



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

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

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>MASS ARQUITECTOS SAS</b>		2. Identificación Número <b>NIT 901259297</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica <b>ALBERTO FONSECA SARAVIA</b>		4. Identificación del representante legal <b>CC79590717</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2021234</b>
6. Dirección <b>CALLE 119 15ª 43 OF 503</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>massarquitectos1@gmail.com</b>	8. Teléfono <b>3133864756</b>

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO ANANDA 78</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>15 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP más</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>Calle 78 64-23</b>		13. Localidad - UPZ	
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de garajes (Visitantes más Privados de la etapa de esta radicación) <b>3</b>	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria <b>Curaduría</b>		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria <b>11001-2-24-0680 14-mar.-2024</b> Curaduría <b>2</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>168.65</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>689.39</b>	
20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>689.39</b>		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo <b>%</b>		23. Oficio del aval, con Radicación <b>N°</b>	
24. Chip(s) <b>AAA0056URDM</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50C-487934</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>15-dic.-2024</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>NA</b>		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

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

<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.</li> <li>Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.</li> <li>Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.</li> </ol>			
Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)			
<table border="1"> <tr> <td>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° <b>400020240045</b></td> <td>FECHA <b>22 MAR 2024</b></td> </tr> </table>		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° <b>400020240045</b>	FECHA <b>22 MAR 2024</b>
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° <b>400020240045</b>	FECHA <b>22 MAR 2024</b>		
<p>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:</p> <p><b>7 ABR 2024</b></p>			
<p><i>Alberto Fonseca</i></p> <p>Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado</p>	<p><i>Laura Fonseca</i></p> <p>Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos</p>		
Observaciones:			

### IMPORTANTE:

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



ENAJENADOR: <u>Mass Arquitecto SAS.</u>				
Nombre del Proyecto: <u>EDIFICIO Ananda 78</u>				
(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)				
I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS				
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	N/A	OBSERVACIONES
Registro como enajenador	Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓		
Radicaciones anteriores	Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓		
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓		
	Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓		
Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes.	Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		
	Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓		Adjuntar
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓	
	Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓	
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.		✓	
	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.	✓		Adjuntar
	Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓		
	Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓		
	Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.		✓	
	Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.		✓	
	Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.		✓	
Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.		✓		
Licencia 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 trámite 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 CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
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:

*Handwritten note:*  
22-03-2024  
APROBADO EN EL TRÁMITE  
DE RADICACIÓN

PROFESIONAL QUE REVISÓ: María Paula Sarmiento / Laura Nogue C.C: \_\_\_\_\_  
 Fecha de verificación: 19/03/2024 / 20 MARZO Firma del profesional: \_\_\_\_\_  
22 MARZO 2024

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: \_\_\_\_\_

*Handwritten marks:*  
M  
R PN  
1 A



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

Certificado generado con el Pin No: 240129104388401201

Nro Matrícula: 50C-487934

Pagina 1 TURNO: 2024-55318

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 11:56:10 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-02-1979 RADICACIÓN: 79014914 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 22-02-1979

CODIGO CATASTRAL: AAA0056URDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 7 MANZANA B.B., LOTE DE TERRENO QUE HACEN PARTE DE LA PARCELACION SIMON BOLIVAR QUE SE LLAMARA EN LO SUCESIVO EL AHORRO, SE HALLA DETERMINADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: NORTE: EN EXTENCION DE 7.50 MTS., CON LA VIA PUBLICA; SUR: EN 7.50 MTS. CON EL LOTE N. 12 DE LA MISMA MANZANA; ORIENTE: EN 22.50 MTS., CON LOS LOTES N.S 1,2 Y 3 DE LA MISMA MANZANA Y OCCIDENTE: EN 22.50 MTS., CON LOTE N. 8 DE LA MISMA 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

3) CL 78 64 23 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 78 #64-27 DIRECCION PRINCIPAL

1) CALLE 78 # 52-23

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-08-1953 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1115 del 13-06-1953 NOTARIA B. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: SOCIEDAD URBANIZADORA OCTAMAR LIMITADA

A: MORENO NARANJO ERNESTO

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 04-03-1980 Radicación: 1980-19098

Doc: ESCRITURA 3772 del 20-12-1979 NOTARIA 13. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$400,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO

CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240129104388401201

Nro Matrícula: 50C-487934

Pagina 2 TURNO: 2024-55318

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 11:56:10 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: MORENO NARANJO ERNESTO

A: BRAVO SANCHEZ JORGE ARTURO

CC# 326607 X

A: OSTOS DE BRAVO MARIA EMPERATRIZ

CC# 20309187 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-03-1980 Radicación: 1980-19099

Doc: ESCRITURA 3773 del 20-12-1979 NOTARIA 13. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$280,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: BRAVO SANCHEZ JORGE ARTURO

CC# 326607 X

DE: OSTOS DE BRAVO MARIA EMPERATRIZ

CC# 20309187 X

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-07-1993 Radicación: 55102

Doc: ESCRITURA 1885 del 22-06-1993 NOTARIA 19. de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: BRAVO SANCHEZ JORGE ARTURO

CC# 326607 X

DE: HOSTOS DE BRAVO MARIA EMPERATRIZ

X (C.C. 20.309.187)

A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-09-1997 Radicación: 1997-80755

Doc: ESCRITURA 1127 del 07-03-1997 NOTARIA 19 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$280,000

Se cancela anotación No: 3,4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CANCELA ANOTACION 03 Y 4

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

DE: BANCON CENTRAL HIPOTECARIO

A: BRAVO JORGE ARTURO

A: HOSTOS DE BRAVO MARIA EMPERATRIZ

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-09-1997 Radicación: 1997-80758

Doc: SENTENCIA SN del 04-04-1997 JUZGADO CUARTO DE FAMILIA de SANTA FE DE BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: OSTOS DE BRAVO MARIA EMPERATRIZ

CC# 20309187 X



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

Certificado generado con el Pin No: 240129104388401201

Nro Matricula: 50C-487934

Pagina 3 TURNO: 2024-55318

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 11:56:10 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

Table with 3 columns: Name, CC#, and Percentage. Rows include BRAVO HOSTOS MARLEN (12.50%), BRAVO HOSTOS MARTHA CECILIA (12.50%), BRAVO HOSTOS MAURICIO (12/50%), BRAVO SANCHEZ JORGE ARTURO (50%), and HOSTOS MARIA DEL CARMEN (12.50%).

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-06-2000 Radicación: 2000-44915

Doc: ESCRITURA 2614 del 30-12-1997 NOTARIA 17 de SANTA FE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 12.50%

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

Table with 3 columns: Name, CC#, and X. Rows include HOSTOS MARIA DEL CARMEN, BRAVO HOSTOS MARLEN, and BRAVO HOSTOS MAURICIO.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 22-08-2013 Radicación: 2013-77006

Doc: CERTIFICADO 966546 del 22-08-2013 CATASTRO DISTRITAL - UNIDAD ADMON de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA

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

Table with 3 columns: Name, CC#, and X. Rows include BRAVO HOSTOS MARLEN, BRAVO HOSTOS MARTHA CECILIA, BRAVO HOSTOS MAURICIO, and BRAVO SANCHEZ JORGE ARTURO.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-01-2014 Radicación: 2014-4153

Doc: ESCRITURA 2438 del 22-11-2013 NOTARIA CUARTA de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL: 0313 CONSTITUCION DE FIDEICOMISO CIVIL SOBRE 18.75%

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

Table with 3 columns: Name, CC#, and X. Rows include BRAVO HOSTOS MARLEN and AVILA BRAVO SARAH.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 27-10-2023 Radicación: 2023-89111

Doc: ESCRITURA 1560 del 19-10-2023 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

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

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



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

Certificado generado con el Pin No: 240129104388401201

Nro Matricula: 50C-487934

Pagina 4 TURNO: 2024-55318

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 11:56:10 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: BRAVO HOSTOS MARLEN

CC# 52181182

A: AVILA BRAVO SARAH

CC# 1032943143

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 20-11-2023 Radicación: 2023-95628

Doc: ESCRITURA 1686 del 07-11-2023 NOTARIA NOVENA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DEL 50%

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

DE: BRAVO SANCHEZ JORGE ARTURO

CC# 326607

A: BRAVO HOSTOS MARLEN

CC# 52181182 X 10%

A: BRAVO HOSTOS MARTHA CECILIA

CC# 52079393 X 10%

A: BRAVO HOSTOS MAURICIO

CC# 79878533 X 30%

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 15-01-2024 Radicación: 2024-1046

Doc: ESCRITURA 5574 del 18-12-2023 NOTARIA 79 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$560,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BRAVO HOSTOS MARLEN

CC# 52181182

DE: BRAVO HOSTOS MARTHA CECILIA

CC# 52079393

DE: BRAVO HOSTOS MAURICIO

CC# 79878533

A: MASS ARQUITECTOS S.A.S.

NIT# 9012592971 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*12\*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 02-02-2019

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2006-175227 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 31-12-1899

NUMERO DE CEDULA 326.607 VALE CODIGO 5197

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 31-12-1899

OSTOS DE BRAVO MARIA EMPERATRIZ "VALE" CODIGO 5197

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 27-06-2000

EN CASILLA DE ANOTACIONES CANCELADAS LO INCLUIDO SI VALE. T. C. 2000-7348 COD.ERV/AUX.5.-

Anotación Nro: 5 Nro corrección: 2 Radicación: C2023-16467 Fecha: 01-09-2023

SE INCLUYE EN VENTANA DE CANCELACION LA ANOTACION A CANCELAR 4 Y EN COMENTARIO DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2023-16467

\*\*\*  
\*\*\*  
\*\*\*



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

**Certificado generado con el Pin No: 240129104388401201**

**Nro Matricula: 50C-487934**

Pagina 5 TURNO: 2024-55318

Impreso el 29 de Enero de 2024 a las 11:56:10 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: Realltech

TURNO: 2024-55318

FECHA: 29-01-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JOSE GREGORIO SEPULVEDA YEPES**  
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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



7

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
EDIFICIO ANANDA 78**

**1. TERMINOS DEL CONTRATO**

**PARTES INTERVINIENTES.**

**EL PROMITENTE VENDEDOR, ALBERTO FONSECA SARAVIDA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, de estado civil casado y con sociedad conyugal vigente, identificado con ciudadanía número **79.590.717** de Bogotá, quien en el presente documento actúa en nombre y representación de la sociedad **MASS ARQUITECTOS SAS**, identificada con **NIT No. 901.259.297-1**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado de la Asamblea de accionistas del 26 de febrero de 2019, inscrita 26 de febrero de 2019 bajo el número 02428722 del libro IX, representación que acredita con copia del certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, y por acta de la Asamblea de accionistas de fecha 7 de marzo de 2019.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

<b>DATOS EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).</b>	
NOMBRE	
IDENTIFICACION	
ESTADO CIVIL	
TELEFONO	
DIRECCION	
E-MAIL	
NOMBRE	
IDENTIFICACION	
ESTADO CIVIL	
TELEFONO	
DIRECCION	
E-MAIL	

**OBJETO DEL CONTRATO**

**APARTAMENTO \_\_\_\_\_**

El apartamento \_\_\_\_\_ tiene un área construida de \_\_\_\_\_ m2 aproximadamente. Está ubicado en el tercer piso del edificio ANANDA 78. Ubicado en la CALLE 78 64 23. En la ciudad de Bogotá. Costa de salón comedor, cocina, zona de ropas, dos habitaciones, y un baño. Colinda por el norte con culata hacia el predio vecino, por el sur con el apartamento 302, por el oriente con la carrera 63, y por el occidente con patio de aislamiento posterior del Edificio Ananda 78.

**PARQUEADERO No \_\_\_\_\_** Área aproximada de \_\_\_\_\_ m2, colinda por el norte con el parqueadero No.2, por el sur con zona común del edificio, por el Oriente con la carrera 63, y por el Occidente con el parqueadero No. 4. Este parqueadero tiene servidumbre con el parqueadero No. 4 del Edificio Ananda 78.

**CARACTERISTICAS DE LOS INMUEBLES:** Las características de diseño, acabados, sistema constructivo, y elementos del inmueble objeto del contrato se reseñan en el Anexo No 1, el cual

contiene las especificaciones del Edificio ANANDA 78, Especificaciones del (los) inmuebles(s), y plano del apartamento. el cual hace parte integrante de este contrato, documento que es aceptado por la **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. El plano arquitectónico del apartamento, documento que es aceptado por la parte **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, puede estar sujeto a modificaciones sin previo aviso por aspectos técnicos, normativos, arquitectónicos o constructivos.

**PRECIO Y FORMA DE PAGO**

	<b>VALOR Y FORMA DE PAGO</b>	
	VALOR TOTAL	
	CUOTA INICIAL 30%	
	TOTAL DE LA FINANCIACION O SALDO	

Una cuota inicial equivalente a \_\_\_\_\_ suma que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se compromete a pagar de la siguiente forma:

La suma de \_\_\_\_\_ la pagará **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** con el producto de un préstamo que solicitará, gestionará y obtendrá de una entidad financiera (en adelante el Banco) y que garantizará con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble aquí prometido en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura pública de compraventa. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** autorizan desde ahora que el producto del préstamo se lo entregue directamente la entidad bancaria a **EL PROMITENTE VENDEDOR**. El saldo también podrá ser pagado con recursos propios.

**2. DESARROLLO DEL CONTRATO**

Entre los suscritos, **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa contenido en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** transfiere a título de venta en favor de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el derecho de dominio y la posesión que tendrá y ejercerá sobre el(los) inmueble(s) mencionado(s) en los términos del presente contrato, el(los) cual(es) hace(n) parte del lote de terreno ubicado en la Urbanización San Fernando, ubicado en la Carrera sesenta y tres (63) número setenta y tres once (73 – 11) de Bogotá D.C., demarcado con el número cero cero uno (001) de la Manzana ventisiete (27), con una cabida de doscientas siete punto veinte varas cuadradas (207.20 V2), cuyos linderos antiguos son los siguientes:

**POR EL NORTE:** En extensión de diez coma veinte (10,20) metros, con la propiedad del señor Julio Ramón Buitrago; **POR EL SUR:** en extensión de diez coma veinte (10,20) metros con la Calle setenta y tres (73); **POR EL ORIENTE:** en extensión de trece (13) metros con la carrera sesenta y tres (63) y **POR EL OCCIDENTE:** en extensión de trece (13) metros con el lote propiedad de N. Rebollo.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión 50C-487934, la Cedula catastral en mayor extensión: **77 52 4** chip AAA0056URDM

**PARÁGRAFO.** No obstante la mención de cabida y linderos generales que se mencionan en esta clausula, el(los) inmueble(s) se promete(n) en venta y se enajenará(n) como cuerpo cierto.

**SEGUNDA. TRADICION Y TITULO DE ADQUISICION.**

**EL PROMITENTE VENDEDOR** adquirió el dominio de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa mediante Escritura pública Número 5574 del 18-12-2023 de la NOTARIA 79 de BOGOTA D. C. por compraventa realizada a **MARLEN BRAVO HOSTOS** mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.181.182** de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho; **MARTHA CECILIA BRAVO HOSTOS** mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital hecho,

identificada con la cédula de ciudadanía número **52.079.393**, y **MAURICIO BRAVO HOSTOS** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.878.533** de Bogotá, de estado civil soltero sin unión marital hecho, quienes adquirieron el dominio de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa por compra realizada de la siguiente manera:

- A. Adjudicación en sucesión mediante sentencia del cuatro (04) de abril de mil novecientos noventa y siete (1997) emitido por el juzgado cuarto de familia de Bogotá de la Señora MARIA EMPERATRIZ HOSTOS DE BRAVO.
- B. COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 12.50% por compra hecha a MARIA DELCARMEN HOSTOS mediante Escritura pública número Dos mil seiscientos catorce (2614) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaria 17 de Bogotá.

**TERCERA. EL PROMITENTE VENDEDOR y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obligan a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa el día 30 de Noviembre de 2024, a las tres de la tarde (3:00 p.m.) en la Notaría 79 del Círculo de Bogotá D.C. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, en particular, haber obtenido la aprobación del crédito para pagar el saldo adeudado el cual deberá estar vigente hasta el momento del desembolso por parte de **EL BANCO**, conforme se establece en el presente contrato, y la expedición de las garantías exigidas por **EL PROMITENTE VENDEDOR** para garantizar el pago del precio total de venta; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte **EL BANCO**, como firma de pagaré, constitución de seguros, etc., trámites que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer, aceptar y cumplir. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Si el día fijado para la firma de la escritura pública **EL PROMITENTE VENDEDOR** no contare con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial, por causas imputables a las entidades respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señalada en los términos del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a) (os) comunicar por escrito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** cualquier cambio de dirección.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** otorga la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, se entiende vinculante para **EL PROMITENTE VENDEDOR**, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente probados y la demora en la entrega de los servicios públicos por las empresas correspondientes, sin que exista culpa o negligencia de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL PROMITENTE VENDEDOR** se prorrogará por períodos sucesivos de treinta (30) días calendario que se fijará mediante otrosí que suscribirán las partes, para lo cual **LA PROMITENTE VENDEDOR** dará aviso escrito o por correo a la dirección de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, señalada en los términos del presente contrato.

**PARAGRAFO TERCERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento del inmueble transferido en venta por evicción o por vicios ocultos del bien.

**CUARTA. EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega real y material de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta dentro de los ocho (8) días siguientes a la fecha de la firma de la escritura

pública de compraventa que formalizará el presente contrato, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en la cláusula anterior.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** hará entrega de los bienes comunes esenciales que se señalarán en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en la proporción correspondiente a el(los) inmueble(s), de acuerdo con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, declaración que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo caso de fuerza mayor o caso fortuito, éste(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de (l)(los) inmueble(s) quedarán a disposición de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en las oficinas de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o donde ésta le señale.

**PARÁGRAFO TERCERO.** La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos por **EL PROMITENTE VENDEDOR**, detalles éstos que no serán causa para no recibir el(los) inmueble(s), o para atender las obligaciones entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** ha(n) recibido el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta.

**PARAGRAFO CUARTO. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga al saneamiento del inmueble transferido en venta por evicción o por vicios ocultos del bien.

**QUINTA.** El precio y forma de pago del(los) inmueble(s) prometido(s) en venta son los indicados en los términos del presente contrato obligándose **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** a pagar puntualmente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, así:

Valor del inmueble \_\_\_\_\_

A) La suma de \_\_\_\_\_ que deberán estar cancelados y recibidos a entera satisfacción por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de acuerdo al plan de pagos planteado en la presente promesa de compraventa.

B) La suma de \_\_\_\_\_ saldo pendiente que podrá ser cancelado mediante crédito aprobado por un Banco o recursos propios.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento de coincidir alguno(s) de los pagos con la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, el pago respectivo debe hacerse con cheque de gerencia girado a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Una vez suscrita la escritura de constitución de la hipoteca y compraventa a favor de **EL BANCO, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tendrá sesenta (60) días calendario para que se efectúe el desembolso de los recursos provenientes del crédito a **EL PROMITENTE VENDEDOR** para lo cual con la firma de este instrumento autoriza a **EL BANCO** para que lo gire directamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre **EL BANCO** para perfeccionar el crédito, así como los timbres de pagarés, y en general los demás documentos que deben otorgarse en desarrollo de este contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO.** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** incurre(n) en mora en el pago de la cuota inicial, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, además del derecho que le asiste para cobrar los respectivos intereses que genere la mora, podrá resolver de pleno derecho el presente contrato por incumplimiento de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, quedando, en consecuencia, con plena libertad para retener los dineros pactados a título de arras, y con la obligación de restituir la diferencia entre el dinero entregado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, lo cual deberá tener lugar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes contados a partir de la fecha en que **EL PROMITENTE VENDEDOR** le envíe a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** una comunicación en la que se le indique que por la mora en el pago del precio tomó la determinación de resolver el presente contrato, en los términos previstos en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código del Comercio. Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, como por ejemplo, no contar

con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto, para los efectos previstos en esta cláusula, el período de que trata el artículo 1860 del Código Civil será hasta la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura de compraventa.

**PARÁGRAFO QUINTO.** La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(S)**, por consiguiente la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quién se reserva la facultad de aceptarla o negarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR**. En caso que **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(S)**, cedan el presente contrato a un nuevo comprador que por su gestión haya sido conseguido por el **EL PROMITENTE VENDEDOR**, deberá pagar el 3% del valor de la venta mas IVA por gestión y tramitación de la venta.

**SEXTA.** La enajenación del(los) inmueble(s) objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del **EDIFICIO ANANDA 78 P.H** en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual se encuentra en trámite. Una vez elaborado y registrado se le hará conocer a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** si así lo solicita.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** acepta(n) de antemano toda modificación que **EL PROMITENTE VENDEDOR** haga al Reglamento de Propiedad Horizontal hasta la firma de la escritura pública de compraventa prometida, la cual se obligan a comunicar a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, rigiéndose en todo caso por lo preceptuado por la Ley 675 de 2001, salvo las autorizaciones que **EL PROMITENTE VENDEDOR** se hubiere reservado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio.

**SEPTIMA.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a adelantar y tramitar ante **EL BANCO**, su solicitud de crédito, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que éste exija, y que declara(n) conocer, con cinco (5) meses de anticipación a la fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) especialmente que conoce(n) el monto de los ingresos mínimos requeridos para aprobar el crédito y forma de acreditarlos, declarando cumplirlos fielmente. Si después de radicado el crédito **EL BANCO** exigiese(n) otros documentos, deberá(n) presentarlo(s) en el plazo que le(s) fije **EL BANCO** o en su defecto **EL PROMITENTE VENDEDOR**. Igualmente, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a suministrar oportunamente los documentos y garantías que exija **EL BANCO** necesarios para el otorgamiento del crédito, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores, si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diese(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido el presente contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR**, la cual podrá resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato en cláusula posterior, y prometer en venta el(los) inmueble(s) a terceros con plena libertad. No obstante, **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura pública de compraventa, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a pagar intereses a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha pactada para la firma hasta la fecha en que efectivamente se desembolse el crédito.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** o un representante suyo, podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** en el trámite de los documentos con destino al **BANCO**, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo.

**OCTAVA.** **EL PROMITENTE VENDEDOR** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta por medio de este contrato, y que hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad

Horizontal a que se encontrará(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) conforme se indicó. En todo caso, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios conforme a la ley, en los términos del artículo 1893 y siguientes del Código de Civil.

**NOVENA.** Las partes acuerdan como arras de retracto del presente contrato la suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor del inmueble, reguladas conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio. Esta suma se entiende entregada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de conformidad con lo establecido en los términos de este contrato. La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma de esta promesa hasta la fecha de firma de la escritura pública que perfeccionará este contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En el evento en que sea **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** quien (es) se retracte (n) del negocio, **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a restituírle (s) la diferencia entre el valor consignado y el valor de las arras pactadas, si a ello hubiere lugar, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes al recibo por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la notificación del desistimiento por parte de **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Si la facultad de retracto la ejerciere **EL PROMITENTE VENDEDOR** a pesar del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales por parte **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, deberá restituír las arras dobladas a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha en que notifique a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, en la dirección de notificación estipulada en la presente promesa, su interés de no continuar con el negocio.

**PARAGAF0 TERCERO,** **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá retractarse del negocio si pasados 6 meses desde la firma del presente contrato no logra punto de equilibrio con ventas iguales o superiores al 70% del valor total de los apartamentos del Edificio. En dicho caso, el **PROMITENTE VENDEDOR** no estará obligado a reconocer las arras a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, y le devolverá a éste los aportes realizados a la fecha, sin reconocimiento de intereses.

**DECIMA. EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a entregar a paz y a salvo el(los) inmueble(s) por concepto de contribución por valorización, demás gravámenes, tasas y derechos liquidados o reajustados, hasta la fecha en que se firme la escritura de compraventa. **EL PROMITENTE VENDEDOR** se obliga a pagar el impuesto predial por el año gravable en el que se otorgará la escritura pública de compraventa que formalizará el negocio prometido. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) conocer y aceptar que a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, es(son) el(los) único(s) responsable(s) de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) asumir dichas obligaciones aún en el evento en que la escritura pública de compraventa ingrese a la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el año siguiente al de su otorgamiento. **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** tampoco podrán excusarse de declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura pública con la cual se dé cumplimiento al presente contrato, aún en el evento en que no haya concluido el trámite de segregación catastral que debe atender el Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

En consecuencia, **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se obliga(n) a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a declarar y pagar el impuesto predial sobre el(los) inmueble(s) materia del presente contrato y, por lo tanto, liberan a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de toda responsabilidad en el cumplimiento de tales obligaciones.

**PARÁGRAFO PRIMERO. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de tasas de servicios públicos, y dotado con las acometidas domiciliarias.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** A partir de la fecha del acta de entrega del apartamento, y a pesar de que en dicha acta existan detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, será a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** todos los gastos que demande el sostenimiento del citado(s) inmueble(s) y de la propiedad horizontal, tales como servicios públicos, servicio de aseo de las zonas comunes del edificio, cuota de administración, e impuesto predial. La cuota de administración será la establecida por la administración provisional que designe el **EL PROMITENTE VENDEDOR**, e incluirá el servicio de aseo, vigilancia, servicios públicos, mantenimiento del edificio, etc. Si la entrega del inmueble se hiciera sin que los

medidores de energía y acueducto del inmueble estén instalados, los gastos de dichos servicios públicos serán a cargo de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y cobrados por la administración provisional de acuerdo con el consumo de las cuentas provisionales del edificio, prorrateadas en los porcentajes de coeficiente de el(los) inmueble(s) establecido en el reglamento de propiedad horizontal

**PARAGRAFO TERCERO. EL PROMITENTE VENDEDOR.** garantiza el buen funcionamiento del (de los) inmueble(s) por un periodo entre los seis (6) y doce (12) meses contados a partir de la fecha de entrega material y de acuerdo con lo estipulado en el Manual de funcionamiento del (de los) inmueble(s) obligándose durante este término a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por hechos que sean de su responsabilidad.

**PARAGRAFO CUARTO. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** tiene(n) conocimiento que de conformidad con al artículo 24 de la Ley 675 de 2001, se presume que la entrega de bienes comunes, esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto residencial - EDIFICIO ANANDA 78 P.H, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, techos, fachadas, tanque de agua y equipos, redes hidráulicas, de energía, de gas, circulaciones vehiculares y peatonales, portería, etcétera, se efectúa de manera simultánea, con la entrega de(l) (los) inmueble(s) indicado(s) en el cuadro detallado del Acta de Entrega.

**PARÁGRAFO QUINTO.** Si el inmueble objeto del presente contrato se entrega a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** antes del cobro de la primera factura del servicio de energía eléctrica, en la cual se generará el cargo por conexión de conformidad con las leyes números 142 y 143 de 1994 y las resoluciones de la Comisión de Regulación de Energía y Gas - CREG - números 108 de 1997 y 225 de 1997 y el contrato de condiciones uniformes de CODENSA, **EL PROMITENTE VENDEDOR** reintegrará a **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** el valor de dicha conexión a solicitud de este último.

**PARÁGRAFO SEXTO.** Salvo casos de culpa o negligencia de **LA PROMITENTE VENDEDOR** no será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas prestadoras de servicios públicos en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos con que cuenta el inmueble, tales como acueducto, alcantarillado, gas y energía.

**PARÁGRAFO SEPTIMO. EL PROMITENTE VENDEDOR** entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de cuotas de administración de la copropiedad.

**UNDECIMA.** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta promesa serán de cargo de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL PROMITENTE VENDEDOR** de conformidad con los plazos y las normas establecidas en la ley.

**DUODÉCIMA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** manifiesta(n) que identificó(arón) claramente sobre los planos las especificaciones, ubicación, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de(l)(los) inmueble(s) objeto de este contrato y del edificio al cual pertenecen, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. Su descripción y acabados constan en el Anexo 1 de la presente promesa de compraventa.

**DÉCIMA TERCERA.** Los derechos notariales que se originen por la celebración del contrato prometido serán asumidos por ambas partes, en iguales proporciones, **50% EL PROMITENTE VENDEDOR** y **50% EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos de impuesto de registro y registro de la venta, los gastos notariales, de impuesto de registro y registro de la hipoteca a favor de **EL BANCO** y los gastos generados por la legalización de cualquier garantía a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o de **EL BANCO**, así como las copias con destino al BANCO o cualquier otra que se solicite, serán asumidos ciento por ciento (**100%**) por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. Los gastos notariales, de impuesto de registro y registro que se originen por la cancelación de hipoteca en mayor extensión, si esta se constituyere, serán asumidos ciento por ciento (**100%**) por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

**DÉCIMA CUARTA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción de(l)(los) inmueble(s) prometido(s) en venta ni del Edificio ANANDA 78, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

**DÉCIMA QUINTA.** Si **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** no diere(n) cumplimiento a cualquiera de las obligaciones que contrae(n) de acuerdo con el presente contrato, se causará a favor de **EL PROMITENTE VENDEDOR** una suma igual a la entregada como arras y esta última quedará en libertad de declararlo resuelto unilateralmente sin necesidad de requerimiento ni declaración judicial, y podrá libremente disponer de(l)(los) inmueble(s),



restituyendo las sumas recibidas que no causarán intereses de ninguna naturaleza, previa deducción de la suma pactada como arras. Correlativamente, **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituirá doblada la suma entregada como arras si incumpliere las obligaciones contenidas en este documento, y como en el caso anterior, devolverá los dineros recibidos a cuenta del negocio y sin causación de intereses.

**DÉCIMA SEXTA.** El apartamento objeto de la presente promesa será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Los parqueaderos para estacionar vehículos livianos, de acuerdo con su área, perímetro y altura.

**DÉCIMA SEPTIMA.** el proyecto cuenta con radicación de documentos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda no \_\_\_\_\_ con fecha \_\_\_\_\_

**DECIMA OCTAVA.** El presente contrato se entiende celebrado en consideración de la persona del **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**. En caso de fallecimiento de alguna(s) de las personas que integran la parte de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** (si está conformada por una o varias personas naturales) este contrato se resolverá de pleno derecho **DECIMA NOVENA.** Es obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desglose catastral de cada una de las unidades que conforman el **EDIFICIO ANANDA 78** una vez se legalice la última escritura de venta del Edificio.

**VIGESIMA . GARANTÍAS.** **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para efectos de la garantía que otorgará sobre las unidades de vivienda que se vendan del **EDIFICIO ANANDA 78** se basará en la siguiente distinción:

1. **DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SEAN VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** deberá(n) dejar constancia en el acta de entrega de reparaciones locativas de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega de(l)(los) inmueble(s), para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** responda por ellos.
2. **TÉRMINO DE LA GARANTÍA LEGAL:** Conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, respecto de los bienes inmuebles operan las siguientes garantías: a) de estabilidad de la obra por un término de diez (10) años contados a partir de la entrega del inmueble y b) la garantía de acabados por un lapso de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. Los plazos determinados en los literales a) y b) no se suspenderán por la falta de uso que **EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** haga(n) del(los) inmueble(s), entendiendo que la garantía expirará para **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** vencido este término, el cual empieza a contarse a partir de la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO PRIMERO** Además de las garantías pactadas por las partes, el promitente comprador cuenta con las garantías legales que comprende la estabilidad de obra por diez (10) años de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

**VIGÉSIMA PRIMERA.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) lo siguiente:

1. **ORIGEN DE FONDOS.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** declara(n) que según su leal saber y entender, las fuentes económicas que le permiten adquirir el inmueble objeto de la presente promesa, los activos que conforman su patrimonio, así como el patrimonio de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, no provienen directa o indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas bajo los términos de la ley penal colombiana.
2. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales, demandas y/o procesos, en contra suya, de sus accionistas, representantes legales y/o administradores, por parte de autoridades colombianas o extranjeras, relacionados con el desarrollo de actividades

**VIGÉSIMA SEGUNDA.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** será(n) responsables por los daños y perjuicios que le causen a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, en el evento que tomen provecho de la información conocida como consecuencia de la suscripción del presente contrato, para la comisión de infracciones al sistema financiero, delitos contra el patrimonio económico, delitos relacionados con disposiciones sobre el lavado de activos, financiación del terrorismo o sus delitos fuente y las disposiciones que tipifiquen nuevas conductas ilícitas de acuerdo con la legislación colombiana y extranjera complementaria.

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a implementar, monitorear y actualizar los controles necesarios a fin de evitar la ocurrencia de los hechos antes mencionados

**VIGÉSIMA TERCERA.** **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** se compromete(n) a dar cumplimiento a las disposiciones nacionales para prevenir el lavado de activos y la financiación del terrorismo y evitar cualquier situación relacionada con el lavado de activos, captación ilegal, y demás actividades prohibidas en esta materia

**VIGÉSIMA CUARTA.** En el evento en que el presente contrato se dé por terminado de acuerdo con lo previsto en la cláusula anterior, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, deberá restituir a **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**, las sumas de dinero recibidas por concepto del precio del inmueble objeto del contrato, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario siguientes a la fecha de terminación del presente contrato.

**VIGÉSIMA QUINTA.** Es obligación de **EL PROMITENTE VENDEDOR** efectuar los trámites correspondientes para la obtención del desglose catastral de cada una de las unidades que conforman el **EDIFICIO ANANDA 78** una vez se legalice la última escritura de venta del Edificio.

**VIGÉSIMA SEXTA .** El proyecto denominado "EDIFICIO ANANDA 78" le correspondió el número de radicación No. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

Para constancia de lo anterior, se firma el presente contrato en la ciudad de Bogotá, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, el día \_\_\_\_\_

**EL PROMITENTE VENDEDOR**

\_\_\_\_\_

**EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)**

\_\_\_\_\_

**NOTARÍA 79**  
**DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
 CÓDIGO NOTARIAL:  
 1100100079

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**  
**FECHA DE OTORGAMIENTO:**

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

MATRÍCULA INMOBILIARIA N°:		
CÉDULA CATASTRAL N°:		
UBICACIÓN DEL PREDIO:	URBANO (X)	RURAL ( )
<b>NOMBRE O DIRECCIÓN:</b> APARTAMENTO NÚMERO CUATROCIENTOS TRES (403), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO ANANDA 78 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA SESENTA Y UNO (CR 61) NÚMERO SETENTA Y DOS A - DOCE (N° 72 A - 12) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.		

	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	
CODIGO REGISTRAL	ESPECIFICACION	VALOR DEL ACTO
125	<b>Compraventa</b>	\$ _____
304	<b>Afectación a Vivienda Familiar</b>	_____
219	<b>Constitución Hipoteca Abierta Sin límite de Cuantía</b>	\$ _____
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO		NUMERO DE IDENTIFICACION
LA PARTE VENDEDORA		
<b>MASS ARQUITECTOS S.A.S</b>		<b>NIT. No 901.259.297-1</b>
LA PARTE COMPRADORA		
		C.C. _____
Acreedor Hipotecario		
_____		NIT. No. _____
Representado por		
_____		C.C. No. _____

**ACTO PRIMERO  
COMPRAVENTA.**

Comparecieron con minuta: De una parte, **ALBERTO FONSECA SARAVIA**, varón, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. **79.590.717** de Bogotá D.C., quien actúa en su calidad de Primer Suplente del presidente ejecutivo y por ende como Representante Legal de la sociedad **MASS ARQUITECTOS S.A.S**, con NIT. **901.259.297-1** sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., legalmente constituida mediante documento privado de la Asamblea de Accionistas de fecha veintiséis (26) de febrero del año dos mil diecinueve (2.019), inscrita el veintiséis (26) de febrero del año dos mil diecinueve (2.019) bajo el número 02428722 del Libro IX de acuerdo con Certificado de la Cámara de Comercio que se protocoliza con esta escritura; y quien en adelante y para los efectos del presente se denominarán **LA PARTE VENDEDORA**, y de otra parte, instrumento \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en Bogotá D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, domiciliada en esta ciudad, actuando en nombre propio y quien en adelante y para los efectos del presente instrumento se denominarán **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 el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): -----

APARTAMENTO NÚMERO \_\_\_\_\_ QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO ANANDA 78 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y OCHO (CL 78) NÚMERO SESENTA Y CUATRO - VENTITRES (N° 63- 23) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., comprendido dentro de los siguientes linderos tomados de la escritura pública número \_\_\_\_\_ - de fecha \_\_\_\_\_ - en la Notaria setenta y nueve (79) del Círculo de Bogotá D.C. -----

ÁREA TOTAL PRIVADA: \_\_\_\_\_

ÁREA MUROS, DUCTOS Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES COMUNALES:

DEPENDENCIAS PRIVADAS: \_\_\_\_\_

LINDEROS: Los linderos con muros medianeros, de fachada, elementos estructurales, ductos, placas de entrepiso, zonas comunales y zonas comunes de uso exclusivo al medio, son los consignados en los planos de Propiedad Horizontal debidamente sellados y se describen así: -----

LINDEROS HORIZONTALES Y VERTICALES: -----

CENIT:

NADIR:

Es entendido que las columnas, muros estructurales y ductos comunales, no podrán ser modificados por ser de carácter comunal y estructural. -----

Este inmueble se identifica con el Folio de Matricula Inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur.

CÓDIGO CATASTRAL DEL PREDIO NÚMERO: \_\_\_\_\_

AVALÚO CATASTRAL DEL INMUEBLE: \$ \_\_\_\_\_

Parágrafo Primero: No obstante, la mención de la cabida, área y linderos, el(los) inmueble(s) se transfiere(n) como cuerpo cierto. -----

Parágrafo Segundo: El(los) mencionado(s) inmueble(s) forma(n) parte integrante del DEL EDIFICIO ANANDA 78 - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SETENTA Y OCHO (CL 78) NÚMERO SESENTA Y CUATRO - VENTITRES (N° 63- 23) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., -----

**LINDEROS GENERALES.** -----

El inmueble en mayor extensión sobre el cual está construido el **EDIFICIO ANANDA 78 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que forma parte el apartamento objeto de esta venta con una cabida de **CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (168.75 M2)**, cuyos linderos son los siguientes: -----

**POR EL ORIENTE:**

**POR EL OCCIDENTE:**

**POR EL NORTE:**

**POR EL SUR:**

**Parágrafo Tercero:** Que dicho **EDIFICIO ANANDA 78 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue sometido al régimen de **PROPIEDAD HORIZONTAL** mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ otorgada en la Notaria setenta y nueve (79) del Circulo de Bogotá D.C, debidamente registrada(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C, Zona Centro -----

-----  
**Parágrafo Cuarto:** Que dentro de la presente compraventa se incluyen todos los aumentos, construcciones y mejoras del inmueble, así como los frutos tanto naturales como civiles que el inmueble genere. Así como los bienes que se puedan reputar como inmuebles que le sean inherentes a éste, por destinación, accesión y/o adhesión. -----  
 -----

**Parágrafo Quinto:** Que la venta sobre el(los) inmueble(s) aquí descrito(s) y alinderado(s), comprende no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo del propietario sino también los de aquellos destinados a su uso y beneficio. -----

**SEGUNDA. TRADICIÓN.** Que el(los) inmueble(s) anteriormente descrito, fue(ron) adquirido(s) de la siguiente manera: **MASS ARQUITECTOS S.A.S**, adquirió el dominio de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa mediante Escritura pública Número 5574 del 18-12-2023 de la NOTARIA 79 de BOGOTA D. C. por compraventa realizada a **MARLEN BRAVO HOSTOS** mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.181.182** de Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital de hecho; **MARTHA CECILIA BRAVO HOSTOS** mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, de estado civil soltera sin unión marital hecho, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.079.393**, y **MAURICIO BRAVO HOSTOS** mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.878.533** de Bogotá, de estado civil soltero sin unión marital hecho, quienes adquirieron el dominio de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa por compra realizada de la siguiente manera:

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

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

-----  
 -----  
**B )** El saldo es decir la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA COLOMBIANA (\$\_\_\_\_\_)**, con el producto de un préstamo otorgado por \_\_\_\_\_, el cual se desembolsará una vez se encuentre

debidamente registrada la presente escritura pública y la misma sea hallada satisfactoriamente por el \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO:** Para dar cumplimiento a lo señalado por el Artículo 61 ley 2010 de 2019 las partes declaran, bajo la gravedad de juramento, que el precio señalado en esta cláusula es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente, que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de las aquí señaladas y pactadas. -----

**CUARTA. LIMITACIONES AL DOMINIO:** LA PARTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble(s) objeto de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila, por lo tanto declara que se hará entrega del inmueble 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 encuentra sometido el inmueble conforme se indicó , de las servidumbres que naturalmente le corresponden. -----

**QUINTA. ENTREGA Y PAZ Y SALVOS.** 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 y teléfono 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 del inmueble vendido que se causen, liquiden o hagan exigibles a partir de la fecha de la entrega, será de cargo de LA PARTE COMPRADORA. -----

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

**SEPTIMA. 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**. -----

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

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

**DECIMA.** Bajo la gravedad de juramento y de conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 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 los bienes objetos 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** a **LA PARTE VENDEDORA** por tratarse de una persona jurídica. -----  
Presente(s) \_\_\_\_\_, 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 el inmueble que adquiere. -----

C) Advertida 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 \_\_\_\_\_

**EFFECTOS DE LA LEY 258 DE 1996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DE 2003:** Para dar cumplimiento a la ley doscientos cincuenta y ocho (258) de mil novecientos noventa y seis (1996), modificada por la ley 854 de fecha noviembre veinticinco (25) de dos mil tres (2003; el notario manifiesta Que No se **indagada a LA PARTE VENDEDORA** por tratarse de una persona jurídica. -----

Igualmente, en cumplimiento de la misma ley el notario indago a EL(LA(LOS) COMPRADOR (A)(ES) sobre su(s) estado(s) civil(es) quien(es) manifestó(ron)bajo la gravedad del juramento que es(son) **Soltero(a) sin union marital de hecho**, y que el (los) inmueble(s) que adquiere(n) por este instrumento público, (NO) LO SOMETE(N) AL REGIMEN DE AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR, por ministerio de la Ley no procede afectación a vivienda familiar -----

-----**HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA**-----

**COMPARECENCIA PARA EFFECTOS DE LA LEY 258 DE ENERO 17 DE 1996,** modificada por la Ley 854 de 25 de Noviembre de 2003, establece la **AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**, en virtud de ella: -----

**EL(LA) NOTARIO(A) INDAGO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO A LA PARTE VENDEDORA SOBRE:**-----

a) La existencia y vigencia de la sociedad conyugal, existencia o vigencia de matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondió: Que su estado civil es **casados con sociedad conyugal vigente**.-----

b) Los interrogó igualmente, bajo gravedad de juramento que se entiende prestado con la firma del presente instrumento público, acerca de si el inmueble se encuentra afectado a vivienda familiar, a lo que respondieron: Que **NO** -----

**EL(LA) NOTARIO(A) INDAGO IGUALMENTE BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO A LA PARTE COMPRADORA SOBRE:**-----

a) La existencia y vigencia de la sociedad conyugal, existencia o vigencia de matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondió: **Ser. Soltera sin unión marital de hecho.** --

b) De igual manera manifestó que el inmueble que adquieren por este instrumento público, **NO** queda afectado a vivienda familiar, de común acuerdo. -----

EL(LA) NOTARIO(A) advirtió a los contratantes que la ley establece que "quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la Afectación a Vivienda Familiar" -----

**LOS COMPARECIENTES** hacen constar: -----

1. Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad, los folios de matrículas inmobiliarias, la tradición, los linderos de los inmuebles, por lo cual DECLARAN que aprueban este instrumento sin reserva alguna, tal como quedó redactado. -----

2. Que las declaraciones e informaciones consignadas en el presente instrumento corresponden a la verdad y, en consecuencia, asumen la responsabilidad derivada de cualquier error o inexactitud en la misma que se detecte con posterioridad por cualquiera de los intervinientes, por lo cual aceptan la responsabilidad correspondiente en caso de utilizarse la presente escritura con fines ilegales. -----

3. Así mismo expresan que 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 ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----

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

5. **LA PARTE COMPRADORA** expresó haber verificado que **LA PARTE VENDEDORA** es realmente la titular del derecho de dominio y de la posesión real y material de los inmuebles que se transfieren, pues estableció diligentemente con los procedimientos legales correspondientes la verdadera situación jurídica de los mismos, entre otros, con fundamento en los documentos de identidad de la parte vendedora y de los títulos antecedentes de los inmuebles conjuntamente con los certificados de tradición y libertad de los inmuebles. -----

Finalmente, el Notario advierte a LOS COMPARECIENTES, que cualquier aclaración a la presente escritura pública, que implique el otorgamiento de una nueva, causará costos que serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARECIENTES, por lo cual la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la ley. -----

**ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El(los) otorgantes(s) manifiesta(n) bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que SI da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011). -----

-----

**----- PROTECCIÓN DE DATOS. -----**

Los datos personales aquí aportados por las partes formarán parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaria, para la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria y expresamente dan su consentimiento para el almacenamiento y uso. -----

Esta información será tratada y protegida según la ley orgánica 1581 de 2012 de protección de datos de carácter personal, la legislación notarial y las normas que lo reglamentan o complementan. -----

El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de acuerdo a los procedimientos y dirigiéndose al Notario autorizante de este documento, como responsable de la conservación de la información en custodia.

Leída esta escritura por los comparecientes de conformidad con lo anteriormente señalado y realizadas las advertencias de rigor para efectos de la suscripción del presente Acto y una vez aprobado por los mismos, se firma ante mí, el NOTARIO QUE LO AUTORIZA. ----

-----  
A los otorgantes se les advirtió la necesidad del registro de la presente escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los dos (2) meses, siguientes, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir en intereses moratorios por mes o fracción hasta el efectivo registro de la misma. POR LO EXPUESTO, EL NOTARIO AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO. -----

**COMPROBANTES FISCALES. -----**

**1- CERTIFICACIÓN DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2024**

REFERENCIA DE RECAUDO.

FORMULARIO NUMERO:

CHIP:

MATRICULA:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

AUTOAVALÚO:

RECIBIDO CON PAGO DE FECHA:

VALOR PAGADO:

LUGAR DE PRESENTACION:

2. CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL. PIN DE SEGURIDAD:

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

MATRICULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

CHIP:

FECHA DE EXPEDICIÓN:

FECHA DE VENCIMIENTO:

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. -----

3. REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES

4. Se protocoliza paz y salvo expedido por la administración donde señala que el inmueble objeto de este contrato se encuentra a paz y salvo hasta el 31 de agosto de 2022. -----

LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE ELABORÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CÓDIGO DE BARRAS NÚMEROS: -----

Resolución N° 755 de Enero 26 de 2.022, expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

ESCRITURACIÓN	
RECIBIÓ _____	RADICÓ _____
DIGITÓ _____	1° REVISIÓN _____
IDENTIFICO _____	HUELLAS/ FOTO PC _____
LIQUIDO _____	2° REVISIÓN _____
AUTORIZACIÓN _____	CERRO _____
COPIAS _____	BIOMETRÍA N° _____

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA NUMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

OTORGADA

EN LA NOTARÍA SETENTA Y NUEVE (79) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----

27

**ALBERTO FONSECA SARAVIA**

**ÍNDICE DERECHO**

C.C.

TELÉFONO O CELULAR:

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

E-MAIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Persona expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_\_ NO

Actuando en en su calidad de Primer Suplente del presidente ejecutivo y por ende como Representante Legal de la sociedad **MASS ARQUITECTOS S.A.S**, con NIT. **901.259.297-**

**ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA NUMERO:**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:**

**OTORGADA**

**EN LA NOTARÍA SETENTA Y NUEVE (79) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----**

C.C.

TELÉFONO O CELULAR:

DIRECCIÓN:

CIUDAD:

E-MAIL

ESTADO CIVIL:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

Persona expuesta políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_\_ NO \_\_\_\_

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

La fachada esta compuesta por un basamento con rejillas metálicas para la zona de estacionamientos, y 4 pisos de apartamentos en ladrillo tolete de arcilla a la vista. También consta de ventanería en aluminio.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

El salón comunal de primer piso tiene enchape en cerámica. Los estacionamientos tienen piso en placa de concreto.

Las escaleras son en enchape cerámico y gravilla.

Los pisos de los corredores de apartamentos son en enchape cerámico.

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Las cubiertas son en placa de concreto impermeabilizada, y en teja termoacústica liviana.

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

El edificio tiene una escalera de 1.20m de ancho, con dos tramos y un descanso. El piso es en enchape cerámico y gravilla. Tiene baranda metálica.

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

El cerramiento del edificio esta compuesto por muros en mamposteria pañetados y pintados, y rejillas de ventilación y puertas vehiculares metálicas.

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

El edificio cuenta con tanque de agua en concreto, con una capacidad de 6m3

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Puerta en rejilla metálica con apertura electrica a control remoto
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Salon comunal en la cubierta del edificio con Piso enchapado en ceramica
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Un Parquedero de 3.70m de ancho x 5.00m de largo.
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	NA

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS**

**4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
Closets en melamina ubicados en todas las habitaciones

4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
Puertas de comunicación en melamina con cerradura metálica.

4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:  
Puerta en lámina CR metálica, con pintura

4.2. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.2.1. ZONAS SOCIALES Enchape cerámico
- 4.2.2. HALL'S Enchape cerámico
- 4.2.3. HABITACIONES Enchape cerámico
- 4.2.4. COCINAS Enchape cerámico
- 4.2.5. PATIOS Enchape cerámico

4.3. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.3.1. ZONAS SOCIALES Muros pañetados, estucados y pintados
- 4.3.2. HABITACIONES Muros pañetados, estucados y pintados
- 4.3.3. COCINAS Muros pañetados, estucados y pintados
- 4.3.4. PATIOS Muros pañetados, estucados y pintados

4.4. COCINAS Características:

- 4.4.1. HORNO  SI  NO Horno a gas
- 4.4.2. ESTUFA  SI  NO Estufa a gas 4 puestos
- 4.4.3. MUEBLE  SI  NO Mueble en melamina
- 4.4.4. MESÓN  SI  NO Mesón en granito
- 4.4.5. CALENTADOR  SI  NO Calentador de GAS
- 4.4.6. LAVADERO  SI  NO En fibra de vidrio con mueble inferior

4.5. BAÑOS Características:

- 4.5.1. MUEBLE  SI  NO Mueble bajo en melamina
- 4.5.2. ENCHAPE PISO  SI  NO Enchape cerámico
- 4.5.3. ENCHAPE PARED  SI  NO Enchape en zona húmeda
- 4.5.4. DIVISIÓN BAÑO  SI  NO Tubo para cortina
- 4.5.5. ESPEJO  SI  NO Espejo flotado vitelado

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.

*Alberto Fonseca*

Firma representante legal o persona natural



ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

11001-2-23-2004

Acto Administrativo No.

11001-2-24-0680

FECHA DE RADICACIÓN

1

EXPEDICIÓN

22 FEB 2024

EJECUTORIA

14 MAR 2024

VIGENCIA:

14 MAR 2027

06-oct.-2023

CATEGORÍA: III

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE

OTORGAR LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 78 64 23 con Chip(s) AAA0056URDM Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C487934, estrato 3, Número de Manzana Catastral 026 y lote(s) de manzana catastral 021, Manzana Urbanística NO APLICA del Lote Urbanístico no aplica, de la urbanización SIMON BOLIVAR (Localidad Barrios Unidos). EDIFICACION EN CINCO (5) PISOS PARA RESIDENCIAL-VIVIENDA MULTIFAMILIAR CON TRES (3) UNIDADES Y VIVIENDA COLECTIVA CON DOCE (12) UNIDADES, PARA UN TOTAL DE QUINCE (15) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS), CON TRES (3) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS MOTORIZADOS, INCLUIDO UNO DE MOVILIDAD REDUCIDA. PLANTEA 15 CUPOS PARA BICICLETAS. Titular(es): MASS ARQUITECTOS S.A.S. con NIT 901259297-1 (Representante Legal: ALBERTO FONSECA SARAVIA con CC. 79590717), Constructor responsable; VARGAS MORALES ORIANA con CC. 55178412 Mat. A05012001-55178412. Características básicas:

## 1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-DEC 555	a. UPL: 33 - Barrios Unidos	b. CÓD: C/5	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO	e. Tratamiento: CONSOLIDACION	
	f. Área de Actividad: AAPGSU		
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Alta	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: LACUSTRE-300		

## 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			
	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	VEHICULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD
Residencial - Vivienda Colectiva	No VIS	No Aplica	12	3	0	12	1
Residencial - Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	3	0	0	3	0
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			3	0	15	1

## 3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO ANANDA 78				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:				1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	168.75	689.39	0.00	0.00	689.39	0.00	0.00	0.00	689.39
SÓTANO (S)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	127.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	561.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	689.39	689.39	0.00	0.00	689.39	0.00	0.00	0.00	689.39
LIBRE PRIMER PISO	41.00	GESTION ANTERIOR			0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			200.00
		TOTAL CONSTRUIDO			689.39	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.0

## 4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. ALTURA EN PISOS	5	a. TIPOLOGÍA:		a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	14.50	CONTINUA		NO SE EXIGE		
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	NO APLICA	
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	POSTERIOR	5.0	---		
e. No. EDIFICIOS	1	LATERAL	---	---		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	POSTERIOR	---	---		
g. INDICE EFECTIVO	2.95	POSTERIOR	---	---		
		ENTRE EDIFICACIONE	---	---		
		PATIOS	---	---		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		4.5 ESTRUCTURAS			c. VOLADIZO	
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA - PILOTES	0.60 MTS POR CL 78	
ZONAS RECREATIVAS	80	68,10	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PORTICOS EN CONCRETO DMO	NO APLICA	
SERVICIOS COMUNALES	20	17,02	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última	d. RETROCESOS	
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTE		d. GRADO DESEMPENO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo	HOLOGRAMA	
			e. ANALISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)	h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
					0	

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

Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (16) / Memoria de cálculo elementos no estructurales (1) / Planos de Elementos No Estructurales (2) / Planos Arquitectónicos (8)

## 6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

El área y linderos del predio según títulos de propiedad. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la resolución no. 90706 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la resolución no. 4262 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. Dentro del trámite administrativo el señor ALBERTO GERON, en calidad de tercero interesado manifestó ante esta Curaduría Urbana, el deseo de hacerse parte mediante el radicado No. 11001-2-23-2004 del 20 de octubre de 2023, al cual se le dio respuesta con el Oficio No. 2-2023-017623 del 10 de noviembre de 2023, informándole que se le constituya como parte en el trámite y que las objeciones serían resueltas en el acto que decida sobre la solicitud. Por lo tanto, este Despacho resuelve las objeciones de fondo mediante la hoja 3 la cual hace parte integral de la presente licencia. La Curaduría Urbana No. 2 una vez realizado el estudio y análisis jurídico, arquitectónico y estructural considera que la intervención se ajusta a la normativa vigente, por lo tanto, es procedente la expedición de la licencia solicitada. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO J Y K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL URBANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DECRETO 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DE LA INGENIERA ANA MARÍA ORTIZ LONDOÑO CON MATRÍCULA PROFESIONAL No. 25202-111072 CND. PARA ZONAS DE AMENAZA ALTA POR ENCHARCAMIENTO, DE ACUERDO CON EL CAPÍTULO 2, ARTÍCULO 106, PARAGRAFO DEL DECRETO 555 DE 2021, NO SE ESTABLECE NINGUN CONDICIONAMIENTO, NI RESTRICCIÓN NORMATIVA.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

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

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO DISTRICTAL 520 DE 2022, EL INTERESADO ACREDITO EL PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2.2.6.8.2 DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015; NO OBSTANTE, LA LICENCIA URBANÍSTICA SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PARAGRAFO IBIDEM.

EL PAGO DE CARGAS URBANÍSTICAS RELACIONADAS CON LAS REDES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE QUE TRATA EL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 520 DE 2022, DEBERÁ REALIZARSE DENTRO DE LOS DIEZ (10) DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA DE EJECUTORIA DE ESTA LICENCIA URBANÍSTICA Y ACREDITARSE ANTE LA EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ. EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA OBLIGACIÓN CONSTITUYE CONDICIÓN RESOLUTORIA DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.

## APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica  Martha Carrillo T.P. 73.160	Vo. Bo. Ingeniería  Gonzalo Gomez Diaz M.P. 25202-08305 CND	Vo. Bo. Arquitectura  Maria Esteban Peñalosa Leal M.P. 6870033383 STD	FIRMA CURADOR 
--	--	--	-------------------