



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
AL RESPONSABLE CIVIL E. NIT
1-2024-38426
Fecha: 2024-10-21 16:30:00
Ingresos: 31 PLANTAS
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Tipo: CONSULTA DE ESTADÍSTICA
Origen: INMUEBLEXPRESS S.A.S.
FOLIO: 07/06/2024
CODIGO: PM05-FO86
VERSION: 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social INMUEBLEXPRESS SAS		2. Identificación Número 900712059-4	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) HERNANDO HERNANDEZ RODRIGUEZ		4. Identificación del representante legal 79.607.322	
6. Dirección AC 3 71 D 16 OF 202		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico inmueblexpress.com@gmail.com	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2017187	
		8. Teléfono 6017214252	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda CLARET REAL VI		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 16 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más Elija Elija el tipo de vivienda ... Elija Elija el tipo de vivienda ... Elija Elija el tipo de vivienda ...			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CR 24 B 45 A 46 SUR		13. Localidad - UPZ Elija un elemento. 13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 22 RESTREPO	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo NO APLICA		17. Licencia de construcción 11001-5-24-1153	
Fecha de ejecutoria		Fecha de ejecutoria 11-jun.-2024	
Curaduría		Curaduría 5	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 256		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 971.78	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 971.78		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0013ERNX		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50S202327	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 54% \$ 1.402.814.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-jun.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número 1527	
Fecha 26-jun.-2024		Notaría 54	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	
Fecha		Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	
Escritura o Contrato número		Fecha	
Notaría		Vigencia	
Prórroga		31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	
Entidad Fiduciaria		Contrato	
Fecha		Vigencia	
Prórroga			

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240178.		FECHA 21 OCT 2024	
Hernando Hernandez		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: 13 NOV 2024			
Hernando Hernández Rodríguez Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

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

MODELO MINUTA DE ESCRITURA CLARET REAL VI

MATRÍCULA INMOBILIARIA: ----- 50S-
 UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO NÚMERO () QUE HACE PARTE
 DEL EDIFICIO CLARET REAL VI- PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CARRERA
 VEINTICUATRO B (24B) NÚMERO CUARENTA Y CINCO A CUARENTA Y SEIS SUR (45A- 46SUR) DE
 LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----
 CÓDIGO ---- ESPECIFICACIÓN ----- VALOR DEL ACTO
 0125 ----- COMPRAVENTA ----- \$
 AVALÚO CATASTRAL 2.022 ----- \$
 0204 ----- HIPOTECA ABIERTA ----- \$
 0304 AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR ----- SI ____ NO ____

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

PARTE VENDEDORA:

INMUEBLEXPRESS SAS ----- NIT. 900712059-4

PARTE COMPRADORA E HIPOTECANTE: -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. XXXXXXXXXXXX

ACREEDOR HIPOTECARIO: -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. XXXXXXXXXXXX

----- COMPRAVENTA -----

Comparecieron **HERNANDO HERNANDEZ RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 79607322 expedida en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil **soltero con unión marital de hecho**, obrando como representante legal de la constructora **INMUEBLEXPRESS SAS**, legalmente constituida mediante matricula mercantil número 02422247 del 3 de marzo de 2014 e identificada con NIT 900712059-4, y quien para el presente efecto se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte; y por la otra _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, D.C., de estado civil _____, obrando en nombre propio y quien para el presente efecto se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa de bienes inmuebles que se registrá por las cláusulas que se incluyen a continuación, y en lo no previsto en ellas por las disposiciones del Código Civil Colombiano que rigen el contrato de compraventa y demás pertinentes y concordantes. -----

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: Por medio de la presente escritura pública LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de venta a favor de LA PARTE COMPRADORA, y ésta adquiere de aquella al mismo título, el pleno derecho de dominio y la posesión material que LA PARTE VENDEDORA tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble de su propiedad: -----
APARTAMENTO NÚMERO (), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO CLARET REAL III - PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CARRERA VEINTICUATRO B (24B)NÚMERO CUARENTA Y CINCO A CUARENTA Y SEIS SUR (45A- 46SUR) DE LA CIUDAD DE

BOGOTA D.C.

APARTAMENTO NÚMERO _____ (____). -----

Apartamento Tipo _____, localizado en el _____ piso de la Torre. Tiene su acceso por la entrada principal del Edificio CLARET REAL VI. Consta de un nivel según se indica en los planos. Su altura libre es de dos metros con treinta centímetros (2.30Mts). El coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto es el que se consigna en el Reglamento de Propiedad Horizontal y se entregaran de conformidad a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

ÁREAS GENERALES: área total construida: _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (____ M2). -----

ÁREA TOTAL PRIVADA: _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (____ M2). -----

MUROS ESTRUCTURALES Y DUCTOS COMUNALES: _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (____ M2). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, internos, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubiertas del interior identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón de este carácter.

DEPENDENCIAS: Las dependencias del apartamento son las siguientes: Salón-comedor, ____ (____) alcobas, hall, cocina-ropas y ____ (____) baños. -----

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

LINDEROS HORIZONTALES: Cuenta con un área construida de _____ cuadrados con _____ decímetros cuadrados (____ M2) y un área privada construida de _____ metros cuadrados con _____ decímetros cuadrados (____ M2), y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Del punto 1 al punto 2, en línea quebrada y tramos rectos sucesivos de _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ metros _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), y _____ centímetros (____ Mts), muro común al medio con escaleras, hall de acceso y con el apartamento ____; del punto 2 al punto 3, en línea quebrada y tramos rectos sucesivos de _____ metros _____ (____ mts.), _____ metros _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ metros _____ centímetros (____ Mts) _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), y _____ centímetros (____ Mts), muro común al medio con vacío sobre zona común y con predio vecino; del punto 3 al punto 4, en línea recta de _____ metros _____ centímetros (____ Mts), muro común al medio con vacío sobre la Calle 47 Sur; del punto 4 al punto 1 y encierra, en línea quebrada y tramos rectos sucesivos de _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ metros _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), _____ centímetros (____ Mts), y _____ metros _____ centímetros (____ Mts), con muro común al medio con predio vecino.

CENIT: Con placa común que lo separa de la cubierta común. NADIR: Con placa común que lo separa del cuarto piso. DEPENDENCIAS: Sala comedor, cocina, ____ (____) habitación con baño, ____ (____) habitaciones y ____ (____) baño.-----

EL EDIFICIO CLARET REAL VI – PROPIEDAD HORIZONTAL, este inmueble se construye en el lote, el cual cuenta con un área total de doscientos cincuenta y seis metros cuadrados (256M2). -----

LINDEROS: -----

POR EL NORTE: En distancia de 38.5 metros, con el predio de nomenclatura 45-A 42 SUR de la KR 24B.

POR EL ORIENTE: En distancia de 6.6 metros, con el predio de nomenclatura 45-A 31 SUR de la KR 24.

POR EL SUR: En distancia de 38.5 metros, con el predio de nomenclatura 45-A 52 SUR de la KR 24B

POR EL OCCIDENTE: En distancia de 6.7 metros, con la vía KR 24B.

PARÁGRAFO PRIMERO: Al inmueble objeto del presente contrato de compraventa, le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número -----y la cedula catastral número -----.

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

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

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

PARÁGRAFO QUINTO: El inmueble objeto de la presente compraventa hacen parte del **EDIFICIO CLARET REAL VI**, la cual está sometida al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante escritura pública _____ (____) de fecha ____ (____) de ____ de _____ (____) de la Notaría _____ (____) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.-----

PARÁGRAFO SEXTO: Para dar cumplimiento al artículo 40 del Decreto 2148 de 1.983, se protocoliza la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal. -----

CLAUSULA SEGUNDA. DESENGLOBE: LA PARTE VENDEDORA previamente realizó el desenglobe de las unidades inmobiliarias del edificio CLARET REAL VI ante la unidad Administrativa de Catastro Distrital.

CLÁUSULA TERCERA: TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR. LA PARTE VENDEDORA adquirió el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-202327 por compra realizada a **JULIO CESAR SALGUERO LOPEZ** y **LUZ OMAIRA PINTO VILLADA**, según Escritura Pública No 1361 del tres (07) de junio de 2024 de la Notaría Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-202327 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur. -----

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

En todo caso **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de esta compraventa conforme lo estipula la Ley. -----

CLAUSULA QUINTA. ENTES DE CONTROL: De conformidad con el artículo 4º de la Resolución 1513 de 2015 **EL PROMITENTE VENDEDOR** tramitó la radicación de documentos ante la Secretaria Distrital del Hábitat, con el No. _____ de fecha __ de _____ de 2024 para la solicitud del premo de enajenación y ventas para el proyecto CLARET REAL VI, con numero de licencia de construcción 11001-5-24-1153 de la curaduría número cinco (5) con fecha ejecutoria de 11 de junio de 2024.

CLÁUSULA SEXTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de esta compraventa es la suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____), que LA PARTE VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción. -----

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

CLAUSULA SEPTIMA. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor

de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 539 de 2012, derogado por el Decreto 623 de 2016, derogado por el Decreto 145 de 2021 siendo esta la normatividad vigente en el Distrito Capital de Bogotá respecto al tema de Subsidios de Vivienda y estableciendo en el artículo 9 las causales de restitución.-----

CLÁUSULA OCTAVA: ENTREGA: LA PARTE VENDEDORA manifiesta hará la entrega real y material del bien inmueble objeto del presente contrato a los treinta (30) días del mes de junio de 2025, después de suscrita la escritura de compraventa. Como se sustenta legalmente en el artículo 1882 del Código Civil. -----

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

CLAUSULA DECIMA: SERVICIOS PUBLICOS: LA PARTE VENDEDORA entregara el bien inmueble objeto de este contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales: agua, alcantarillado, luz y gas natural con sus respectivas conexiones y en pleno funcionamiento, conforme a lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1958.

PARÁGRAFO: El valor por concepto de conexión de energía eléctrica, que se causará en la factura del servicio de energía, será por cuenta del cliente de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, 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 Enel-Codensa.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA. GARANTIAS: LA PARTE VENDEDORA enajenará el bien inmueble objeto de este contrato, con las garantías de estabilidad de obra por 10 años en estructura y 1 año para los acabados, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

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

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

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

b) Que ha recibido los inmuebles real y materialmente y a su entera satisfacción. --

c) Que declara conocer y se obliga a respetar el Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el inmueble objeto del contrato de compraventa. -----

SECCIÓN SEGUNDA. HIPOTECA ABIERTA -----

COMPARECIO: _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, D.C., de estado civil _____, **obrando** en nombre propio, quien en adelante se denominará **LA DEUDORA** y manifestó, que: -----

PRIMERO: Por medio del presente instrumento constituye **HIPOTECA ABIERTA DE CUANTÍA INDETERMINADA**, a favor de _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, D.C., de estado civil _____, sobre el siguiente inmueble: ---

APARTAMENTO NÚMERO _____ (), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO CLARET REAL VI – PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CARRERA VEINTICUATRO B (24B) NÚMERO CUARENTA Y CINCO A CUARENTA Y SEIS SUR (45A- 46SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ. cuya área, cabida, linderos y demás especificaciones se encuentran claramente determinados en la **sección primera** de este instrumento público. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Régimen de Propiedad Horizontal: Los inmuebles objeto de la presente hipoteca, hacen parte del **EDIFICIO CLARET REAL VI– PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual está sometida al régimen de propiedad horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, y protocolizado mediante escritura pública _____ (_____) de fecha _____ () de _____ de _____ () de la Notaría _____ (_____) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

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

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

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

SEGUNDO: LA DEUDORA adquirió el inmueble objeto de la presente hipoteca por compra efectuada a _____, mediante esta misma escritura y como aparecerá registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **Bogotá, D.C.** -----

TERCERO: EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA: Esta hipoteca comprende la totalidad del siguiente inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO _____ (), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO CLARET REAL VI – PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CARRERA VEINTICUATRO B (24B) NÚMERO CUARENTA Y CINCO A CUARENTA Y SEIS SUR (45A- 46SUR) DE**

LA CIUDAD DE BOGOTÁ. Junto con todas sus construcciones, mejoras, anexidades, dependencias, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan y cuyos linderos se encuentran determinados anteriormente. -----

CUARTO: LIBERTAD DE GRAVÁMENES. El inmueble que aquí se grava con hipoteca no lo ha enajenado antes, que lo ha venido poseyendo aparente, continua y pacíficamente, que su dominio no se halla desmembrado, que no es objeto de embargos, ni de demandas judiciales, que no lo ha dado en arrendamiento por escritura pública ni en anticresis, que no penden sobre él condiciones resolutorias, ni limitaciones del dominio, que no han constituido sobre él patrimonio de familia inembargable, censo, afectación a vivienda familiar. -----

En cuanto a lo demás el inmueble se encuentra libre de todo gravamen y en todo caso LA DEUDORA saldrá al saneamiento de lo que hipoteca tal como lo ordena la Ley. -----

QUINTO: OBJETO. Esta hipoteca tiene por objeto garantizar el pago de toda obligación, presente o futura, a favor de _____, que conste en cualquier clase de documentos de crédito, como pagarés, letras, cheques en los que LA DEUDORA figure conjunta o separadamente como deudor principal o como fiador, avalista, endosante, cedente, etc., con otra u otras firmas. Esta Hipoteca también garantiza y asegura el pago de los correspondientes intereses convencionales de plazo y de mora de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, y las costas judiciales, y extrajudiciales de cobro si a ello hubiere lugar, así como los honorarios de abogado, los cuales se estiman en un mínimo del 15% del total del capital e intereses debidos y los cuales se causarán con la sola radicación de la demanda-----

SEXTO: INTERESES CONVENCIONALES DE PLAZO Y DE MORA. Las obligaciones que por capital contraiga LA DEUDORA a favor de EL ACREEDOR, deberán ser pagadas en el plazo de **DOCE (12) MESES**, prorrogable dichos vencimientos a voluntad de EL ACREEDOR y las mismas causarán un interés a la tasa máxima legal posible, en las fechas de vencimiento estipuladas en los mismos y en el caso de mora total o parcial o cumplimiento tardío de cualesquiera de las obligaciones pagarán intereses moratorios a la tasa máxima legal moratoria permitida según certificación de la superintendencia Financiera. -----

PARÁGRAFO: En caso de prórroga del término inicialmente fijado en los pagarés o demás documentos de crédito que se suscriban, la presente garantía hipotecaria se mantendrá vigente hasta la cancelación total de la deuda.-----

SEPTIMO: ANTICIPACIÓN DE PAGOS. LA DEUDORA podrá anticipar pagos a capital antes del vencimiento de cualquiera de las obligaciones respaldadas con esta garantía hipotecaria, siempre y cuando esta cuantía no sea inferior a _____ **MILLONES DE PESOS (\$_____)** MONEDA CORRIENTE. Así mismo podrá anticipar el pago total del saldo adeudado en cualquier momento antes de su vencimiento, reconociendo y pagando a su Acreedora una mensualidad extraordinaria de intereses fuera de la que se halle en curso en el momento de verificarse el pago, o sea el llamado comercialmente "mes muerto", dejando constancia de que los intereses se liquidarán por meses completos y no por días sobre capitales pendientes de cancelar y que cualquier pago que efectúe LA DEUDORA, se aplicarán primero a cubrir los intereses causados y el sobrante a la amortización del capital sin cancelar. -----

OCTAVO: EXIGIBILIDAD ANTICIPADA. Las obligaciones garantizadas con esta hipoteca se harán exigibles en cualquier momento, aún antes de vencer los plazos estipulados, junto con los intereses

de plazo, intereses de mora, y demás accesorios sin previo requerimiento judicial, ni constitución en mora en cualquiera de los siguientes eventos: -----

a) Cuando **LA HIPOTECANTE** incurra en mora de pagar el capital o los intereses de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca, por más de una mensualidad consecutiva. -----

b) Cuando el inmueble que aquí se hipoteca fuere perseguido judicialmente por un tercero, en ejercicio de cualquier acción judicial. -----

c) Cuando fuere transferido su dominio en todo o en parte el inmueble que por este instrumento hipoteca o es gravado con hipoteca distinta a la constituida mediante ésta escritura sin el consentimiento previo y escrito del Acreedor hipotecario. -----

d) Cuando el mismo inmueble sufre desmejora o deprecio tal que, así desmejorado o depreciado, no prestare suficiente garantía para **el Acreedor hipotecario** a juicio de un perito designado privadamente por este; -----

e) Cuando el mismo inmueble fuere afectado por alguna providencia de carácter administrativo que impida su uso y goce adecuado. -----

NOVENO: En caso de acción judicial, para exigir el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones garantizadas con la presente Hipoteca, la hipotecante renuncia a favor **del acreedor** el derecho de nombrar depositario de bienes, sin ulterior responsabilidad para **el acreedor**, por razón de la designación de secuestro y que renuncia también al derecho de pedir que el bien embargado se divida en partes para el remate público. -----

DÉCIMO: Que en desarrollo del Art. 85 del Código Civil las partes contratantes señalan la ciudad de Bogotá D.C., como domicilio civil especial para los actos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar el presente contrato y en consecuencia **LA HIPOTECANTE** señala como dirección para notificaciones judiciales la siguiente: **APARTAMENTO NÚMERO _____ (), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO CLARET REAL III – PROPIEDAD HORIZONTAL, LOCALIZADO EN LA CALLE CUARENTA Y SIETE SUR (47 SUR) NÚMERO VEINTINUEVE SESENTA Y UNO (29-61) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ.**

UNDÉCIMO: GASTOS.- Que serán de cargo exclusivo de **LA EXPONENTE DEUDORA** los gastos de otorgamiento y registro de la presente escritura y los de expedición de una copia anotada y registrada de la misma con destino a **el acreedor**, así como los de su posterior cancelación de la presente hipoteca. -----

DUODECIMO: CESIÓN.- Que **el Acreedor hipotecario** podrá ceder la obligación garantizada con esta hipoteca, junto con esta garantía, a cualquier persona natural o jurídica que la sustituya, bastando como notificación de la cesión la comunicación escrita que **el Acreedor hipotecario** dirija a **LA HIPOTECANTE**, a la dirección del inmueble hipotecado, haciéndole saber la cesión y el nombre y dirección domiciliaria del (la,los) cesionario(a,s). -----

DÉCIMO TERCERO: INEXIGIBILIDAD DE OTORGAR CRÉDITOS. Que el otorgamiento de esta hipoteca no obliga a **EL ACREEDOR HIPOTECARIO** a otorgar créditos a **LA HIPOTECANTE**, distinta de la suma acordada inicialmente, pues dicha **ACREEDOR** puede o no otorgarlo, a su elección. -----

DÉCIMO CUARTA: Que el hipotecante desde ahora confiere poder especial al **ACREEDOR**, para que en caso de extravío o pérdida de la primera copia de la escritura solicite al respectivo Notario la expedición de una copia sustitutiva, con mérito ejecutivo, sin necesidad de proceso judicial alguno.

DÉCIMO QUINTA: Que en caso de pérdida o destrucción de alguno de los pagarés **LA DEUDORA** se compromete a firmar uno nuevo previa presentación por parte del acreedor del respectivo denuncia de la pérdida o destrucción del mismo documento. -----

Para efectos de liquidar derechos notariales y fiscales se tomó como base la suma de _____
MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$_____), según carta de aprobación de crédito de fecha _____ (____) de _____ o de _____ (____), que se protocoliza con esta escritura. -

Presente: _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____, de las condiciones civiles ya anotadas y manifestó, que: -----

a) Acepta la presente escritura y la hipoteca que por medio de ella les ha constituido **LA HIPOTECANTE** por estar a su satisfacción. -----

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

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

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

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

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

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE COMPRADORA SOBRE SU ESTADO CIVIL, QUIEN MANIFESTÓ BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE SU ESTADO CIVIL ES _____, EL INMUEBLE QUE ADQUIEREN, _____ **QUEDA**

AFECTADA A VIVIENDA FAMILIAR, POR NO REUNIR LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY. -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO EN EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO NÚMERO 1069 DEL 2015 DEL SECTOR JUSTICIA Y DEL DERECHO ARTÍCULO 2.2.6.13.2.1.1. Y LA RESOLUCIÓN NÚMERO 451 DEL 20 DE ENERO DE 2017 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, SE AGREGA A ESTE INSTRUMENTO, LA COMUNICACIÓN SOBRE EL MONTO DEL CRÉDITO

APROBADO QUE GARANTIZA LA RESPECTIVA HIPOTECA POR LA SUMA DE _____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ _____).

COMPROBANTES FISCALES: El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las obligaciones tributarias. De acuerdo con el Decreto novecientos treinta y nueve (939) del treinta (30) de diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994).

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

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

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

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho número mil sesenta y nueve (1.069) del dos mil quince (2.015).

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

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

DERECHOS NOTARIALES: \$ _____

Retención en la Fuente: \$ _____

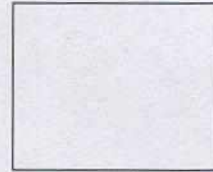
IVA: \$ _____

Super-Notariado y Registro \$ _____

Cuenta Especial para el Notariado \$ _____

Resolución 451 del 20 de enero de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

Los Comparecientes,



XXXXXXXXXXXXX ----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

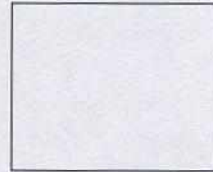
TELÉFONO: ----- TOMÓ FIRMA: _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

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



XXXXXXXXXXXXXXXXX ----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: ----- TOMÓ FIRMA: _____

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

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

PROMESA DE COMPRAVENTA

Conste por el presente documento privado que entre los suscritos, a saber: **HERNANDO HERNANDEZ RODRIGUEZ**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.607.322** expedida en Bogotá, D.C., obrando como representante legal de la constructora **INMUEBLEXPRESS SAS** identificada con **NIT 900712059-4** y quien para los efectos de este contrato, en adelante se denominará simplemente **LA PROMITENTE VENDEDORA** por una parte, y de la otra; **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXX** expedida en **XXXXXX**, de estado civil soltera con unión marital de hecho y quien para los efectos de este contrato, en adelante se denominará simplemente **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**, hemos celebrado un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que se rige por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: **LA PROMITENTE VENDEDORA**, se obliga a transferir a título de venta real y efectiva a favor de **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** y en las condiciones de este contrato y **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** se obliga a adquirir de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a título de compraventa el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:

APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXXXXXX XXXXX (XXX) CON UN ÁREA CONSTRUIDA DE CUARENTA PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS APROXIMADOS (40.06 M2 aprox.), CONSTA DE DOS (2) HABITACIONES, UN (1) BAÑO, ZONA DE LAVADO, COCINA, SALA-COMEDOR, CON ACABADOS EN OBRA BLANCA, TIPO (VIS), el apartamento se entrega con piso en losa de concreto a la vista debidamente nivelada con mortero de piso; todos los muros irán pañetados, estucados y pintados, el techo es una losa maciza en concreto con vigas a la vista, puerta principal y en baño en madera entamborada; baño con cabina de ducha enchapada, con sanitario, lavamanos, ducha y mezcladores; cocina con mesón sencillo en mampostería y concreto, con estufa, poceta y grifo; zona de lavado con lavadero en granito. QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO CLARET REAL VI. UBICADO EN LA CARRERA VEINTICUATRO B (24 B) NÚMERO CUARENTA Y CINCO A CUARENTA Y SEIS (45 A 46) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

El inmueble objeto del presente contrato pertenece al folio de matrícula inmobiliaria número **50S-202327** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. y el código catastral número **AAA0013ERNX** (en mayor extensión).

El lote de mayor extensión donde se construye el edificio **CLARET REAL VI - PROPIEDAD HORIZONTAL**, lote de terreno ubicado en la **CARRERA VEINTICUATRO B (24 B) NÚMERO CUARENTA Y CINCO A CUARENTA Y SEIS (45 A 46) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.** Cuyos linderos tomados textualmente de su título de adquisición corresponden a los siguientes:

POR EL NORTE: En distancia de 38.5 metros, con el predio de nomenclatura 45-A 42 SUR de la KR 24B.

POR EL ORIENTE: En distancia de 6.6 metros, con el predio de nomenclatura 45-A 31 SUR de la KR 24.

POR EL SUR: En distancia de 38.5 metros, con el predio de nomenclatura 45-A 52 SUR de la KR 24B

POR EL OCCIDENTE: En distancia de 6.7 metros, con la vía KR 24B.

Y un área calculada aproximada de 256 M2.

PARÁGRAFO PRIMERO. DESENGLOBE: **LA PROMITENTE VENDEDORA** se compromete a cumplir con la obligación de realizar el desenglobe de las unidades inmobiliarias ante la Unidad Administrativa de Catastro.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la mención de áreas, cabida y linderos, este inmueble se transfiere como cuerpo cierto, y la transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que acceda al mismo. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a la futura adquirente; por lo tanto, cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales del inmueble y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: PROPIEDAD HORIZONTAL. El inmueble objeto del presente contrato hace parte del **EDIFICIO CLARET REAL VI**, el cual será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante escritura

pública en la notaría del Círculo de Bogotá que designe **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y será debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, para asignación de matrícula inmobiliaria correspondiente.

CLÁUSULA SEGUNDA. TRADICIÓN: Este bien fue adquirido por **INMUEBLEXPRESS SAS** por compra efectuada a **JULIO CESAR SALGUERO LOPEZ** y **LUZ OMAIRA PINTO VILLADA**, según Escritura Pública No 1361 del tres (07) de junio de 2024 de la Notaría Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-202327 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur.

CLÁUSULA TERCERA. SANEAMIENTO: **LA PROMITENTE VENDEDORA**, declara que no ha enajenado por acto anterior al presente y lo(s) garantiza libre(s) de registro por demandas civiles, pleitos pendientes, embargos, gravámenes, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias o suspensivas, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y limitaciones al dominio, excepto las derivadas del Reglamento de Propiedad Horizontal. En todo caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de esta compraventa conforme lo estipula la Ley.

CLÁUSULA CUARTA. PAZ Y SALVO: Igualmente declara **LA PROMITENTE VENDEDORA**, que dicho inmueble se encuentra a paz y salvo con toda clase de impuestos, tasas y contribuciones pago por concepto de servicios públicos, hasta la fecha de entrega del inmueble, de lo cual responden, y que los que se ocasionen desde la fecha de la entrega material del inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa en adelante serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

CLÁUSULA QUINTA. LEGALIDAD: **LA PROMITENTE VENDEDORA** previamente gestionó la Licencia de construcción No. **11001-5-24-1153** con fecha del veintidós (22) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024) en la Curaduría Urbana cinco (5) Arq. Adriana López Moncayo, en las modalidades de DEMOLICIÓN TOTAL, OBRA NUEVA Y PROPIEDAD HORIZONTAL.

CLÁUSULA SEXTA. ÁREAS DE USO: **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará las áreas de uso y goce común relacionados a continuación: Salón Social, cuarto de basuras, escaleras, pasillos y placa de cubierta, de acuerdo a lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

CLAUSULA SÉPTIMA. ENTES DE CONTROL: De conformidad con el artículo 4º de la Resolución 1513 de 2015 **EL PROMITENTE VENDEDOR** tramitó la radicación de documentos ante la Secretaría Distrital del Hábitat, con el No. XXXXXXXXXXXX de fecha XX de XXXXXXXX de 2024 para la solicitud del premo de enajenación y ventas para el proyecto CLARET REAL VI, con numero de licencia de construcción 11001-5-24-1153 de la curaduría número cinco (5) con fecha ejecutoria de 11 de junio de 2024.

CLAUSULA OCTAVA. GARANTÍAS DEL INMUEBLE: **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** cuenta con las garantías legales que comprende la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8º de la Ley 1480 de 2011, a partir de la fecha de entrega del inmueble.

CLÁUSULA NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS: **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará el bien inmueble objeto de este contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales: agua, alcantarillado, luz y gas natural con sus respectivas conexiones y se encuentran en pleno funcionamiento conforme a lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1958.

PARÁGRAFO: El valor por concepto de conexión de energía eléctrica, que se causará en la factura del servicio de energía, será por cuenta del cliente de conformidad con las Leyes números 142 y 143 de 1994, 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 Enel-Codensa.

14

CLAUSULA DECIMA. PRECIO Y FORMA DE PAGO: Que el precio total, real y efectivo de la compraventa aquí prometida es la suma de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$ XXXXXXXXXXXX) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, que LOS PROMITENTES COMPRADORES cancelará así:

FECHA	VALOR
05/08/2024	\$ XXXXXX
05/09/2024	\$ XXXXXX
05/10/2024	\$ XXXXXX
05/11/2024	\$ XXXXXX
05/12/2024	\$ XXXXXX
05/01/2025	\$ XXXXXX
05/02/2025	\$ XXXXXX
05/03/2025	\$ XXXXXX
05/04/2025	\$ XXXXXX
05/05/2025	\$ XXXXXX

a) La suma de: XXXXX MILLONES DE PESOS (\$ XXXXXXXXXXXX) MONEDA LEGAL COLOMBIANA pagadera en el plazo de un (1) mes contado a partir de la fecha de le entrega del inmueble, con el producto del **SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA**, que ha sido tramitado **EL PROMITENTE COMPRADOR** ante **LA ENTIDAD OTORGANTE DEL SUBSIDIO FAMILIAR XXXXXXXX** y se obliga a presentar ante **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

b) La suma de: XXXXXXXX MILLONES DE PESOS (\$ XXXXXXXXXXXX) MONEDA LEGAL COLOMBIANA, con el producto del crédito que **EL PROMITENTE COMPRADOR**, tramitará ante la entidad financiera de su preferencia, en adelante **LA ENTIDAD FINANCIERA**, y se obliga a presentar ante **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LOS PROMITENTES COMPRADORES declaran que el origen de los recursos con los que adquiere el inmueble objeto del presente contrato proviene de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Los 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. **EL PROMITENTE VENDEDOR**, quedará eximido de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta, que **LOS PROMITENTES COMPRADORES** proporcione a **EL PROMITENTE VENDEDOR**, para la celebración de este contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL PROMITENTE COMPRADOR(A) estará obligada a cancelar intereses moratorios a la tasa máxima permitida por la ley, por el cumplimiento tardío de cualquiera de las obligaciones generadas por esta promesa, liquidados sobre los saldos de capital incumplidos y por cualquier concepto que deba a **LA PROMETIENTE VENDEDORA** desde la fecha en que debió cumplirse la obligación, hasta la de su cumplimiento, dándose aplicación a lo dispuesto en los artículos 1653 del código civil y 884 del código de comercio, para lo cual **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**, manifiesta que renuncia expresamente a ser requerido para ser constituido en mora.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento de no ser aprobado el subsidio de la caja de compensación y/o el crédito hipotecario de forma total o parcial **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** pagara con recursos propios las sumas correspondientes antes de la fecha de escrituración del inmueble.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA. CAUSALES DE RESTITUCIÓN DEL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA: El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al Estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su transferencia, sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento.

También será restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio o cuando se les compruebe que han sido condenadas por delitos cometidos en contra de menores de edad, de acuerdo con

lo que certifique la autoridad competente. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia. En ningún caso, los hijos menores de edad perderán los beneficios del subsidio de vivienda y los conservarán a través de la persona que los represente.

La prohibición de transferencia a la que hace referencia el presente artículo se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Una vez vencido el plazo establecido en el presente artículo, las entidades otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda tendrán un derecho de preferencia para la compra de los inmuebles en el evento en que el propietario decida vender su vivienda. En consecuencia, los propietarios deberán ofrecerlos en primer término a las entidades mencionadas, por una sola vez, cuyos representantes dispondrán de un plazo de tres (3) meses desde la fecha de recepción de la oferta para manifestar si deciden hacer efectivo este derecho, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción. Las condiciones para la adquisición de la vivienda, la metodología para definir su valor de compra, y la definición de la entidad que podrá adquirir la vivienda en el caso en que concurren varios otorgantes del subsidio, serán definidas mediante reglamento por el Gobierno Nacional.

Las viviendas adquiridas en ejercicio de este derecho, se adjudicarán a otros hogares que cumplan las condiciones para ser beneficiarios del Subsidio Familiar de Vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 539 de 2012, derogado por el Decreto 623 de 2016, derogado por el Decreto 145 de 2021 siendo esta la normatividad vigente en el Distrito Capital de Bogotá respecto al tema de Subsidios de Vivienda y estableciendo en el artículo 9 las causales de restitución.-----

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA. ESCRITURACIÓN: La escritura pública que perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa se efectuará el día treinta (30) del mes de mayo del año 2025 a las 10:00 a.m. en la Notaría 54 de Bogotá D.C., ubicada en la carrera 10 #15 04 sur.

el día en que se efectúe dicha firma, **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** deberá presentar en la Notaría Paz y salvo o autorización para escriturar expedido por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, cédula de ciudadanía y el valor correspondiente a gastos Notariales, Beneficencia y Registro.

PARÁGRAFO: La fecha de la escrituración podrá ser modificada por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por motivos de retraso en las aprobaciones de licencia, conexiones de servicios públicos y de aprobaciones ambientales que se requieran. Esta modificación no se considera incumplimiento.

PARÁGRAFO 2: Si por razones de caso fortuito, fuerza mayor o situaciones no previstas que puedan generarse con ocasión a la emergencia sanitaria por causa de la pandemia del coronavirus COVID-19 y sus variantes, y que en consecuencia se genere el aislamiento Preventivo Obligatorio y por ende cierres comerciales que impidan llevar a cabo la actividad de Inmueblexpress SAS, se deberá de forma obligatoria realizar y suscribir OTRO SI por escrito, que establezca nuevas condiciones de otorgamiento. Así mismo, presentada la situación expuesta, no podrá atribuirse ni endilgar incumplimiento alguno a las obligaciones acordadas por las partes.

CLAUSULA DECIMO TERCERA. ENTREGA: **LA PROMITENTE VENDEDORA**, hará la entrega real y material del bien inmueble objeto del presente contrato el día treinta (30) del mes de junio de dos mil veinticinco (2025), como se sustenta legalmente en el artículo 1882 del Código Civil; siempre y cuando, se haya suscrito previamente la escritura pública de transferencia de dominio descrita en la cláusula anterior.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega podrá ser prorrogada por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** con previo aviso por escrito a **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los gastos provenientes de servicios públicos serán asumidos por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)** a partir de la fecha de la entrega del bien inmueble objeto del presente contrato.

CLAUSULA DECIMO CUARTA. GASTOS: Los gastos Notariales que se causen por la venta serán cancelados por partes iguales entre **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**, los gastos que se

causen por Retención en la Fuente (Ley 55/85 y 75/86) serán cancelados exclusivamente por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y los gastos que se causen por el impuesto de Registro de que trata la Ley Doscientos Veintitrés (223) de Mil Novecientos Noventa y Cinco (1995) y los derechos de inscripción ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, serán de cargo exclusivo de **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

PARÁGRAFO: El impuesto predial deberá ser cancelado proporcionalmente de acuerdo a la fecha en que se realice la escritura del bien inmueble, en la cuenta que indique **LA PROMITENTE VENDEDORA**.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA. PENAL: Las partes contratantes de común acuerdo convienen una cláusula penal por incumplimiento, correspondiente al **DIEZ POR CIENTO (10%)** del valor del inmueble. Los cuales deberán ser pagados así: Si el incumplimiento es por parte de **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, deducirá de las sumas entregadas el valor abonado. Si el incumplimiento es por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, la pena será de igual forma el equivalente al **DIEZ POR CIENTO (10%)** del valor del inmueble y se pagará mediante consignación a la cuenta de **EL PROMITENTE COMPRADOR(A)**.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. MÉRITO EJECUTIVO: El presente contrato por voluntad de las partes contratantes, presta mérito ejecutivo para el cobro de las sumas entregadas y para el cumplimiento de las obligaciones asumidas. Las partes desde ya renuncian a cualquier tipo de requerimiento para ser constituidas en mora, bastando para la prueba de la misma, la sola afirmación de quien demande el cumplimiento o el pago.

CLAUSULA DECIMO SÉPTIMA. AUSENCIA DE VALIDEZ: Las partes manifiestan que **NO** reconocen validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato puesto que en este documento se consigna el acuerdo total y completo acerca de su objeto y todo lo relacionado con él. Reemplaza y deja sin validez cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.

CLAUSULA DECIMO OCTAVA. NOTIFICACIONES. - Para los efectos previstos en esta promesa **LAS PARTES** registran las siguientes direcciones y teléfonos para hacer las comunicaciones con aquellas relacionadas:

EL PROMITENTE COMPRADOR(A):

Dirección: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Teléfono(s): XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Correo electrónico: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LA PROMITENTE VENDEDORA

Dirección: AV Calle 3 # 71 D 16. Piso 2 de la ciudad de Bogotá.

Teléfono: 601-721 42 52, 3138516854 y 3102913612

Correo electrónico: Inmueblexpress.com@gmail.com

La cual podrá ser modificada por comunicación escrita dirigida o por correo a la otra parte.

Para constancia se firma por las partes intervinientes el día XX de XXXXXX de 2024.

LA PROMITENTE VENDEDORA,

EL PROMITENTE COMPRADOR(A),

HERNANDO HERNANDEZ RODRÍGUEZ
REPRESENTANTE LEGAL
INMUEBLEXPRESS SAS.
C.C. 79.607.322

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXXXXXX de XXXXXX



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: martes, 15 de octubre de 2024
SOLICITANTE: INMUEBLEXPRESS SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO:	CLARET REAL VI			
DIRECCIÓN:	CR 24 B 45 A 46 SUR			
APARTAMENTOS:	16	CASAS:	0	LOTES: 0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				256 m ²
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				1.484.375 \$/m ²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				972 m ²
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				2.528.556 \$/m ²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 380.000	391.035 \$/m ²	15,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.886.200	1.940.974 \$/m ²	76,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 122.000	125.543 \$/m ²	5,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 25.000	25.726 \$/m ²	1,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 44.000	45.278 \$/m ²	1,8%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2.457.200	2.528.556 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 3.406.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 948.800	27,9%
----------------------------	--------------	------------------------	------------	-------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 380.000	15,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.425.000	58,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 652.200	26,5%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 2.457.200	100%

FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---

28

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	CLARET REAL VI		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	16
DIRECCIÓN:	CR 24 B No 45 a 46 SUR		
CONSTRUCTORA:	INMUEBLEXPRESS SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	15/10/2024		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:	☐ SI	☒ NO
2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?	☐ SI	☒ NO
2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.	☐ SI	☒ NO
2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?: 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá. 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"	☐ SI	☒ NO
2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?	☐ SI	☒ NO
2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos? Seleccione de que tipos: ◦ Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. ◦ Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto ◦ Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC) ◦ Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo ◦ Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L Pintura Brillante: <100 g/L Pintura Brillo Alto: < 150 g/L. ◦ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos ◦ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales ◦ Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044. ◦ Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.	☐ SI	☒ NO

2.7. CIMENTACIÓN	Descripción técnica y materiales utilizados:
	Descripción Técnica: Zapatas corridas y vigas de cimentación
	Materiales: Concreto pobre a 2000 psi, hierro figurado (3/8, 1/2, 5/8, 3/4), concreto a 4000 psi, recebo.
2.8. PILOTES	☐ SI ☒ NO Tipo de pilotaje utilizado:
	La cimentación no tiene pilotes

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura de placas: sistema estructural que consta de placas, las cuales están conformadas por vigas, viguetas, columnas y pantallas.

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1. LADRILLO A LA VISTA**☒ SI☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo para fachada gran formato

2.10.2. BLOQUE☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque No.4 para la paderes de los apartamentos y zonas comunes

2.10.3. OTRAS DIVISIONES☐ SI☒ NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Pañete en muros de los apartamentos y zonas comunes

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI☒ NO

P.V.C.

☐ SI☐ NO

OTRA

☐ SI

Cual?

Describa el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):

Marco en aluminio y vidrio 5mm

Espesor del vidrio:

5mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Materiales: Ladrillo gran formato, hierro, cemento y arena

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Piso en cerámica

Materiales: Cerámica, pegador y boquilla.

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Materiales: Cerámica, pegador, boquilla, impermeabilizante, cemento, arena, hierro, bloque y ladrillo.

Cubierta Verde

☐ SI☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

0%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Escaleras en cerámica

Materiales: Cerámica, win, pegador, boquilla, impermeabilizante, cemento, arena, hierro, bloque y ladrillo.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento provisional

Materiales: Madera y metal

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

5 tanques de agua 2000 litros

Material: Polietileno

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

☒ SI☐ NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

☐ SI☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	☐ SI	☒ NO	Características:	N/A
3.2. VIDEO CAMARAS	☐ SI	☒ NO		N/A
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☒ NO		N/A
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☒ NO		N/A
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO	Paredes estucadas y pintadas, pisos y techo rústico	
3.6. GIMNASIO	☒ SI	☐ NO	Gimnasio biosaludable	
3.7. SAUNA	☐ SI	☒ NO		N/A
3.8. TURCOS	☐ SI	☒ NO		N/A
3.9. PISCINA	☐ SI	☒ NO		N/A
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☐ SI	☒ NO		N/A
3.11. PARQUEO VISITANTES	☐ SI	☒ NO		N/A
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☒ NO		N/A
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐ SI	☒ NO		N/A

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya ☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*k? ☒ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? ☒ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS ☒ SI ☐ NO Características y materiales a utilizar:

Puerta de madera en baño

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

Puerta de madera debidamente marcada

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES	Cemento y arena
4.5.2. HALL'S	Cemento y arena
4.5.3. HABITACIONES	Cemento y arena
4.5.4. COCINAS	Cemento y arena
4.5.5. PATIOS	Cemento y arena

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Bloque N° 4, Ladrillo gran formato, cemento, pintura para exteriores impermeabilizantes

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	Bloque número 4, cemento y arena
4.7.2. HABITACIONES	Bloque número 4, cemento y arena
4.7.3. COCINAS	Bloque número 4, cemento y arena
4.7.4. PATIOS	Bloque número 4, cemento y arena

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO		
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	Estufa empotrable gas	
4.8.3. MUEBLE	☐ SI	☒ NO		
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	En concreto con lavaplatos y grifería	
4.8.5. CALENTADOR	☐ SI	☒ NO		
4.8.6. LAVADERO	☒ SI	☐ NO	Granito de dimension 50 x 50	
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACIÓN DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	☐ SI	☒ NO		

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	☐ SI	☒ NO
4.9.2. ENCHAPE PISO	☒ SI	☐ NO
4.9.3. ENCHAPE PARED	☒ SI	☐ NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☐ SI	☒ NO
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☐ SI	☒ NO
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☐ SI	☒ NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☐ SI	☒ NO

Características:

	N/A
	Ceramica blanca en piso de cabina de la ducha
	Ceramica blanca en paredes de cabina de la ducha
	N/A
	N/A
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4.8 Litros
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	N/A
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	N/A
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	N/A

4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	☒ SI	☐ NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO

Características:

plafones led de 12W					
Luces led aplique tortuga					
plafones led de 12W					
lámparas herméticas led					
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO
Temporizador	☒ SI	☐ NO	Sensor	☒ SI	☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 410.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

☐ SI ☐ NO

4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO

Características:

	Iluminacion por ventana
	Iluminación por ventana
	Iluminación por pozos de luz internos del edificio, aislamiento posterior y fachada

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.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

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.

Hernando Hernandez

Firma representante legal o persona natural

	CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.		No. de Radicación:	2
	ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO		11001-5-23-3291	
			Radicado SNR 11001-5-23-1748	

ARTÍCULO 8. Cargas Urbanísticas				
POT 555/ PEMP				
Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha	
Cesión en suelo para espacio público	Si	2-2024-28061	10/05/2024	
Inf. y prestación de servicio de transporte público	No			
Obligación vial	No			
Obligación vis	No			
Redes locales e Inf. sistema pluvial, acueducto y alcantarillado	Si	2-2024-28061	10/05/2024	
Zona de cesión para equipamiento comunal público	No			
Idu estacionamientos area	No			
Comp espacio pub y equip reconocimientos y amp	No			
Regularización y ocupación anteojardines	No		0	

ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.					
Tipo	Fecha	Numero	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	16-may.-2024	24320002197	\$864.884.000,00	\$0,00	971,78
Obligación Urbanística Espacio Público(DEC 555)	16-may.-2024	24990037527	\$0,00	\$7.296.000,00	12,8

ARTÍCULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, la anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

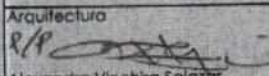
ARTÍCULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.
Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción Sismo Resistentes.
10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
18. Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente).
24. La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - a. Construir con desconocimiento o lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - b. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - c. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - d. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - e. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

 ADRIANA LÓPEZ MONCAYO CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.		
Arquitectura	Ingeniería	Jurídica
 Alexandra Vinchira Salazar MP A25202005-52952825	 Alexander Barbosa Velásquez MP 25202090361CND	 M. - Paula M G María Paula Maldonado Gama TP 406946