida la entrega. **C.** Las reglas de entrega contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO, y reproducidas en parte en este parágrafo, serán ley para las partes y buscan no dilatar indefinidamente éste proceso, sin detrimento del derecho de los copropietarios del EDIFICIO a que se les entreguen las zonas comunes en las condiciones de funcionamiento, especificaciones y acabados que les fueron ofrecidas y de acuerdo con los planos aprobados para estos efectos. En este orden de ideas, se entiende que existe para la copropiedad, a través de quien sea delegado por ello, la obligación de hacer, consistente en recibir los bienes y zonas comunes del EDIFICIO, la cual por ende, prestará mérito ejecutivo. **D:** Si resulta fallido en tres (3) ocasiones, entre las que medien quince (15) días hábiles, el proceso de la entrega de alguno o algunos o de todos los bienes comunes del EDIFICIO, por cualquier circunstancia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda desde ya relevado de la obligación de hacer esta entrega en la forma prevista en el reglamento y en esta cláusula, y podrá hacerla en legal y en debida forma otorgando de manera unilateral una escritura pública en la cual debe dejar constancia expresa de los bienes comunes de los que está haciendo entrega y de su estado, preferiblemente con un registro fotográfico, instrumento público en el que deberán protocolizar todos los documentos mencionados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, todas las citaciones hechas a quienes corresponda para recibir dichos bienes y las actas levantadas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y un testigo, en cada una de las tres (3) ocasiones en que quedó fallida la entrega de los citados bienes. Copia de esta escritura pública se deberá enviar por correo a la oficina de administración del EDIFICIO por **EL PROMITENTE VENDEDOR** y a la entidad de control competente, con lo cual se entenderá surtida dicha entrega en legal y debida forma. **E.** Si la copropiedad hace uso de los bienes comunes no esenciales antes de la entrega de los mismos, se considerarán



entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad desde la fecha de ese uso, quien a partir de dicho momento será la única responsable de los deterioros que se produzcan por su uso y por el transcurso del tiempo y se hará cargo, también de manera exclusiva, de la custodia, vigilancia, mantenimiento, reparación, conservación, entre otros, que se requieran como consecuencia de su uso y disfrute, quedando exonerada desde este momento **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todas estas obligaciones y pagos. **F.** Si una vez 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 que conforman el proyecto, la Asamblea General de Propietarios no se reúne, ni nombra el Administrador Definitivo ni delega a las personas para que reciban los bienes comunes de uso y goce general por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 nombrará el Administrador Definitivo, a quien entregará los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del proyecto. **G.** De manera enteramente discrecional **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá decidir si hace la entrega de los bienes y servicios a que se refiere este párrafo cuando haya enajenado y entregado unidades de dominio privado de la totalidad del EDIFICIO que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del EDIFICIO, o de la respectiva etapa, al ser este un proyecto que se va a construir, desarrollar y someter a propiedad horizontal por etapas, tal como ha quedado dicho previamente.

Parágrafo 3°.- Entrega de Zonas, Servicios y Bienes Comunes Esenciales: **1.** Se presume que la entrega de los bienes, zonas y servicios comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del EDIFICIO, tales como elementos estructurales, accesos, fachadas, escaleras, puntos fijos, espesores, circulaciones indispensables, bien sea vehiculares o peatonales, las instalaciones de servicios públicos, las cubiertas a cualquier nivel, el tanque de agua, las bombas y el cuarto de bombas y demás bienes comunes esenciales catalogados como tales en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el EDIFICIO, se efectuará por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera simultánea con la entrega de la respectiva unidad de dominio privado a sus adquirentes, según las actas correspondientes. Se entiende que esa entrega se considera hecha desde la entrega a sus adquirentes de la primera unidad de dominio privado de la torre y/o etapa del EDIFICIO de la que se trate. **2.** Los anteriores bienes comunes esenciales se consideran entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad, desde el momento indicado en el punto 1 anterior, fecha a partir de la cual el EDIFICIO será responsable de su aseo, cuidado, vigilancia, mantenimiento, reparación, reposición y de los deterioros que se produzcan como consecuencia de su uso y disfrute y por el normal desgaste ocasionado por el paso del tiempo. **3.** Desde ya se deja pactado que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a respetar el procedimiento de entrega de las zonas, servicios y bienes



comunes esenciales aquí previsto, que acoge lo dispuesto al respecto por el primer inciso del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y que se verá plasmado en el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO KOEL II.

QUINTA.- Libertad de Gravámenes y Obligación de Saneamiento: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que la propiedad individual del inmueble prometido en venta y demás derechos objeto del presente contrato, no han sido prometidos en venta por acto anterior al presente, ni enajenados, ni soportan ni soportarán limitaciones al dominio diferentes de las que provengan del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el inmueble según lo indicado en esta promesa de compraventa. En todo caso, la enajenación del inmueble objeto de esta promesa se efectuará libre de medidas cautelares, registro por demanda civil; uso y habitación; arrendamiento por escritura pública o privada; patrimonio de familia no embargable; movilización de la propiedad; condiciones suspensivas o resolutorias de dominio; poseedores u ocupantes; limitaciones al derecho de dominio con la excepción ya señalada atinente al régimen de propiedad horizontal; afectaciones; liquidaciones de plusvalía inscritas; contribuciones de valorización; desmembración del derecho de dominio, y, en general, de gravámenes.

SEXTA.- Precio y forma de pago:

- A. Precio del Inmueble Prometido en Venta:** El precio del inmueble objeto de éste contrato es indeterminado pero determinable, según lo permitido por la ley, pues corresponderá al equivalente en pesos colombianos correspondiente a 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes en la fecha en que se otorgue la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato. Lo dicho anteriormente se resume en la siguiente fórmula matemática: **Precio del Inmueble Prometido en Venta = 150 x SMMLV del año en que se escribure el inmueble prometido** EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) esta condición desde el momento mismo de la separación del inmueble prometido en venta, declaración que reitera(n) al momento de suscribir éste contrato.
- B. Precio de Referencia:** Solo para efectos de poder elaborar un plan de pagos de los anticipos del Precio del Inmueble Prometido en Venta, **y no como determinación del precio real y definitivo del inmueble objeto de éste contrato**, las partes establecen como Precio de Referencia la suma de PESOS M/CTE (\$.....), que se cancelará solidariamente por EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES) a LA PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente forma detallada:

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
Valor cancelado a la fecha	\$	



Cesantías	\$	
Crédito	\$	
Pendiente X pagar:	\$	

Nota 1: Para efectos del trámite del subsidio acá mencionado, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** debe(n) acreditar en la carta de solicitud del mismo, quien o quienes serán las personas postuladas para el mismo, debiendo acreditarle a **EL PROMITENTE VENDEDOR** la plena identidad o concordancia entre el (la, los) solicitante(s) del subsidio y el (la, los) beneficiario(s) del mismo, persona(s) que debe(n) ser la(s) misma(s) aquí identificada(s) como **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** y a cuyo favor se otorgará la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato. En caso de existir un cambio en cuanto al nombre y/o la identidad y/o el estado civil del (la, los) solicitante(s), éste(a, os) debe(n) actualizar la información de esa solicitud frente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** por lo menos sesenta (60) días de anterioridad a la fecha de la firma de escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa de compraventa. El incumplimiento de esta obligación se entenderá como incumplimiento del presente contrato y se procederá conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4° de esta cláusula.

Nota 2: El subsidio familiar de vivienda será expresado en salarios mínimos legales vigentes y se le aplicará todo lo dispuesto al respecto por el D.U.R. 1.077 de 2015 y el Decreto 133 de 2018, ambos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o cualquier norma que los modifique, aclare, complemente, derogue, entre otros.

Nota 3: El Subsidio de Interés Social le fue asignado a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, por, que en adelante se llamará LA CAJA, tal como consta en comunicación de fecha, que se anexa y hace parte integrante de este documento, pago que deberá realizarse a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles calendario siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y cuyo único beneficiario será **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

Una vez que se determine el Precio del Inmueble Prometido en Venta, de acuerdo con lo previsto en el literal **A)** anterior, se cancelará conforme a lo previsto en el siguiente numeral, así:

Ahora bien la diferencia resultante entre el Precio de Referencia a que se refiere el literal **B)** de esta cláusula y el Precio del Inmueble Prometido en Venta, a que se refiere el literal **A)** de esta cláusula, será pagado solidariamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, así:



1. El mayor valor resultante entre el Precio de Referencia y el Precio de Inmueble Prometido en Venta deberá ser cargado al Subsidio y/o al Crédito Hipotecario que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** hayan tramitado para la adquisición del inmueble, o en su defecto deberá ser pagado solidariamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios, a más tardar ocho (8) días antes de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** deba expedir el paz y salvo al que hace referencia el parágrafo primero (1°) de la cláusula octava (8ª) de éste contrato.

Parágrafo 1°.-Restitución del Subsidio: El Subsidio Familiar será restituible a **LA CAJA**, cuando se transfiera el dominio de la vivienda o deje de residir en ella **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública con que se dé cumplimiento a este contrato, sin mediar permiso específico y por escrito de **LA CAJA** y, fundamentado en razones de fuerza mayor catalogadas por ésta. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado liquidado a la fecha en la cual se efectuó la restitución.

Parágrafo 2°.-Conocimiento: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** declara(n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos e información requerida por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, la cual deberá ser veraz y confiable, y a otorgar las garantías necesarias que exige **EL BANCO** y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato. **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** se obliga(n) a presentarle a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, con un plazo de antelación de tres (3) meses a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa objeto de esta promesa, o una carta de aprobación del crédito de **EL BANCO** o una solicitud de crédito por dicha suma debidamente radicada ante **EL BANCO**, acompañada de toda la documentación requerida para tal efecto; obligándose **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a llevar a cabo oportunamente todas las gestiones conducentes y a llenar todos los requisitos que le(s) exija **EL BANCO** para este fin, los cuales desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** declara(n) conocer y aceptar, especialmente los referentes a los ingresos mínimos exigidos y la forma de acreditarlos, los cuales manifiesta(n) cumplirán íntegramente. Presentada oportuna y cabalmente a **EL BANCO** toda la documentación requerida para la obtención del crédito, queda entendido por las partes que **EL BANCO** tiene la potestad discrecional de aprobar o no dicho crédito. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, no se hace responsable de garantizar dicha aprobación

Parágrafo 3°.-Negativa por causas ajenas: Si **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** negare la aprobación del crédito en cuestión por causas totalmente ajenas a la voluntad de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, habiendo reunido y presentado oportunamente todos los requisitos que **EL BANCO** le(s) hubiere exigido, el presente



contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer del inmueble prometido en venta, sin restricción alguna. En este caso **EL PROMITENTE VENDEDOR** deberá devolverle a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os), sin intereses de ninguna índole ni corrección monetaria alguna, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le ha concedido el crédito hipotecario a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

Parágrafo 4°.-Negativa del crédito por causas imputables y otros motivos: En el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, por causas imputables a éste(a, os), tales como, pero sin limitarse a: (i) disminuir su capacidad de endeudamiento con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aún sin utilizar su cupo; (ii) cuando **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, por tener mal comportamiento crediticio, por estar reportado(s) como moroso(s) en las centrales de datos, por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o inexacta; (iii) cuando **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** se haya(n) abstenido de practicarse los exámenes médicos, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaratoria judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **EL PROMITENTE VENDEDOR** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las sumas de dinero recibidas de éste (a, os), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontando previamente, tal como quedó dicho, el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le(s) ha concedido el crédito a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. El mismo procedimiento y las mismas reglas previstas en este parágrafo, se aplicarán cuando aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

Parágrafo 5°.-Crédito por valor inferior: Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el crédito por un valor inferior al solicitado, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de la notificación de este



hecho a **EL PROMITIENTE VENDEDOR**, para acordar con ésta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubieren llegado a un acuerdo por escrito sobre la forma en que **EL (LA, LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagarán la parte del precio restante, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **EL PROMITIENTE VENDEDOR** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **EL (LA, LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí, sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sumas que se devolverán sin intereses y sin corrección monetaria.

Parágrafo 6°.- Intereses de subrogación: **EL (LA, LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pagarán intereses de subrogación a **EL PROMITIENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia; intereses que serán pagados mensualmente de manera anticipada desde el día de la entrega del inmueble a **EL (LA, LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** hasta el momento en que se produzca el desembolso del crédito por parte de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** a favor de **EL PROMITIENTE VENDEDOR**. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y los correspondientes a los intereses de los meses subsiguientes serán pagados mensualmente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden o a favor de **EL PROMITIENTE VENDEDOR**, el cual se le deberá entregar a esta última el día de la firma de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo inferior al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **EL (LA, LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, el excedente será reintegrado por **EL PROMITIENTE VENDEDOR** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **EL PROMTENTE VENDEDOR** reciba el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses de que da cuenta este parágrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **EL PROMITIENTE VENDEDOR**, **EL (LA, LOS) PROMITIENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** deberán pagarle a **EL PROMITIENTE VENDEDOR** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculada sobre el saldo insoluto del precio.

Parágrafo 7°.-Demora en el Desembolso: Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé



cumplimiento a éste contrato, sin que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, éste(a, as) se obliga(n) solidariamente a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, renuncia(n) a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y para el pago de esta suma de dinero y de los intereses de mora a que haya lugar.

Parágrafo 8°.-Intereses de Mora: En caso de mora en el pago de cualquiera de los contados del precio, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** reconocerá(n) y pagará(n) solidariamente intereses moratorios a la tasa máxima legal comercial permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia al momento del incumplimiento, por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esto implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días calendario, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá declarar resuelto este contrato de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente. En este evento, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda facultado para descontar automáticamente de cualesquiera suma de dinero recibida de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el valor de la cláusula penal y para prometer en venta o enajenar el inmueble objeto de este contrato a cualquier otra persona distinta de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. La restitución de los excedentes del precio, si los hay, deberá llevarse a cabo en el mismo plazo previsto para estos mismos efectos en el parágrafo 4° de esta cláusula. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** renuncia(n) expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estas sumas de dinero.

Parágrafo 9°. -Imputación para el Pago: Los abonos que haga(n) **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** serán aplicados primero al pago de los cobros los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes, si los hay, se abonarán al precio del inmueble.

Parágrafo 10°.- Renuncia a la Acción Resolutoria: No obstante la forma de pago pactada, **EL PROMITENTE VENDEDOR** renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa, siempre y cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** así se lo exija a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula.

Parágrafo 11°.- Negativa Desembolso de Subsidio y Otros: En el evento de que las entidades respectivas negaren el **desembolso** del subsidio y/o de las cesantías y/o del ahorro programado y/o del crédito hipotecario necesarios para la adquisición del inmueble



objeto de esta promesa, por causas imputables a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, derivadas entre otras, pero sin limitarse a, la no entrega oportuna de la documentación y/o información exigida por las mismas; o la entrega de información y/o documentación falsa a esas entidades, se procederá conforme a lo dispuesto en el párrafo 4° de esta cláusula.

Parágrafo 12°: EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES), manifiesta(n) que acepta(n) y entiende(n), por haberles sido explicado en detalle y a cabalidad por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, que el Precio del Inmueble Prometido en Venta es el que resultará de hacer la operación matemática a que se refiere el literal **A)** de esta cláusula, precio que será mayor al Precio de Referencia a que se refiere el literal **B)** de esta cláusula.

SÉPTIMA.- Arras de Retracción: La suma en pesos colombianos equivalente al 20% del precio del inmueble objeto de este contrato, tiene el carácter de arras de retractación, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato hasta el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil.

OCTAVA.- Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca: La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del **BANCO o LA ENTIDAD** deberá ser otorgada en la **NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, Ubicada Carrera 10 No 15 - 04 Sur el día (.....) **Dos mil veinticuatro (2024), a las (.....00 a.m.)** En el evento de que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría, la escritura se otorgará el día siguiente hábil, a la misma hora y en el mismo lugar.

Parágrafo 1°.- Paz y Salvo y Minuta: **EL(LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) aportar para la firma de la escritura pública de que se da cuenta en esta cláusula un paz y salvo por concepto del precio del inmueble expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de todos los contados del precio que ha(n) debido cancelar con anterioridad a la firma de la escritura de venta, expedido por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de la firma de la escritura de venta con que se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa. Así mismo, y por lo menos con ocho (8) días hábiles de antelación a la firma de la escritura de que da cuenta esta cláusula, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, deberá(n) hacerle llegar por escrito y con la debida constancia de radicación a **EL PROMITENTE VENDEDOR** no solo la carta de aprobación del crédito por parte de **EL BANCO o LA ENTIDAD**, sino la correspondiente minuta de hipoteca. El no cumplimiento de estos requisitos y plazos se entenderá como un incumplimiento de la promesa por parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.



Parágrafo 2°.- Modificación: La fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca aquí pactada podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes, acuerdo que deberá constar por escrito y deberá ser firmado antes del vencimiento del término fijado para la firma de la escritura pública antes citada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá, por casos de fuerza mayor, caso fortuito o cualquier hecho de tercero que impida el otorgamiento oportuno de la escritura de venta, aplazar dicha fecha por un plazo máximo hasta de sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha en que cese el hecho que impida el otorgamiento de la escritura, debiéndole dar aviso de este hecho a **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, por lo menos con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de la escritura de compraventa. Ni el despacho notarial ni la hora de otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firma la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades.

Parágrafo 3°.- Documentos: Al despacho notarial deberán concurrir las partes provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como minuta de venta, la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, la constancia de radicación en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los anteriores documentos con la debida antelación, el paz y salvo expedido por **EL PROMITENTE VENDEDOR** sobre el estado de cuenta del pago de los distintos contados del precio, la constancia de pago del impuesto predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura y el paz y salvo del IDU por concepto de contribuciones de valorización, entre otros.

Parágrafo 4°.- Autorización: El Notario Cincuenta y cuatro (54°) del Círculo de Bogotá, en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para firmar la escritura pública de hipoteca en las oficinas de dicha entidad, con posterioridad a la firma de **EL PROMITENTE VENDEDOR** y de **EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

NOVENA.- Entrega Material: El inmueble prometido en venta le será entregado materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** por **EL PROMITENTE VENDEDOR** el día (.....) **Dos mil veinticuatro (2024)**, a las de la (0:00). . Queda convenido que para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** cumpla oportunamente con su obligación de entregarle materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** el inmueble prometido en venta, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) haberle cancelado previamente todos los contados del precio que se haya(n) obligado a pagar directamente y haber firmado la escritura pública de compraventa y de hipoteca.

Parágrafo 1°.- Acta y/o Recibo Tácito: (i) De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar constancia de



los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los acometerá, sin que por este hecho **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de éste contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en éste contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de éste contrato quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de éste contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del EDIFICIO serán entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3°) de la cláusula cuarta (4ª) de éste contrato. (ii) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de éste contrato **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el siguiente día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** tenga en la obra. De esta entrega tácita **EL (LOS) PROMETIENTE COMPRADOR (ES)** deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos.

Parágrafo 2°.- Prórroga Automática: Las partes declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato se estima con base en una programación de obra debidamente revisada. No obstante lo anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR** gozará de un plazo adicional no superior a sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha de la ocurrencia de cualquier causa que impida el desarrollo normal de la obra, que deberá ser informada a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, tales como fuerza mayor; caso fortuito; hechos atribuibles a terceros, al clima, a la adquisición de materias primas o a su despacho; al incumplimiento de los contratistas, del personal que labore en la obra, de las empresas de servicios públicos, con excepción del caso regulado en el parágrafo siguiente; a demoras de las autoridades competentes que de cualquier manera intervengan para la ejecución del proyecto; a hechos de vecinos o a la ocurrencia de calamidades de cualquier índole, como periodo de gracia para efectuar la entrega material del inmueble, sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de este contrato ni conlleve a alguna clase de sanción o penalización en su contra. Cuando **EL PROMITENTE VENDEDOR** se encuentre listo para efectuar la entrega material del inmueble, dentro del plazo de gracia previsto en este parágrafo, se lo hará saber por escrito enviado por correo a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en



el sitio donde está localizado el inmueble prometido en venta, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada.

Parágrafo 3°- Conexión Definitiva a los Servicios Públicos: Si el día pactado para la entrega material del inmueble objeto de éste contrato el mismo, a pesar de las gestiones y trámites realizados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** al respecto, no goza de la(s) conexión(es) definitiva(s) de algún, algunos o todos los servicios públicos domiciliarios, la entrega material del inmueble prometido en venta solo se llevará a cabo el quinto (5°) día hábil siguiente a aquél en que dicha(s) conexión(es) se realice(n) por la(s) empresa(s) de servicios públicos prestadora(s) del(los) mismo(s), hecho que le deberá ser notificado por escrito enviado por correo por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble prometido en venta en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** en la comunicación antes mencionada. Desde ya **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda exonerado de toda responsabilidad por la demora en la entrega material del inmueble derivada de la circunstancia a que alude este parágrafo y de la obligación de pagarle suma alguna por estos hechos a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**.

Parágrafo 4°.- Reparaciones: A partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble objeto de éste contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción o que no hayan quedado debidamente enunciados en el acta de entrega, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** por el término legal.

Parágrafo 5°.- Proceso de Post-ventas: En caso de necesitar alguna reparación en el inmueble prometido en venta que se encuentre cubierta por las garantías, **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) seguir el procedimiento dispuesto por **EL PROMITENTE VENDEDOR** que se indica a continuación, el cual le permitirá a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** transmitir su(s) inquietudes a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de manera rápida y lograr una respuesta en el menor tiempo posible. El procedimiento consiste en dejar en la portería del EDIFICIO del cual hace parte el inmueble prometido en venta el formato de trabajos de post-venta que se le entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** con el Manual de que se da cuenta más adelante, debidamente diligenciado, para así el responsable de las labores de post-venta, por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como constructora del proyecto, puede programar la ejecución de las reparaciones a que haya lugar. A la culminación de estas tareas **EL PROMITENTE VENDEDOR**, a través de su delegado, y **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** deberá(n) firmar un acta de recibo de esas tareas en señal de aceptación y recibo de las mismas.

Parágrafo 6°.- Manuales y Garantías: **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a hacerle entrega material a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** del



inmueble objeto de éste contrato junto con un **MANUAL DE LA VIVIENDA**, en que se detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotará el inmueble prometido en venta, los manuales de uso de esos equipos y las garantías otorgadas por los fabricantes, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ésta se obliga a cedérselas a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta cuenta con las siguientes garantías:

a) Garantía de un (1) año por acabados: Las principales garantías del inmueble prometido en venta, que rigen por un período de un (1) año de acuerdo a la Ley 1.480 de 2011 y su Decreto Reglamentario 735 de 2013 son las siguientes:

- Fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento y cambios de temperatura bajo la placa de cubierta. El período de un año es considerado suficiente para la estabilización de la edificación.
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos.
- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tubería interna y otras filtraciones.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Daños en cerraduras.
- Ajustes en puertas.
- Daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas.
- Obstrucciones en desagües, siempre y cuando los mismos no hayan sufrido ningún tipo de modificación derivado de reformas como enchapes de muros, pisos, cambio de lavaderos o demás elementos que requieran de desagües, pues en estos casos se perderá la garantía.
- Daños en empaques y grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.
- Defectos en la instalación de materiales de piso (enchape en cabina ducha).
- Mal funcionamiento de la ventanería.

b) Garantías que se vencen al momento de la entrega del inmueble prometido en venta: Los siguientes reclamos no son objeto de garantía, si al recibir el inmueble **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no los reporta en el acta de entrega, ello debido a que los proveedores de estos insumos no atienden estas garantías



por corresponder a elementos que se rompen con un uso indebido:

- Vidrios y/o espejos por rotura.
- Materiales de enchape en pisos y/o muros por rotura.
- Aparatos y porcelana sanitaria por rotura. Se atenderá la garantía durante un (1) año en caso de que se presenten defectos de funcionamiento originados por la fabricación de los mismos.
- Ventanería en aluminio deteriorada por mal uso.
- Mesones de cocina y/o de baño por rotura.
- Aparatos eléctricos externos (bombillos halógenos, tomas, interruptores y rosetas) sobre los cuales los proveedores no ofrezcan garantía.

Nota 1: Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (enchape o piso laminado), se hará el cambio únicamente en la zona afectada siempre y cuando se reporte en el momento de la entrega del inmueble prometido en venta. En caso de ser necesario realizar una intervención en el inmueble prometido en venta por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** los acabados que se requiera cambiar serán reemplazados por los acabados ofrecidos e instalados inicialmente en el inmueble prometido en venta y no por los que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** hubiere(n) instalado en reformas hechas por el (ella, ellos) al inmueble prometido en venta.

Nota 2: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** acepta (n) desde ya, los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse en cualquiera de los acabados y terminaciones del inmueble prometido en venta.

Nota 3: El EDIFICIO en el cual se encuentra ubicado el inmueble prometido en venta cuenta con una garantía por estabilidad estructural de diez (10) años de acuerdo a la ley (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10).

Parágrafo 7°.- Renuncia a la Condición Resolutoria: Las partes expresamente renuncian a la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada, de lo cual se deberá dejar constancia expresa en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato.

DÉCIMA.- Obras de Urbanismo y Servicios Públicos: A. Es entendido que el inmueble prometido en venta se entregará a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, provisto de los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto y alcantarillado, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** cancelará los valores de dichas conexiones que de acuerdo con los instructivos de las empresas respectivas le corresponden como constructora, así como el valor del medidor de agua y del contador de energía. Los eventuales reajustes o complementos o sumas adicionales que pudieren resultar de estas liquidaciones a favor de las respectivas empresas, por cualquier concepto relacionado



con la instalación y suministro de tales servicios, serán cancelados de acuerdo a lo que la ley señale al respecto. Desde ya **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** exonera(n) de toda responsabilidad a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, por la tardanza en la conexión definitiva al servicio público de acueducto derivada de demoras de la empresa respectiva en hacer dicha conexión. **B. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato provisto de las instalaciones para la conexión del servicio de gas natural de conformidad con todos los requerimientos que exige la ley sobre esta materia. **C. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará materialmente el inmueble objeto de éste contrato con las acometidas para la instalación del servicio público de teléfono. El valor de la línea telefónica y del aparato respectivo los asumirá directamente **EL (LA, LOS) PROMITEENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, como usuario(s), ante la respectiva empresa prestadora del servicio público de telefonía, a través de la facturación mensual de que de dicho servicio le haga la empresa a el(los) usuario(s). La empresa prestadora del servicio público de telefonía es la directa responsable de la instalación, asignación de la o las líneas y de la facturación del servicio telefónico.

DÉCIMA PRIMERA.- Impuestos, Tasas, Contribuciones, Servicios y Administración:

A. El impuesto predial que recaiga sobre el inmueble objeto de éste contrato y demás tasas y gravámenes liquidados o causados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, correrán por cuenta exclusiva de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. El impuesto predial y demás tasas y gravámenes liquidados o causados desde el día siguiente al del otorgamiento de la escritura antes mencionada, serán de cargo exclusivo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. En consecuencia, **EL PROMITENTE VENDEDOR** queda obligado a llevar al despacho notarial en que se suscribirá la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a éste contrato, la constancia de pago en bancos del impuesto predial del año gravable en que sea otorgada la escritura y paz y salvo del IDU por concepto de valorizaciones. **B.** Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actualmente vigentes que fueren decretadas por las autoridades distritales a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a éste contrato, serán de cargo de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**. **C.** A partir de la fecha de la entrega material del inmueble a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, será(n) de cargo de éste(os) el pago de las cuotas de administración del EDIFICIO del cual hace parte y los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, entre otros.

PARÁGRAFO: El inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, dando entre otras cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989.

DÉCIMA SEGUNDA. - Derechos y gastos notariales, impuesto de registro, derechos de registro y otros: **A.** Solamente los derechos y gastos notariales que se causen por el



otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, serán pagados por ambas partes en igual proporción. **B.** Las copias de la escritura, el impuesto de registro (antes beneficencia) y los derechos de registro emanados de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, correrán por cuenta exclusiva de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **C.** Será de cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** el pago correspondiente a la retención en la fuente derivada de la venta prometida. **D.** Todos los derechos y gastos notariales del otorgamiento de la hipoteca a favor de **EL BANCO** o de **LA ENTIDAD**, así como el impuesto de registro y los derechos de registro derivados de la misma, serán sufragados exclusivamente por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **E.** Los derechos notariales y registrales causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión serán a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

DÉCIMA TERCERA. - Contrato "intuitu personae", muerte y césio: **A.** El presente contrato se celebra en consideración a la persona de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**. **B.** En caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** éste contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente, y sin sanción para las partes, debiendo simplemente **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir inmediatamente las sumas recibidas a buena cuenta de éste contrato a las personas autorizadas para ello por las normas legales que regulan las sucesiones en Colombia, salvo que la o las otras personas que conforman esa parte estén en capacidad de pagar con recursos propios y sin dilación alguna todos los contados del precio. **C.** Así mismo, éste contrato ni la posición contractual se podrán ceder por **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** sin la previa aceptación escrita de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, tanto de la cesión como de **EL (LA, LOS) CESIONARIO(S)**. **D. LA PROMITENTE VENDEDOR** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**.

DÉCIMA CUARTA. - Cláusula Penal: Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, una suma equivalente en pesos colombianos al **veinte por ciento (20%)** del total del precio pactado, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el cobro o pago de esta suma de dinero.

Parágrafo: En el evento del incumplimiento por parte de **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, especialmente del pago oportuno de los distintos contados del



precio, o de alguno o algunos de ellos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** sea(n) notificado(s) por escrito por **EL PROMITENTE VENDEDOR** de esta resolución, **EL PROMITENTE VENDEDOR** quedará facultado para enajenar a favor de terceras personas el inmueble objeto de éste contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole restituir el saldo del precio, de existir, a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada.

DÉCIMA QUINTA. - Patrimonio de familia inembargable y afectación a vivienda familiar: (i) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** constituirá(n) patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble prometido en venta, el cual es de vivienda de interés social, conforme a lo ordenado por el artículo 60° de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al respecto al régimen del título II de la Ley 70 de 1931 y al artículo 38° de la Ley 3ª de 1991, o cualquier norma posterior que la sustituya o modifique. (ii) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)**, en el evento en que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el o la cónyuge o el o la compañero(a) permanente, comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- Radicaciones y estrato socio económico: **EL PROMITENTE VENDEDOR** radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que está comprendido el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, de conformidad con lo prescrito en el artículo 71 de la Ley 962 del 2005 y su Decreto Reglamentario 2.180 del 29 de junio del 2006, el día (.....) de del año **dos mil veinticuatro (2024)**, bajo el número, radicación que según las normas antes citadas habilita a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para celebrar este contrato de promesa de compraventa y enajenar el inmueble objeto de la misma. **B.** La elegibilidad de este proyecto como de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario está dado por la **RESOLUCIÓN No.11001-4-22-0777 DEL 01 DE JUNIO DE 2022 FECHA EJECUTORIADA 06 JULIO 2022. MODIFICACIONES A LA LICENCIA DE CONSTRUCCION RESOLUCIÓN No.11001-4-23-1859 DEL 29 DE SEPTIEMBRE DE 2023 FECHA DE EJECUTORIADA 05 DE OCTUBRE DEL 2023 de la Curaduría 4 de Bogotá D.C Y RESOLUCIÓN No.11001-4-23-2298 DEL 05 DE DICIEMBRE DE 2023 de la Curaduría 4 de Bogotá D.C PERMISO DE ENAJENACION DE INMUEBLES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON FECHA DE RADICACION DE DOCUMENTOS No. HABILITADO** Tal como se indicó



previamente, la asignación del estrato socio económico del inmueble objeto de Este contrato no depende para nada de **EL PROMITENTE VENDEDOR** ni es fijado por ella, sino por las autoridades competentes.

DÉCIMA SÉPTIMA. - Domicilio Contractual: Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá, D.C.

DÉCIMA OCTAVA. - Notificaciones: Las partes recibirán en las siguientes direcciones todas las notificaciones y/o comunicaciones que las mismas se deberán cruzar en ejecución de este contrato, comunicaciones que deberán ser enviadas por correo certificado:

EL PROMITENTE VENDEDOR:

DIRECCIÓN: Calle 81 N° 74B 29 en la ciudad de Bogotá D.C

Tel Cel. 3142651737

E-mail: capitelingeneria1@gmail.com

EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES):

DIRECCIÓN:

Tel Cel:

E-mail:

Cualquier cambio de dirección deberá ser notificado a la otra parte por escrito enviado por correo certificado. El cambio de dirección producirá plenos efectos tres (3) días hábiles después del envío de la respectiva comunicación por correo certificado.

DÉCIMA NOVENA.- Origen de Recursos: **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, obrando en la calidad indicada al inicio de éste contrato de promesa de compraventa, de manera voluntaria, por medio de la presente manifestación declara (mos) que los recursos que he(mos) entregado y/o entregare(mos) para pagar el precio del inmueble objeto de éste contrato, provienen y/o provendrán de fuentes lícitas en virtud de la ocupación, profesión u oficio que desarrollo(amos) y que, por lo tanto, dichos recursos no tienen origen en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano vigente, o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente. Así mismo de manera unilateral y libre me (nos) obligo (amos) a hacer esta misma declaración, sin reserva alguna, en la escritura pública a través de la cual se lleve a cabo la venta prometida.

VIGÉSIMA.- Mérito Ejecutivo: El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, sin



necesidad de requerimientos judiciales privados, a los cuales renuncian expresamente los contratantes.

VIGÉSIMA PRIMERA.-Solución de Conflictos: Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración de la existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos, deberán ser sometidas a la decisión de un amigable componedor, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se intentará por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, para que ésta dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso el término de la negociación directa no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través de un arreglo directo. Agotado este procedimiento, sin que la controversia se solucione, las partes designarán de mutuo acuerdo al amigable componedor. En caso tal de que transcurran cinco (5) días hábiles sin que se hayan puesto de acuerdo en el nombramiento, contados desde el día en que termine el arreglo directo, la parte interesada acudirá a la Cámara de Comercio de Bogotá, para que ésta designe al amigable componedor, por conducto del Centro de Arbitraje y Conciliación. Si el procedimiento con el amigable componedor no arroja la solución a la controversia, las partes quedarán en libertad de acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la misma.

Parágrafo.-Confidencialidad: Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o, en su defecto, a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esfuerzo y esmero en **NO** revelar, directa o indirectamente, a terceros o al público en general los hechos o circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información para los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia como tal, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción a las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato que dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en esta promesa, sin que esto sea óbice para reclamar los demás perjuicios que se puedan derivar de estas actuaciones.

Como constancia de todo lo anterior, se firma por las partes el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., en (.....) ejemplares del mismo tenor y valor, el día (.....) **Dos mil veinticuatro (2024)**

EL PROMITENTE VENDEDOR



CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ
C.C. 1.022.405.999 de Bogotá
Representante Legal
CAPITEL CO SAS
NIT. 901.367.458-3

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

NOMBRE
CC.

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) Capitel Co S.A.S		SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA Edificio Koel II		ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$					
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA Carrera 19C # 26-40 sur		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 1829,04	5. ÁREA DEL LOTE m2 350,00	6. APARTAMENTOS 30	7. CASAS	8. LOTES	
		9. FECHA DE ELABORACIÓN 2024-feb-01	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2023-ene	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2024-dic	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2024-dic		



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Total Ventas: 5.087.370

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	ene-2023, feb-2023	mar-2023, abr-2023	may-2023, jun-2023	jul-2023, ago-2023	sep-2023, oct-2023	nov-2023, dic-2023	ene-2024, feb-2024	mar-2024, abr-2024	may-2024, jun-2024	jul-2024, ago-2024	sep-2024, oct-2024
					Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10
FUENTES															
16. TERRENOS	850.000	850.000	0,000	850.000											
17. RECURSOS PROPIOS		0	0,000												
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000												
19. CREDITO PARTICULARES	1.345.221	1.345.221	0,000		825.220	20.000	110.000	120.000	140.000	130.001					
20. VENTAS FINANCIACIÓN	1.526.209	1.526.209	0,000								254.367	254.370	508.736	254.368	254.368
21. VENTAS PROYECTO	3.561.161	3.561.161	0,000												
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000												
23. TOTAL FUENTES	7.282.591	7.282.591	0,000		825.220	20.000	110.000	120.000	140.000	130.001	254.367	254.370	508.736	254.368	254.368
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11
24. TERRENOS	850.000	850.000	0,000												
25. COSTOS DIRECTOS	1.881.835	1.881.835	0,000		75.272	94.092	112.910	131.729	150.547	169.365	188.184	207.002	225.820	244.639	282.275
26. COSTOS INDIRECTOS	584.595	584.595	0,000		41.117	35.221	41.030	61.933			90.045	98.545	51.129	90.739	74.836
27. GASTOS FINANCIEROS	210.000	210.000	0,000		19.130	11.829	36.007	34.521	34.257	26.740	12.660	11.380	11.773	4.772	2.151
28. GASTOS DE VENTAS	195.000	195.000	0,000		1.950	7.800	9.750	11.700	13.650	15.600	17.550	19.500	21.450	23.400	25.350
29. RECURSOS PROPIOS		0	0,000												
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000												
31. CREDITO PARTICULARES	1.345.220	1.345.220	0,000												
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000												
33. TOTAL USOS	5.066.650	5.066.650	0,000		137.469	148.942	199.697	239.883	198.454	211.705	308.439	336.427	310.172	363.550	384.612
34. SALDO CAJA BIMENSUAL	2.215.941	2.215.941			687.752	-128.942	-89.697	-119.883	-58.454	-81.705	-54.072	-82.057	198.564	-109.182	-130.244
35. SALDO ACUMULADO					687.752	558.810	469.113	349.230	290.776	209.071	154.999	72.942	271.506	162.324	32.080

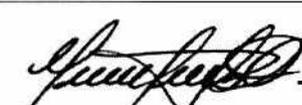
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:



37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE



38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

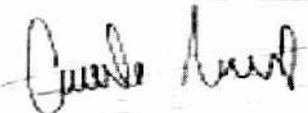
1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)
Capitel Co S.A.S

2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA
Edificio Koel II

3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA
Carrera 19C # 26-40 sur

Total Ventas: 5.087.370

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL=0 (13 Ppto - 14 Flujo)	nov-2024, dic-2024	ene-2025, feb-2025
FUENTES				Bimestre 12	Bimestre 13
16. TERRENOS	850.000	850.000	0,000		
17. RECURSOS PROPIOS		0	0,000		
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000		
19. CREDITO PARTICULARES	1.345.221	1.345.221	0,000		
20. VENTAS FINANCIACIÓN	1.526.209	1.526.209	0,000		
21. VENTAS PROYECTO	3.561.161	3.561.161	0,000		3.561.161
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000		
23. TOTAL FUENTES	7.282.591	7.282.591	0,000	0	3.561.161
USOS				Bimestre 12	Bimestre 13
24. TERRENOS	850.000	850.000	0,000		850.000
25. COSTOS DIRECTOS	1.881.835	1.881.835	0,000		
26. COSTOS INDIRECTOS	584.595	584.595	0,000		
27. GASTOS FINANCIEROS	210.000	210.000	0,000	4.780	
28. GASTOS DE VENTAS	195.000	195.000	0,000	27.300	
29. RECURSOS PROPIOS		0	0,000		
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000		
31. CREDITO PARTICULARES	1.345.220	1.345.220	0,000		1.345.220
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000		
33. TOTAL USOS	5.066.650	5.066.650	0,000	32.080	2.195.220
34. SALDO CAJA BIMENSUAL	2.215.941	2.215.941		-32.080	1.365.941
35. SALDO ACUMULADO				0	1.365.941
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):					
(**) OTROS PAGOS (Especificar):					
36. OBSERVACIÓN:					
					
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE					



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: **jueves, 1 de febrero de 2024**
SOLICITANTE: **Capitel Co S.A.S**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	Edificio Koel II		
DIRECCIÓN:	Carrera 19C # 26-40 sur		
APARTAMENTOS:	30	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	350 m²		
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	2.428.571 \$/m²		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	1.829 m²		
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2.034.635 \$/m²		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 850.000	464.725 \$/m²	22,8%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.881.835	1.028.865 \$/m²	50,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 584.595	319.618 \$/m²	15,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 210.000	114.814 \$/m²	5,6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 195.000	106.613 \$/m²	5,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 3.721.430	2.034.635 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 5.087.370	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.365.941	26,8%
----------------------------	---------------------	------------------------	---------------------	--------------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 850.000	22,8%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 1.345.221	36,1%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 1.526.209	41,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 3.721.430	100%

FILA VALIDACIÓN

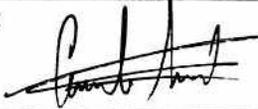
	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:

EDIFICIO KOEL II
CARRERA 26 A No 39-75 SUR - Bogotá
POSIBLES CLIENTES

FECHA: 1 FEBRERO 2024

APTO	NOMBRE	APELLIDO	CEDULA	TELEFONO CEL	TOTAL	Vr./M2	CUOTA INICIAL APROX 10%	Financiación Banco	SEPARACION	CONFIRMACION 10	SUBSIDIO CCF	SUBSIDIO MI CASA YA	CUOTAS MENSUALES 10
201	Erika	Garcia	1.022.425.726	3123704523	\$ 180.298.800	\$ 3.960.000	\$ 18.029.880	\$ 87.268.920	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 802.988
203	Jaime	Caro	79.794.175	3007883538	\$ 171.864.000	\$ 3.960.000	\$ 17.186.400	\$ 79.677.600	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 718.640
204	Violeta	Salgado	52.986.089	3002679126	\$ 181.486.800	\$ 3.960.000	\$ 18.148.680	\$ 88.338.120	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 814.868
303	Wendy	Garzon	1.233.496.388	3219885072	\$ 171.864.000	\$ 3.960.000	\$ 17.186.400	\$ 79.677.600	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 718.640
304	Jose	Verdugo	1.030.647.777	3202069366	\$ 181.486.800	\$ 3.960.000	\$ 18.148.680	\$ 88.338.120	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 814.868
402	Luis	Angel	1.032.360.790	3505897842	\$ 180.774.000	\$ 3.960.000	\$ 18.077.400	\$ 87.696.600	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 807.740
403	Nicol	Valencia	1.014.259.826	3205786179	\$ 171.864.000	\$ 3.960.000	\$ 17.186.400	\$ 79.677.600	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 718.640
501	Suly	Gonzalez	52.496.197	3124593050	\$ 180.298.800	\$ 3.960.000	\$ 18.029.880	\$ 87.268.920	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 802.988
602	Tatiana	Avila	53.125.587	3208022379	\$ 180.774.000	\$ 3.960.000	\$ 18.077.400	\$ 87.696.600	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 807.740
703	Dairo	Navado	79.572.217	3115624077	\$ 171.864.000	\$ 3.960.000	\$ 17.186.400	\$ 79.677.600	\$ 5.000.000	\$ 5.000.000	\$ 39.000.000	\$ 26.000.000	\$ 718.640

FIRMA:



CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ
REPRESENTANTE LEGAL



CAPITEL CO SAS
901,367,458-3
ESTADO EN LA SITUACION FINANCIERA
DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
(Cifras expresadas miles de pesos Colombianos)

A C T I V O

ACTIVO CORRIENTE

Efectivo y Equivalente al afectivo		\$	110.044
Bancolombia cta de ahorros	\$	8.095	
Bancolombia Fiducia	\$	101.949	
Total efectivo		\$	110.044

INVENTARIO

Obras de construccion en curso KOEL II	\$	2.010.002	
Terrenos KOEL II	\$	850.000	
TOTAL INVENTARIO		\$	2.860.002

DEUDORES

Cuentas por cobrar		\$	3.227
Anticipo Retencion en la Fuente	\$	544	
Anticipo de Renta 2022	\$	2.683	
TOTAL DEUDORES		\$	3.227

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

EQUIPO DE COMPUTO PERSONAL	\$	5.589	
ESCRITORIOS	\$	8.956	
SALA DE VENTAS	\$	11.983	
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		\$	26.528

TOTAL ACTIVO CORRIENTE

\$ 2.999.801

P A S I V O

Pasivo Corriente

OBLIGACIONES

Lotes Proyectos KOEL II	\$	700.000	
Impuestos gravámenes y tasas	\$	5.698	
Particulares KOEL II	\$	1.345.220	
Provedores nacionales	\$	457.057	
TOTAL PASIVO		\$	2.507.975

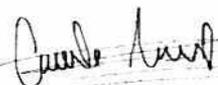
PATRIMONIO

PATRIMONIO

Capital Social	\$	50.000	
Utilidad del ejercicio anteriores	\$	254.155	
Utilidad del ejercicio	\$	187.671	
TOTAL PATRIMONIO		\$	491.826

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

\$ 2.999.801



CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ
Representante legal



MARIA STELLA BASTO LOZANO
CONTADORA PUBLICA
T.P No 9818 T

<u>Concepto</u>	<u>Diciembre- 2023</u>
Capital social	50.000
Resultado del ejercicio	187.671
Resultados de ejercicios anteriores	254.155
Total	<u>491.826</u>

11. Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias incluyen:

<u>Concepto</u>	<u>Diciembre- 2023</u>
Construcción edificios residenciales	2.005.299
	<u>0</u>
Total	<u>2.005.299</u>

Dichos ingresos corresponden al proyecto INSIGNIA en cual fue entregado, facturado y cancelados entre los años 2022 y 2023

12. Costos de venta

Los Costos de ventas comprenden:

	<u>Diciembre- 2023</u>
Obra Civil	
De Ventas	1.711.268
Total	1.711.268

13. Gastos de administración

El detalle de gastos administrativos incluye:

	<u>Diciembre-2023</u>
De administración	<u>61.104</u>
De ventas	<u>45.256</u>

122

CAPITEL CO SAS
NIT 900,278,146-3
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL INTERMEDIO
DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2022
(En pesos Colombianos)

I N G R E S O S

INGRESOS		\$	308.604.000
Ingresos brutos operacionales	\$ 308.604.000		
No Operacionales		\$	-
TOTAL INGRESOS		\$	308.604.000
Costos de venta		\$	211.604.000
Obras civil	\$ 211.604.000	\$	-
Total costos de venta		\$	211.604.000,00
Gastos operacionales			
De administracion	\$ 53.044.000		
De ventas	\$ 40.000.000		
TOTAL GASTOS		\$	93.044.000,00
UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO		\$	3.956.000,00



CAMILO ANDRES ANGEL LOPEZ
Representante legal



MARIA STELLA BASTO LOZANO
CONTADORA PUBLICA
T.P No 9818 T

CAPITEL CO. S.A.S Políticas Contables y Notas Explicativas a los Estados Financieros a 31 Diciembre de 2023

(Cifras expresadas en miles de pesos colombianos)

1. Información general

La Compañía CAPITEL CO.S.A.S es una sociedad por acciones simplificada radicada en Colombia. El domicilio de su sede social y principal es la ciudad de Bogotá. Sus actividades principales son la ejecución de proyectos de inversión y construcción de edificios residenciales y no residenciales, enajenación de bienes inmuebles urbanos o rurales, a fin de realizar demoliciones y preparación de terrenos que lleven a la terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil. De igual forma, la sociedad podrá celebrar actos y contratos complementarios o accesorios de las actividades anteriores.

2. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.1. Adopción de las NIIF

Mediante la ley 1314 del 13 de julio de 2009, se modificaron los principios y normas de contabilidad e información financiera aceptados en Colombia. En desarrollo de ésta ley, el Gobierno Nacional emitió el decreto 3022 de 2013, que adopta las NIIF para Pymes y establece un Nuevo Marco Técnico Normativo para los preparadores de Información Financiera que conforman el Grupo 3, del cual la Compañía hace parte.

Mediante el decreto 2496 de diciembre de 2015, se actualizan las normas de acuerdo con las modificaciones emitidas por el emisor (IASB) de estas normas internacionales en mayo de 2015 y vigentes a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su aplicación anticipada.

Los primeros estados financieros preparados de acuerdo con bases contables antes mencionadas corresponden al cierre contable al 31 de Diciembre de 2023. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables descritas más adelante y siguiendo las NIIF Pymes adoptadas en Colombia.

De acuerdo con las NIIF Pymes adoptadas y, solo para propósitos del inicio de su aplicación y con el fin de tener información comparativa al cierre contable de la presentación de los primeros estados financieros conforme a estas nuevas normas, la Compañía preparó un Estado de Situación Financiera de Apertura (ESFA) a la fecha de transición a las NIIF Pymes, esto es, al 1 de enero de 2021. Así mismo, se prepararon los estados financieros al 31 de diciembre de 2022 bajo las normas adoptadas con el fin de presentarlos comparativos con los del 31 de diciembre de 2023.

2.2. Preparación del estado de situación financiera de apertura (ESFA)

La compañía aplicó la sección 35 de las NIIF Pymes y otras disposiciones legales aplicables para preparar el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2015 mediante la re-expresión del estado de situación financiera (balance general) preparado bajo normas locales vigentes. Dicha re-expresión implicó aplicar en forma retroactiva todos los principios de reconocimiento, medición,

presentación y revelación de los hechos económicos establecidos en las normas mencionadas en la nota 2.1.

2.3. Conciliación del patrimonio en la fecha de transición (1 de enero de 2015) y el final del último periodo presentado bajo las normas contables anteriores (31 de diciembre de 2015) con respecto a las nuevas normas NIIF Pymes

A continuación, se presenta la conciliación del patrimonio neto al 1 de enero de 2015 entre los criterios contables que la compañía venía aplicando de acuerdo con las normas vigentes hasta el 31 de diciembre de 2015 y el Nuevo Marco Técnico Normativo para los preparadores de información financiera del grupo 2 que adoptó las normas internacionales de información financiera (NIIF) para Pymes:

<u>Explicación</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>1 de enero de 2021</u>
Patrimonio bajo normas contables anteriores	311.500.000.00	
<hr/>		
Menos:		
(1)	Resultado del ejercicio	
Total ajustes NIIF Pymes adoptadas	0	
		Patrimonio bajo NIIF Pymes
		<hr/> <hr/>

(1) Corresponde a la pérdida del ejercicio 2021

3. Declaración de cumplimiento con las NIIFs para las PYMEs

Los estados financieros de la Compañía CAPITEL CO. S.A.S, entidad individual, correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2022 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (IFRSs, por sus siglas en inglés – en español NIIF Pymes) emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y adoptadas en Colombia mediante el Decreto 3022 del 27 de diciembre de 2013. Estos estados financieros se presentan en miles de pesos colombianos, que es también la moneda funcional de la compañía.

4. Resumen de las principales políticas contables

4.1 Consideraciones generales

Las principales políticas contables que se han utilizado en la preparación de estos estados financieros se resumen a continuación. Estas políticas contables se han aplicado a lo largo de todos los períodos presentados en los estados financieros.

4.2. Efectivo y equivalentes de efectivo

Se incluye dentro del efectivo todos los dineros que la compañía tiene disponibles para su uso inmediato en caja, cuentas corrientes y cuentas de ahorro, y saldo disponible en fiducia, las cuales se mantienen a valor razonable que es su valor nominal. Dentro de los equivalentes al efectivo se incluyen inversiones con vencimiento menor a tres meses, de gran liquidez y que se mantienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo. Se valoran a los precios de mercado.

4.3. Deudores comerciales y otros deudores

4.3.1. Reconocimiento y medición

Los deudores comerciales surgen por las ventas de los inmuebles construidos de la compañía a sus clientes otorgando plazos de crédito normales. Su reconocimiento inicial se realiza tal como se indica en la nota 5.19. No se cobran intereses. En la medición se utiliza el precio de la transacción acordada con el cliente, que es el mismo valor razonable.

Los otros deudores se reconocen cuando la compañía se convierte en parte obligada con el tercero, lo cual implica que sea probable que la compañía recuperará el saldo y éste se puede medir en forma confiable.

Los saldos deudores que: i) tengan un valor inicial que exceda cien millones de pesos, ii) su plazo de pago exceda de un año, y, iii) no tengan interés pactado o la tasa de interés cobrada sea inferior en un 3% de la tasa de mercado, se valoran en su medición inicial al valor presente de los flujos futuros descontados a la tasa de mercado de préstamos del sector financiero y en su medición posterior se actualizan con base en dicha tasa; cualquier diferencia en valoración se reconoce en los resultados como gasto o ingreso financiero. Los demás saldos deudores se mantienen a su valor nominal.

Cuando los deudores pagan sus saldos, cuando se ceden los riesgos y beneficios asociados al saldo o cuando expira legalmente el derecho a favor de la compañía de los flujos de efectivo, se retira el saldo del estado de situación financiera.

4.3.2. Deterioro

Al cierre del período anual la compañía revisa los saldos de los deudores para determinar si existe evidencia objetiva de su deterioro. Los criterios se utilizan en forma individual considerando lo siguiente: i) saldos vencidos de más de 30 días, ii) disminución de los pedidos del cliente, iii) solicitud de plazos adicionales para pago, iv) dificultades financieras, y v) es probable que el deudor entre en quiebra o en ley de intervención económica.

Cuando uno de los factores antes mencionado existe para un cliente, la compañía procede a estimar los flujos de efectivo futuros a recuperar mediante un análisis y proyección que considera la probabilidad de deterioro y la estimación del valor que no se recuperará basados en el análisis de todos los factores que afectan al deudor. Dichos flujos futuros son descontados a valor presente usando la tasa de interés efectiva existente en la fecha origen del saldo. Para todos los saldos deudores que estén vencidos más de un año se calcula el deterioro como el 100% del saldo.

La diferencia entre el valor presente y el nominal del saldo deudor es el deterioro que se reconoce como un gasto de ventas en los resultados del período contra una subcuenta de deterioro de deudores como menor valor de las cuentas por cobrar.

Si en un período posterior, el valor de la pérdida por deterioro disminuye como consecuencia de un evento ocurrido después de que el deterioro fue reconocido, la reversión de la pérdida por deterioro se reconoce en resultados como un ingreso.

4.4. Inventarios

Los inventarios representan los diferentes componentes del costo de construcción de edificios residenciales y no residenciales y en general obras de ingeniería civil como son: terrenos, materiales, mano de obra y demás costos de construcción incurridos para el desarrollo de cada obra o frente de trabajo, hasta su traslado a bienes raíces disponibles para la venta.

4.5. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales (proveedores) y las otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Se reconocen cuando la compañía ha adquirido una obligación generada al recibir los riesgos y beneficios de bienes comprados o al recibir los servicios acordados. Se miden por el valor acordado con el proveedor o acreedor.

4.6 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto de impuestos reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente se calcula con base en la renta líquida o renta presuntiva según corresponda, usando las leyes tributarias promulgadas y vigentes a la fecha de cierre anual, las cuales difieren del resultado contable reflejado en los estados financieros.

Los activos y/o pasivos por estos impuestos comprenden las obligaciones o reclamos de las autoridades fiscales en relación con los períodos de reportes actuales o anteriores que están pendientes de pago a la fecha de cierre anual. La Gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos, respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación. La compañía, cuando corresponde, constituye provisiones sobre los valores que espera deberá pagar a las autoridades tributarias.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal, en la medida en que se espere que aumenten o reduzcan la utilidad fiscal en el futuro.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se calculan, sin descontarse, a las tasas fiscales que se espera apliquen en el período de realización respectivo (se ha estimado el 32% en promedio), tomando en consideración todos los posibles resultados de una revisión por parte de las autoridades fiscales. El impuesto diferido se reconoce en los resultados del período, excepto el originado en la medición de obligaciones por beneficios definidos a los empleados y operaciones de cobertura reconocidas en el otro resultado integral dentro del patrimonio, en cuyo caso el impuesto diferido también se reconoce en esa misma partida.

El impuesto diferido activo solo se reconoce en la medida en que sea probable la existencia de beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias que lo generan. Lo anterior se determina con base en las proyecciones de la compañía sobre los resultados de operación futuros tomando un horizonte de cinco años.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de reporte y se ajusta según sea necesario para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras.

4.7 Obligaciones laborales

Las obligaciones laborales de la compañía incluyen beneficios de corto plazo.

4.7.1. Beneficios de corto plazo

Los beneficios de corto plazo incluyen básicamente salarios, comisiones, cesantías, vacaciones, prima legal e intereses a las cesantías que remuneran el servicio que prestan los empleados a la compañía y que se espera liquidar totalmente antes de los doce meses siguientes al cierre anual.

Estos beneficios son reconocidos en la medida en que el empleado presta sus servicios a la compañía y se miden por el valor establecido en las normas laborales y/o en los acuerdos individuales establecidos entre el empleado y la compañía.

4.8. Provisiones y contingencias

Las provisiones comprenden estimaciones de pérdidas probables y cuantificables por demandas sobre la compañía, pasivos futuros estimados y provisión para desmantelamiento. Su reconocimiento se realiza cuando se tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de eventos pasados, es probable que se requiera de la salida de recursos para su pago y su valor se puede estimar confiablemente. Aquellas contingencias de pérdida en contra de la compañía que no sean cuantificables y/o sean inciertas no se reconocen en los estados financieros.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación, utilizando como tasa de descuento la tasa de interés promedio de los créditos bancarios de la compañía. Anualmente se actualizan las provisiones existentes y su valor se reconoce como gastos financieros en la parte que refleje el paso del tiempo y como gastos la parte que refleja un ajuste en la estimación de la provisión.

Las contingencias de ganancias a favor de la compañía no se reconocen hasta tanto se tenga la certeza de obtener el beneficio económico de las mismas.

4.9. Capital suscrito y pagado y superávit

El capital accionario representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se reconocen en el patrimonio como una deducción del monto recibido, neto de impuestos.

Las distribuciones de dividendos pagaderas a los accionistas se reconocen como cuentas por pagar cuando los dividendos son aprobados por la Asamblea de Accionistas.

4.10. Reservas

Se registran como reservas las apropiaciones autorizadas por la Asamblea General de Accionistas, con cargo a los resultados del año para el cumplimiento de disposiciones legales. Su reconocimiento

se realiza en el momento en que la Asamblea de Accionistas aprueba la apropiación y se miden por el valor aprobado.

4.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos se miden por referencia al valor razonable del pago recibido o por recibir por la compañía de los bienes suministrados o los servicios proporcionados, sin contar impuestos sobre ventas y neto de rebajas, descuentos comerciales y similares. La política contable para cada grupo de ingresos es la siguiente:

4.11.1. Venta de inmuebles construidos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de inmuebles en el país se reconocen cuando se entregan y se ha legalizado su propiedad, lo cual ocurre con el despacho real de la escritura de venta.

La medición de los ingresos se realiza por el precio acordado entre las partes, neto de descuentos, rebajas y similares. El plazo que se otorga a los clientes es el usual para la industria (45 días). Cuando un cliente paga antes del plazo y se le otorga un descuento por pronto pago, éste es reconocido como un gasto financiero.

4.11.2. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen sobre una base acumulada utilizando el método de interés efectivo.

4.12. Reconocimiento de costos y gastos

La compañía reconoce sus costos y gastos en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable correspondiente (causación), independiente del momento de su pago.

4.13. Clasificación en activos y pasivos corrientes y no corrientes

La compañía clasifica como activos corrientes aquellas partidas que espera realizar, vender o consumir dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; todos los demás activos se clasifican como no corrientes. Se clasifica como pasivos corrientes aquellas partidas que se espera liquidar dentro de los doce meses siguientes a la fecha del periodo sobre el que se informa; todos los demás pasivos se clasifican como no corrientes.

5. Supuestos clave de la incertidumbre en la estimación

Al preparar los estados financieros, la gerencia asume una serie de juicios, estimados y supuestos sobre el reconocimiento y medición de activos, pasivos, ingresos y gastos. Estos juicios y estimaciones son evaluados periódicamente basado en la experiencia y otros factores. Los resultados reales pueden diferir de las estimaciones realizadas y podrían requerir de ajustes significativos en el valor en libros de los activos y pasivos afectados. Las estimaciones más significativas corresponden a:

5.1. Deterioro de deudores

Se considera la situación de cada deudor a la fecha del estado financiero así como sus características, vencimientos, dificultades financieras, ambiente económico en el que se desenvuelve, entre otros. Basado en ello se asumen que las deudas de vencimiento superior a un

año son incobrables y se provisiona un 100%, las vencidas entre 180 y 360 días se consideran con probabilidad de pérdida del 60% y las vencidas entre 30 y 180 días con probabilidad de pérdida del 30%. Estos porcentajes son ajustados de acuerdo con la información que se posee de cada deudor para estimar los flujos futuros esperados a recibir los cuales se descuentan a la tasa de interés efectiva original del deudor hallando, de ésta forma, el valor presente de los mismos el cual es comparado con el valor en libros siendo la diferencia el deterioro de valor.

El deterioro de valor de los deudores puede modificarse en un futuro por situaciones económicas, legales y de mercado que afecten los deudores y su futuro pago.

5.2. Deterioro de Inventarios

El precio de venta usado para el cálculo del deterioro de valor es el precio que la compañía está usando para la venta de sus bienes construidos en el mercado y los gastos de venta han sido estimados considerando los resultados reales de los dos últimos años como un % de estos gastos en el total de las ventas netas.

La futura realización de estos inventarios puede verse afectada por cambios en el mercado, la competencia y los hábitos de los consumidores, lo cual puede reducir los precios de venta.

5.3. Deterioro de propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión e intangibles

La determinación del valor de uso, parte del comportamiento de los ingresos de los últimos doce meses incrementados en el índice de inflación del sector estimada para los próximos años según datos gubernamentales. El valor razonable se toma del valor de mercado del activo en el momento actual. La tasa de descuento usada se calcula con base en la tasa de interés de mercado proyectada por el sector financiero y ajustadas por riesgos adicionales estimados por referencia al mercado.

La incertidumbre de la estimación se relaciona con los supuestos sobre los resultados de operación futuros que genere el activo así como con la determinación de una tasa de descuento adecuada. De otro lado, el valor razonable de los activos puede verse afectada por cambios en el mercado o en las condiciones y uso de los activos.

5.4. Provisiones

La estimación para las provisiones para atender pleitos probables y cuantificables es realizada con base en el estado de cada proceso y la determinación de los desenlaces posibles usando los criterios legales proporcionados por los abogados de la compañía a la fecha de cierre. La información puede cambiar en un futuro de acuerdo con las decisiones de los jueces y la existencia de nueva información de cada pleito.

La estimación de la provisión para desmantelamiento parte de un análisis a la fecha del cierre anual de las actividades a realizar en un futuro, el costo actual con referencia al mercado proyectado con base en tasas estimadas de crecimiento de los mismos y descontadas con base en la tasa de la curva de rendimientos de los títulos del Gobierno. Estas variables pueden cambiar en un futuro de acuerdo con la evolución económica de las tasas y costos relacionados.

5.5. Impuesto a la renta

La compañía aplica su juicio profesional para determinar el pasivo por impuesto a la renta corriente, el cual considera la aplicación estricta de las normas tributarias. Sin embargo, existen transacciones y cálculos para los que la determinación tributaria final es incierta durante el curso normal de los negocios, pues depende del análisis de las autoridades tributarias.

Cuando el resultado tributario final de estas situaciones es diferente de los montos que fueron inicialmente registrados, las diferencias se reconocen como impuesto a la renta corriente y diferido activo y pasivo, en el período en el que se determina este hecho.

5.6. Activos por impuestos diferidos

La evaluación de las rentas liquidas fiscales futuras contra los que los activos por impuestos diferidos se pueden utilizar se basa en el último pronóstico presupuestado aprobado por la compañía, que se ajusta para ingresos no gravables y gastos deducibles y otras variables tributarias significativos. La proyección se realiza tomando la historia de la compañía en sus impuestos y el resultado de revisiones de las autoridades. Cuando los ingresos fiscales previsibles indican que la compañía no es capaz de utilizar plenamente un activo por impuesto diferido, se reconoce solamente hasta el monto que se espera utilizar.

En un futuro, las cifras de los presupuestos y proyecciones pueden cambiar debido a la evolución de la compañía y nuevas normas tributarias, lo que podría implicar una modificación en la determinación del activo por impuesto diferido.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen los siguientes componentes:

	<u>Diciembre-2023</u>
Cta. de ahorros	8.095
Bancos fiducia	<u>101.949</u>
Total	<u>110.044</u>

El saldo en Bancos corresponde a saldo en cuenta corriente Bancolombia al final del período mencionado.

7. Inventarios

El saldo de los inventarios incluye:

	<u>Diciembre- 2023</u>
Construcciones en curso-	
Directos Koel II	1.317.285
Indirectos Koel II	409.216
Financieros Koel II	147.000
De vetas Koel II	136.500
Terreno Koel II	850.000

Total	<u>2.860.001</u>
--------------	------------------

Los inventarios corresponden a un setenta por ciento (70%) de proyecto Koel II

8. Propiedades, planta y equipo

El saldo de la propiedad, planta y equipo incluye:

	<u>Diciembre- 2023</u>
Equipo de computación y comunicación	5.589
Escritorio	8.956
Sala de Ventas	11.956
Total	26.528

9. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo.

El saldo de los acreedores comerciales y de las otras cuentas por pagar comprende:

	<u>Diciembre- 2023</u>
Anticipo Retención en la fuente	5.698
Particulares Proyecto Koel II	1.345.220
Lotes Proyecto Koel II	700.000
Proveedores	457.057
Total	2.507.975

Los saldos por pagar a acreedores varios corresponden a préstamos con particulares, proveedores, lotes que corresponde al proyecto Koel II e impuestos que se espera serán cancelados en el año 2024, se reconocen al costo dado que el efecto de su valoración a tasas de mercado es no significativo.

10. Patrimonio

11.1. Capital

El capital accionario de la Compañía al 31 de Diciembre de 2023 consiste de 10 acciones ordinarias totalmente pagadas con un valor nominal de \$5.000.000 c/u. Todas las acciones son igualmente elegibles para recibir dividendos y reembolsos de capital y representan un voto en la asamblea de accionistas.

Total

106.360

19. Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros intermedios fueron revisados y aprobados por la Gerencia de la empresa y autorizados para su publicación el 31 de Enero de 2024.



Preparado por
María Stella Basto Lozano
TP 9818-T





ANEXO DE VENTAS

Decreto 2160 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2024-feb-01	2. Solicitante: Capitel Co S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda Edificio Koel II			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	173.162	46,30	3.740	133,20	\$ 25.000	2024
	Valor mínimo	162.316	43,40	3.740	124,86		\$ 1.300.000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 30		VIS REN URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic.Construcción se aprobo como NO VIS?	NO
Totales	30	\$ 5.087.370	1.360,26 m ²	\$ 0		0,00%	

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	170.282	45,53		170.282	3.740	0,00%	VIS
2	202	170.731	45,65		341.013	3.740	0,00%	VIS
3	203	162.316	43,40		503.329	3.740	0,00%	VIS
4	204	171.404	45,83		674.733	3.740	0,00%	VIS
5	205	173.162	46,30		847.895	3.740	0,00%	VIS
6	301	170.282	45,53		1.018.177	3.740	0,00%	VIS
7	302	170.731	45,65		1.188.908	3.740	0,00%	VIS
8	303	162.316	43,40		1.351.224	3.740	0,00%	VIS
9	304	171.404	45,83		1.522.628	3.740	0,00%	VIS
10	305	173.162	46,30		1.695.790	3.740	0,00%	VIS
11	401	170.282	45,53		1.866.072	3.740	0,00%	VIS
12	402	170.731	45,65		2.036.803	3.740	0,00%	VIS
13	403	162.316	43,40		2.199.119	3.740	0,00%	VIS
14	404	171.404	45,83		2.370.523	3.740	0,00%	VIS
15	405	173.162	46,30		2.543.685	3.740	0,00%	VIS
16	501	170.282	45,53		2.713.967	3.740	0,00%	VIS
17	502	170.731	45,65		2.884.698	3.740	0,00%	VIS
18	503	162.316	43,40		3.047.014	3.740	0,00%	VIS
19	504	171.404	45,83		3.218.418	3.740	0,00%	VIS
20	505	173.162	46,30		3.391.580	3.740	0,00%	VIS
21	601	170.282	45,53		3.561.862	3.740	0,00%	VIS
22	602	170.731	45,65		3.732.593	3.740	0,00%	VIS
23	603	162.316	43,40		3.894.909	3.740	0,00%	VIS
24	604	171.404	45,83		4.066.313	3.740	0,00%	VIS
25	605	173.162	46,30		4.239.475	3.740	0,00%	VIS
26	701	170.282	45,53		4.409.757	3.740	0,00%	VIS
27	702	170.731	45,65		4.580.488	3.740	0,00%	VIS

Totales		30	\$ 5.087.370	1.360,26 m²	\$ 0		0,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
28	703	162.316	43,40		4.742.804	3.740	0,00%	vis
29	704	171.404	45,83		4.914.208	3.740	0,00%	vis
30	705	173.162	46,30		5.087.370	3.740	0,00%	vis



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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO KOEL II
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 30
 DIRECCIÓN: CRA 19 C No 26-40 sur - BARRIO OLAYA HERRERA
 CONSTRUCTORA: CAPITEL CO S.A.S
 FECHA (dd-mm-aa): 14-ene-24

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Cimentación profunda en concreto y acero, pilote pre excavado, concreto reforzado.

2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

Pilote pre excavado.

2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Sistema industrializado, muros y placa en concreto reforzado.

2.4. MAMPOSTERÍA

2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo tolete lavado e impermeabilizado, fachada principal y posterior.

2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No. 4, Muros divisorios y de patio central.

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:

Muros de zonas comunes en pañete y pintura y muros en concreto con recubrimiento en graniplast.

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:

Mampostería exterior con ladrillo de arcilla estructural liviano y será lavado con agua y ácido e impermeabilizado con repelente de agua.

2.8. PISOS AREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Placa en concreto alístateo en apartamentos y zonas comunes en tablón cucúta grafilado 25x25 o similar.

2.9. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

La cubierta es una placa impermeabilizada y en cerámica 30x30

2.10. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

En concreto reforzado, recubrimiento en tablon cucúta grafilado 25x25.

2.11. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

No aplica

2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Elevados.

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

Características:

3.1. ASCENSOR

SI NO

Capacidad 6 personas

3.2. VIDEO CAMARAS

SI NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

SI NO

Video portero y parqueadero.

3.4. PARQUE INFANTIL

SI NO

3.5. SALÓN COMUNAL

SI NO

3.6. GIMNASIO

SI NO

3.7. SAUNA

SI NO

3.8. TURCOS

SI NO

3.9. PISCINA

SI NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

SI NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

SI NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

SI NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

SI NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS

4.1. CARPINTERÍA

4.1.1. CLOSET

SI NO

Características y materiales a utilizar:

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

SI

NO

Características y materiales a utilizar:

Puerta unicamente en baño social, con marco metálico y puerta en madera forrada triplex.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta principal marco metálico calibre 20 y puerta metálica de una hoja calibre 22.

4.2. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.2.1. ZONAS SOCIALES

Tablón cúcuta grafilado 25x25 o similar

4.2.2. HALL'S

Tablón cúcuta grafilado 25x25 o similar

4.2.3. HABITACIONES

Placa concreto sin alistado

4.2.4. COCINAS

Placa concreto sin alistado

4.2.5. PATIOS

4.3. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.3.1. ZONAS SOCIALES

Pañete y pintura o graniplast zonas

4.3.2. HABITACIONES

Bloque a la vista

4.3.3. COCINAS

Bloque a la vista

4.3.4. PATIOS

4.4. COCINAS

Características:

4.4.1. HORNO

SI

NO

4.4.2. ESTUFA

SI

NO

Estufa a gas de 4 quemadores

4.4.3. MUEBLE

SI

NO

4.4.4. MESÓN

SI

NO

En acero inoxidable

4.4.5. CALENTADOR

SI

NO

4.4.6. LAVADERO

SI

NO

granito 60 cm x 50 cm o silimilr

4.5. BAÑOS

Características:

4.5.1. MUEBLE

SI

NO

4.5.2. ENCHAPE PISO

SI

NO

Cerámica 20x20

4.5.3. ENCHAPE PARED

SI

NO

Unicamente cabina de ducha altura 1.80 ceramica 20x20

4.5.4. DIVISIÓN BAÑO

SI

NO

NO

4.5.5. ESPEJO

SI

NO

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

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

Firma representante legal o persona natural



Expediente 11001-4-23-2238

RESOLUCIÓN No. RES 11001-4-23-2298 del 5 diciembre de 2023

Por medio de la cual se aprueban los Planos y Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal en el predio ubicado en la KR 19C 26 40 S (ACTUAL), Urbanización OLAYA HERRERA, Manzana K, Lote 7, Localidad de Rafael Uribe Uribe

EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ, D.C.
MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 344 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia N.º 11001-4-23-2238 del 09 de octubre de 2023 la sociedad CAPITEL CO S.A.S con NIT 901367458-3 representada legalmente por el señor Camilo Andrés Ángel López identificado con cédula de ciudadanía No 1.022.405.999 actuando en calidad de propietario, titular del derecho real de dominio del predio ubicado en KR 19C 26 40 (ACTUAL), Urbanización OLAYA HERRERA de la Localidad de Rafael Uribe Uribe identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-992278 y CHIP AAA0012SJOE, solicitó ante este Despacho, Aprobación de los Planos de alinderamiento y Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal.
2. Que el predio cuenta con Licencia de Construcción No. Resolución 11001-4-22-0777 del 01 de junio de 2022, ejecutoriada el 06 de julio de 2022, por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO.
3. Que el predio cuenta con Modificación Licencia Vigente No. Resolución 11001-4-23-1859 del 29 de septiembre de 2023, ejecutoriada el 05 de octubre de 2023, por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO.
4. Que el Artículo 6 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, establece:

"Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".

5. Que teniendo en cuenta que la Modificación de Licencia de Resolución N.º 11001-4-23-1859 del 29 de septiembre de 2023, ejecutoriada el 05 de octubre de 2023, se encuentra vigente, cumple con el requisito establecido en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2016.
6. Que con la solicitud los interesados presentaron los documentos requeridos para la Aprobación del Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondientes al proyecto citado.
7. Que el Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal presentado, se ajusta íntegramente a los planos Arquitectónicos que hacen parte de la Modificación de Licencia de Resolución N.º 11001-



Expediente 11001-4-23-2238

RESOLUCIÓN No. RES 11001-4-23-2298 del 5 diciembre de 2023

Por medio de la cual se aprueban los Planos y Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal en el predio ubicado en la KR 19C 26 40 S (ACTUAL), Urbanización OLAYA HERRERA, Manzana K, Lote 7, Localidad de Rafael Uribe Uribe

4-23-1859 del 29 de septiembre de 2023, ejecutoriada el 05 de octubre de 2023 y contiene la información requerida para su protocolización, en atención a lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley 675 de 2001.

8. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021, define la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, así:

"(...) Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alinderamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes uso común."

En mérito de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.

Aprobar tres (3) Planos de Alinderamiento y el proyecto de división para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "KOEL II" Urbanización OLAYA HERRERA, Manzana K, Lote 7 Localidad de Rafael Uribe Uribe, del predio ubicado en KR 19C 26 40 (ACTUAL), identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-992278 y CHIP AAA0012SJOE de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona SUR

ARTÍCULO SEGUNDO.

Aprobar el siguiente cuadro de áreas de Propiedad Horizontal:

RESUMEN DE ÁREAS PROYECTO					
A. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		B. ÁREAS PROPIEDAD HORIZONTAL			
DESCRIPCIÓN	METROS 2	PRIVADO CUBIERTO	PRIVADO LIBRE	COMÚN CUBIERTO	COMÚN LIBRE
LOTE			350.00		
SEMISOTANO	0.00	0.00	-----	0.00	-----
PRIMER PISO	258.09	29.70	19.80	228.39	72.11
PISOS RESTANTES	1570.95	1237.80	-----	333.15	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1829.04	1267.50	19.80	561.54	72.11
LIBRE EN PRIMER PISO	91.91	-----	19.80	-----	72.11
NOMBRE: "KOEL II".					





Expediente 11001-4-23-2238

RESOLUCIÓN No. RES 11001-4-23-2298 del 5 diciembre de 2023

Por medio de la cual se aprueban los Planos y Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal en el predio ubicado en la KR 19C 26 40 S (ACTUAL), Urbanización OLAYA HERRERA, Manzana K, Lote 7, Localidad de Rafael Uribe Uribe

ARTÍCULO TERCERO.

Hacen parte integral de la presente Resolución Tres (03) Planos de Alinderamiento, uno de los cuales contiene el Cuadro de Áreas de Propiedad Horizontal y los demás documentos presentados bajo el expediente No. 11001-23-2238 del 09 de octubre de 2023.

ARTÍCULO CUARTO.

Los Planos y el Cuadro de Áreas que contienen la información de Propiedad Horizontal son válidos para su protocolización con la Escritura de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001, y forman parte integrante de la decisión que se adopta mediante el presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO QUINTO.

La presente Resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015 adicionado por el artículo 24 del Decreto 1783 de 2021 en concordancia con lo establecido en la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo) y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 4 de Bogotá y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal o, dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación (artículo 76 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



Elaboró: Arq. Rolando Cuevas Veloza.

Revisó: Sandra Milena Méndez Contreras.

Ejecutoriada en Bogotá D.C. a los 11 DIC 2023



Expediente 11001-4-23-2238

RESOLUCIÓN No. RES 11001-4-23-2298 del 5 diciembre de 2023

Por medio de la cual se aprueban los Planos y Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal en el predio ubicado en la KR 19C 26 40 S (ACTUAL), Urbanización OLAYA HERRERA, Manzana K, Lote 7, Localidad de Rafael Uribe Uribe

4-23-1859 del 29 de septiembre de 2023, ejecutoriada el 05 de octubre de 2023 y contiene la información requerida para su protocolización, en atención a lo dispuesto en el Artículo 6 de la Ley 675 de 2001.

- 8. Que el numeral 5 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021, define la Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal, así:

"(...) Es la aprobación que otorga el curador urbano, o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias, a los planos de alindamiento, cuadros de áreas o al proyecto de división entre bienes privados y bienes comunes de la propiedad horizontal exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes uso común."

En mérito de lo expuesto, el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.

Aprobar tres (3) Planos de Alindamiento y el proyecto de división para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal del edificio "KOEL II" Urbanización OLAYA HERRERA, Manzana K, Lote 7 Localidad de Rafael Uribe Uribe, del predio ubicado en KR 19C 26 40 (ACTUAL), identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 50S-992278 y CHIP AAA0012SJOE de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona SUR

ARTÍCULO SEGUNDO.

Aprobar el siguiente cuadro de áreas de Propiedad Horizontal:

RESUMEN DE ÁREAS PROYECTO					
A. ÁREAS PROYECTO ARQUITECTÓNICO		B. ÁREAS PROPIEDAD HORIZONTAL			
DESCRIPCIÓN	METROS 2	PRIVADO CUBIERTO	PRIVADO LIBRE	COMÚN CUBIERTO	COMÚN LIBRE
LOTE			350.00		
SEMISOTANO	0.00	0.00	-----	0.00	-----
PRIMER PISO	258.09	29.70	19.80	228.39	72.11
PISOS RESTANTES	1570.95	1237.80	-----	333.15	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	1829.04	1267.50	19.80	561.54	72.11
LIBRE EN PRIMER PISO	91.91	-----	19.80	-----	72.11
NOMBRE: "KOEL II".					





Expediente 11001-4-23-2238

RESOLUCIÓN No. RES 11001-4-23-2298 del 5 diciembre de 2023

Por medio de la cual se aprueban los Planos y Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal en el predio ubicado en la KR 19C 26 40 S (ACTUAL), Urbanización OLAYA HERRERA, Manzana K, Lote 7, Localidad de Rafael Uribe Uribe

EL CURADOR URBANO No. 4 DE BOGOTÁ, D.C.
MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO

En ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1203 de 2017, 1783 de 2021 y el Decreto Distrital 344 de 2021, y

CONSIDERANDO

1. Que bajo la referencia N.º 11001-4-23-2238 del 09 de octubre de 2023 la sociedad CAPITEL CO S.A.S con NIT 901367458-3 representada legalmente por el señor Camilo Andrés Ángel López identificado con cédula de ciudadanía No 1.022.405.999 actuando en calidad de propietario, titular del derecho real de dominio del predio ubicado en KR 19C 26 40 (ACTUAL), Urbanización OLAYA HERRERA de la Localidad de Rafael Uribe Uribe identificado con folio de matrícula inmobiliaria N.º 50S-992278 y CHIP AAA0012SJOE, solicitó ante este Despacho, Aprobación de los Planos de alindramiento y Cuadro de Áreas para sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal.
2. Que el predio cuenta con Licencia de Construcción No. Resolución 11001-4-22-0777 del 01 de junio de 2022, ejecutoriada el 06 de julio de 2022, por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO.
3. Que el predio cuenta con Modificación Licencia Vigente No. Resolución 11001-4-23-1859 del 29 de septiembre de 2023, ejecutoriada el 05 de octubre de 2023, por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C, MAURO ARTURO BAQUERO CASTRO.
4. Que el Artículo 6 de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, establece:

"Con la escritura pública de constitución o de adición al régimen de propiedad horizontal, según sea el caso, deberán protocolizarse la Licencia de Construcción o el documento que haga sus veces y los planos aprobados por la autoridad competente que muestren la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común".

5. Que teniendo en cuenta que la Modificación de Licencia de Resolución N.º 11001-4-23-1859 del 29 de septiembre de 2023, ejecutoriada el 05 de octubre de 2023, se encuentra vigente, cumple con el requisito establecido en el artículo 2.2.6.1.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 31 del Decreto Nacional 1783 de 2016.
6. Que con la solicitud los interesados presentaron los documentos requeridos para la Aprobación del Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal correspondientes al proyecto citado.
7. Que el Cuadro de Áreas para el sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal presentado, se ajusta íntegramente a los planos Arquitectónicos que hacen parte de la Modificación de Licencia de Resolución N.º 11001-



CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
11001-4-23-0860		2
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
20-abr.-2023	18-may.-2023	

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

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.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

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

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

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

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

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

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

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

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

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

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

Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles,

Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos; disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP: Decreto 500 de 2003).

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de Instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

De conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de Delimitación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.

CURADOR URBANO No 4 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PAGINA
ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO		11001-4-21-2020		1
RESOLUCIÓN 11001-4-22-0777		RADICACION	DEBIDA FORMA	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 01-jun.-2022	FECHA DE EJECUTORIA: 06 JUL 2022	01-dic.-2021	09-dic.-2021	

El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 del 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL en el predio urbano, estrato o uso: 3, localizado en la dirección KR 19 C 26 40 S (ACTUAL) - Chip: AAA0012SJOE - Matrícula Inmobiliaria: 505992278 de la localidad 18 de Rafael Uribe Uribe - PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN SIETE (7) PISOS DE ALTURA DONDE EL PRIMERO SE CONSIDERA NO HABITABLE DESTINADO A ESTACIONAMIENTOS Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO, PARA TREINTA (30) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR VIS. EL PROYECTO CUENTA CON CINCO (5) ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS, UNO (1) DE VISITANTES DESTINADO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA, TRES (3) BICICLETEROS Y TREINTA (30) DEPOSITOS UNO (1) COMUNAL. Titular: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC:497199. Constructor responsable: MARTINEZ BRAVO CRISTIAN FABIAN (Identificación: 1015437737. Matrícula: A22402018-1015437737) Urbanización: OLAYA HERRERA, Manzana: K Lotefal: 7, con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT - DECRETO 1903/2004	a UPZ No. 39 (Quiroga)	b SECTOR NORMATIVO 3	c USOS I
d EDIFIC. B	e AREA ACTIVIDAD: COMERCIO Y SERVICIOS	f ZONA: COMERCIO CUALIFICADO	
g TRATAMIENTO: CONSOLIDACION	h MODALIDAD: CON CAMBIO DE PATRON		
1.2 ZN RIESGO: a Remoción en Masa Baja	b Inundación: No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: Aluvial 50	

2. ANTECEDENTES			
3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO KOEL II -VIS.	3.2 Cat: III	3.4 ESTACIONAMIENTOS	
DESCRIPCIÓN USO: Vivienda Multifamiliar	ESCALA: No Aplica	PRIV / RESID: 5	VISIT / PUBLICOS: 1
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención: 30	5	1
			Demanda C: 0 Bicicletas: 3 Carg-Des: 0 Depositos: 30

4. CUADRO DE ÁREAS									
PROYECTO ARQUITECTONICO	AREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE		1,829.04	0.00	0.00	1,829.04	0.00	0.00	0.00	1,829.04
SOTANO (S)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISOTANO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO		1,829.04	0.00	0.00	1,829.04	0.00	0.00	0.00	1,829.04
LIBRE PRIMER PISO		91.91							
TOTAL CONSTRUIDO						M LINEALES DE CERRAMIENTO: 0.00			
						AREA DEMOLICIÓN: 172.90			

5. EDIFICACION			
5.1 VOLUMETRIA		5.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO	
a No PISOS HABITABLES: 6	b ALTURA MAX EN METROS: 18.55	a ANTEJARDIN	
c SOTANOS: NO PLANTEA	d SEMISOTANO: NO PLANTEA	0.00 M SOBRE LA KR 19 C	
e No. EDIFICIOS: 1	f 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION: Si	NO APLICA	
g AREA BAJO CUBIERTA INCL: No	h INDICE DE OCUPACION: 0.74	b CERRAMIENTO	
i INDICE DE CONSTRUCCION: 4.20		Altura: 0.00 mts - Longitud: 0 mts	
5.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		c VOLADIZO	
DESTINACION	%	0.00 M SOBRE LA KR 19 C	
ZONAS RECREATIVAS: 71.78	129.2	NO APLICA	
SERVICIOS COMUNALES: 20.49	36.88	d RETROCESOS	
ESTACIONAM ADICIONALES: NO REQUIE	0	h DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS: 0.00	
		5.4 TIPOLOGIA Y AISLMIENTOS	
		a TIPOLOGIA: CONTINUA	
		b AISLAMIENTO	
		POSTERIOR: 5.30 T 0.00	
		PATIOS: 5.30 x 5.30 T 0.00	
		5.5 ESTRUCTURAS	
		TIPO DE CIMENTACION: PLACA - PILOTES	
		TIPO DE ESTRUCTURA: MUROS DE CONCRETO D	
		METODO DE DISEÑO: RESISTENCIA ULTIMA	
		GRADO DE DESEMPEÑO ELEM NO ESTRUCTURALES: Bajo	
		FUERZA HORIZ EQUIVALENTE: Si	
		MODAL: No	
		OTROS:	

6. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (5) / Planos Estructurales (31) / Detalles elementos no estructurales (1) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (2) / Memorial Revisor Externo (1) / Diseños no Estructurales (1)

7. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE 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.

Los linderos del predio corresponden a los indicados en los títulos de propiedad el área del predio resulta de la aplicación matemática. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TITULO I de la NSR-10 y Dto 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. Los interesados manifiestan que el proyecto se destinará a vivienda de interés social. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para intervención y excavación en el espacio público deberá obtener las respectivas licencias. El proyecto deberá facilitar el acceso y desplazamiento a personas con movilidad reducida según lo establecido en el Decreto 1538/05. El predio fue liquidado para su participación en el efecto Plusvalía a través de la Resolución No. 0220 del 22 de abril de 2004 según anotación No. 11 del folio de matrícula inmobiliaria no obstante mediante oficio 1962402 del 23 de diciembre de 2020 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación se canceló el efecto Plusvalía y este a su vez fue e inscrito en el mencionado folio por lo anterior no procede el pago de acuerdo con lo anterior y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. El proyecto contempla el diseño de vivienda destinada a personas con movilidad reducida según lo consignado en los planos arquitectónicos. El proyecto plantea solución para personas con movilidad reducida por medio de silla salvavidas, su implementación es responsabilidad del titular y del constructor.

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto Delineación No. 00022320003055 del 31-may-22 (\$0.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Subsecretaría Jurídica 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 expedición, según Artículo 76 Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

APROBACION CURADOR URBANO 4 - MAURO BAQUERO CASTRO

Vo Bo Jurídica Sandra Méndez T.P. No 202450 CSJ	Vo. Bo. Ingeniería Martha Solom T.P. No 25202-12842 CND	Vo. Bo. Responsable María Teresa L. Cuervo T.P. No A20342012-10184381 V	Vo. Bo. Curador MBC CURADOR URBANO	FIRMA CURADOR
---	---	---	---------------------------------------	---------------



CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D C

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
11001-4-21-2020		2
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
01-dic.-2021	09-dic.-2021	

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

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 (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017 (Numeral 5 de Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Someterse a una supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR10) (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017.)

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural, y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan 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 (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015).

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazara a aquel que se desvincule de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (Numeral 8 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

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 1 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 Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 9 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

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 prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación (Numeral 10, Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015, modificado por el numeral 11 Artículo 11 del 1203 de 2017).

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 12 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Numeral 13 del Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, Decreto Nacional 1536 de 2005 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistente Vigente (Numeral 14 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

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 (Numeral 15 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP: Decreto 500 de 2003).

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

De Conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008. Los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.



ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACION		PAGINA
11001-4-23-0860		1
RADICACION	DEBIDA FORMA	
20-abr-2023	18-may-2023	

RESOLUCION 11001-4-23-1839
 Expedida el día 18 de mayo de 2023 en Bogotá D.C.
 FECHA DE EXPEDICION: 20-may-2023

KR 19 C 26 40 S (ACTUAL)

El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C. Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1987 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 del 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia RESUELVE

Otorgar MODIFICACION LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCION en el predio Urbano, en uso S, localizado en la dirección KR-19 C 26 40 S (ACTUAL), Cchip: AAA0012SJOE - Matrícula Inmobiliaria: 50S992276 de la localidad 18 de Rafael Uribe Uribe, CONSISTENTE EN MODIFICAR PARCIALMENTE LOS PISOS 1, 2, 3, 4, 5, 6 Y 7, QUEDANDO UNA DESARROLLADA EN SIETE (7) PISOS DE LOS CUALES EL PRIMERO SE CONSIDERA NO HABITABLE DESTINADA A TREINTA (30) UNIDADES DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR (V.I.B), CON CINCO (5) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PRIVADOS, UN (01) CUPO DE ESTACIONAMIENTO PARA VISITANTES (INCLUIDO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA), TRES (3) CUPOS PARA BICICLETAS Y TREINTA (30) DEPOSITOS, LOS DEMAS ASPECTOS CONTENIDOS EN LA LICENCIA DE CONSTRUCCION No. 11001-4-22-0777 DE JUNIO 01 DE 2022, SE MANTIENEN. Titular: MUNAR OLMOS JOSE RAFAEL CC: 497499. Constructor responsable: PERCA HERNANDEZ JESUS ALEXANDER (Identificación: 74370801, Matrícula: 26202083340 CND), Urbanización: OLAYA HERRERA, Manzana: K, Lote (S) 7, con las siguientes características básicas:

1.1 BOT - DECRETO 1077/2015	a. UPZ No: 39 (Quiroga)	b. SECTOR NORMATIVO: 3	c. USOS: I	d. EDIFIC.: B
e. AREA ACTIVIDAD:	COMERCIO Y SERVICIOS	f. ZONA:	COMERCIO CUALIFICADO	
g. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION	h. MOVILIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON	
i. ZON RIESGO:	a. Remoción en Masa: Baja	b. Inundación: No	MICRO ZONIFICACION: ALUVIAL 50	

Acto Anterior	Exp Anterior	Expedición	Ejecutoria	Vigencia	Trámite
RES 11001-4-22-0777	11001-4-21-2020	1/06/2022	6/07/2022	6/07/2024	Licencia de Construcción

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO KOEL II - VIS	3.2 Cat:	III
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No UNIDADES	PRIV / RESID.
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	30	5
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:	30	5
		VISIT / PÚBLICOS	1
		Depositos:	30

PROYECTO ARQUITECTÓNICO	AREA CONSTRUIDA	AREA DEMOLICION	TOTAL AREA
LOTE	350.00		350.00
SÓTANO (S)	0.00		0.00
SEMISÓTANO	0.00		0.00
PRIMER PISO	258.09		258.09
PISOS RESTANTES	1570.95		1570.95
TOTAL CONSTRUIDO	1.829.04		1.829.04
LIBRE PRIMER PISO	91.91		91.91

1. VIGENCIA		2. PRESENCIA DE ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		3. ESTACIONAMIENTO	
a. N° PISOS HABITABLES	6	NO SE EXIGE		POSTERIOR	
b. ALTURA MAX EN METROS	18.55	NO APLICA		5.30	
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	NO APLICA		PATIOS	
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	NO APLICA		5.30 x 5.30	
e. No. EDIFICIOS	1	NO APLICA		0.00	
f. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION	SI	NO APLICA			
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No	NO APLICA			
h. INDICE DE OCUPACION	0.74	NO APLICA			
i. INDICE DE CONSTRUCCION	4.20	NO APLICA			
4. EQUIPAMIENTO COMUNAL/PRIVADO		5. ESTRUCTURA			
ZONAS RECREATIVAS		TIPO DE CIMENTACION		1A Gestión	
71,78		TIPO DE ESTRUCTURA		1A Gestión	
SERVICIOS COMUNALES		METODO DE DISEÑO		1a Gestión	
20,49		GRADO DE DESEMPEÑO		1A Gestión	
ESTACIONAM. ADICIONALE		ELEM. NO ESTRUCTURALES		SI	
NO PLANTEA		FUERZA HORIZ. EQUIVALENTE		No	
		MODAL		No	
		OTROS			

Proyecto Arquitectónico (5) / Memorial De Responsabilidad (1) / Planos Estructurales (3)

La modificación que se concede NO AMPLIA el plazo de vigencia de la Licencia.

Se mantienen el área y los linderos aprobados en la Gestión Anterior. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TÍTULO I de la NSR-10 y Dto. 1077 de 2015. Debe cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. La edificación deberá respetar las distancias mínimas establecidas por Codensa sobre redes de energía. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. Para el Decreto 1077/15. Se modifican y reemplazan la totalidad de los planos arquitectónicos aprobados en la gestión anterior. Ver sello de observaciones en el plano arquitectónico A1/5. La modificación de licencia vigente no constituye hecho generador de plusvalía de conformidad con el artículo 11, parágrafo 3, numeral 2 del Decreto 2218 de 2015; toda vez que no se trata de una nueva licencia y que la modificación se resuelve aplicando las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

Impuesto Delineación No. 0002232003065 del 31-may-22 (\$0.000)

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante 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.

APROBACION CURADOR URBANO

Vo. Bo. Jurídica: Sandra Méndez T.P. No 202450 CSJ

Vo. Bo. Ingeniería: Marina Salom T.P. No 25202-12842 CND

Vo. Bo. Plaf. responsable: Angela Hernandez T.P. No A1102016-103379845

Vo. Bo. Director Grupo: FIRMA CURADOR

MAURO BAQUERO CASTRO
 CURADOR URBANO



CURADOR URBANO No. 4 - Bogotá D.C.

ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
11001-4-23-0860		2
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
20-abr.-2023	18-may.-2023	

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

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.

Quando 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 641 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.

Quando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

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

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

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

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

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

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

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

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

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

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

Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 136 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP: Decreto 500 de 2003).

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

De Conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.