



# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 952 de 2005 modificado por el artículo 169 del Decreto 1077 de 2015, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que estos han sido debidamente radicados. La actividad de expedición solo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la posterior radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2160 de 2005 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

Si en perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radcados y en caso de no encontrarse de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, pero que los conija o adote, en perjuicio de las acciones de carácter administrativo y político que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto Reglamentario 2160 de 2005.

FECHA  
07/06/2024  
CÓDIGO  
PM05-FO86  
VERSIÓN 16

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL HABITAT  
AL PRESENCIA DE OTRO EJECUTIVO  
1-2025-65241  
Fecha: 2025-12-23 10:00:45  
Atención: 157 folios + 2 planos  
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
Destinatario: DIRECCIÓN DE VIVIENDA  
Tipo: COMUNICACIÓN ENTRADA  
Origen: J Y RG INGENIERIA Y ARQUITECTURA

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social <b>J Y RG INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.</b>	2. Identificación <b>NIT 901405351-8</b>
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO</b>	4. Identificación del representante legal <b>52.278.395</b>
5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2023117</b>	6. Dirección <b>AV. JIMÉNEZ # 6 A 44 OF. 805 ED. SUCRE</b>
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>jyrgingenieriaarquitectura@outlook.com</b>	8. Teléfono <b>3103903052</b>

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>TORRE SAN SIMÓN III (EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS)</b>	10. Etapa(s) para esta radicación, cota(s): Torno(s), Bloque(s), Interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ÚNICA.
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación <b>8 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>	12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 138 C # 157-28</b>
13. Localidad - UPZ <b>N/A</b>	13.1 (Decreto 556 2021) Localidad - UPL <b>No. 10 TIBABUYES</b>
14. Estrato <b>2</b>	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 193 SI APLICA) 0
15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 556 SI APLICA (Convencionales 0 Discapacitados 0 Cero emisiones 0)	16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría
17. Licencia de construcción 11001-5-25-1373	18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 87.48
19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 257.48	20. Área a construir para esta radicación (m²) 257.48
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 previo a la radicación de documentos %
23. Oficina del aval, con Radicación N°	24. Chip(s) <b>AAA0152SCBR</b>
25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-20214778</b>	26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>95% \$ 298.520.210</b>
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-abr.-2025</b>	28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b> Escritura número 2392 Fecha 26-jul.-2025 Notaria 54
29. Tiene Gravamen Hipotecario? <b>NO</b> Escritura número Fecha Notaria	30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>NO</b> Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga
31. Tiene Fideiúta de administración recursos? <b>NO</b> Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

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

1. 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.	2. 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.
3. 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 afecta cada lote o construcción.	4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando este es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.	6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.
Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250249</b>
<b>INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO</b> Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	<b>FECHA 23 DIC 2025</b> La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles designados 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: <b>10 ENE 2026</b> 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 2160/06 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 98/05).
- Requiere cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 6 de la Resolución 927 de 2021.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE URBANISMO	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN</b> <b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE</b> <b>INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA</b>	FOLIO
		30-12-2024
		CÓDIGO
		PM05-FQ138
		VERSIÓN
		12

ENAJENADOR: 27 Kb Ingeniería y Arquitectura Quien realiza la solicitud Ingrid González  
 Nombre del Proyecto: Torre San Simon III

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

### 1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador esté registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/				
2. Radicación anterior	a. Verificar que el proyecto o etapa que se está presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	/				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	/	P.			
4. 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.	a. Apuesta 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). b. Apuesta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	/				
5. Cuando el inmueble en el cual se desarrolla el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar Formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FQ125 diligenciado por el banco con promesa anterior si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expone textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (os) titular(es) del dominio hasta el (los) solicitante(s). Oficio simple.	N/A				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FQ121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coadyuvancia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.		Pendiente	/		
	b. Formato PM05-FQ121 Anexo Financiero, validar autenticidad de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.			/		
	c. Formato PM05-FQ121 Anexo Ventas, validar número de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.			/		
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.			/		
	e. Contratos fiduciarios iniciados con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponden al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien está radicando.	N/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en los actos contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.			/		
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y promuevas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la configuración por Zonificación de zonificación en zona, 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. b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y promuevas, deberán incluirse). 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 configuración por Zonificación de zonificación en zona, 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.	N/A				
*Vigencia de las Licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante esta dirección urbanística: -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.	c. 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.	/				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la secretaría urbana.	/				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el contrato y/o enajenación de inmuebles - PM05-FQ124 debidamente firmado.	/				
	g. En caso de afectación por zonificación en zona categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Estrategia del Hábitat. El cual se obtiene con trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSCRIBIDO		AUTORIZADO
				SI	NO	
9. Formulario PMIS-PC095 Radicación de documentos.	a. Formulario impreso en tamaño oficio. Sin tachaduras y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados.		pendiente		/	
	b. Relacionar los datos de todos los proyectos que presenten el proyecto, firmados por todos en la misma hoja.				/	
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.				/	
	d. Documentos debidamente firmados.				/	
	e. Documentos legibles.				/	
	f. Documentos ordenados y sin modificaciones.				/	
	g. Expediente delimitado a legla, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluido planilla. El formato de radicación lleva el folio No. 1.				/	
	h. Los planos deben entregarse debidamente uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, firmados y legajados al final de la carpeta.				/	

2. SOLICITUD PREVIA - VISTA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA				
Elemento de revisión		CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1	Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que forman 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.			
2	Copia de la Licencia Urbanística de Conservación del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3	Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planeamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el asesor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización, se deberá incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los asensos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el asesor responsable, y con las características que permitan leer claramente los datos de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de conservación en masa por firme expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
4	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 final a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiera 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 terminado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberá manifestarlo por escrito dentro de la solicitud con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

OBSERVACIONES: Consejo Formado PMIS FOR 56 casillas 11, 13 y Firmar  
levantar hipoteca CTL anotación 5  
en los estudios financieros cumplir nota 12  
Consejo Formado financieros A, B y C. y Firmar todos los  
documentos  
Consejo Formado PMIS FOR 12 casilla 19 hasta de p  
adjudicar contrato vinculante "pagure" con las inversiones de  
Falta Firmar los formularios  
subsanar

PROFESIONAL QUE REVISÓ:	<u>Edna Carolina Rodríguez</u>	Firma del profesional:	<u>[Firma]</u>
Fecha de verificación:	<u>17/10/2025</u>		
	<u>18/12/2025</u>		
	<u>23/12/2025</u>		

RADICACIÓN COMPLETA:	<input type="checkbox"/>
SOLICITUD INCOMPLETA:	<input type="checkbox"/>
Yo, actuando en calidad de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento es correcta, incompleta, sin perjuicio de la 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 del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado:	<u>Ingrid A. González C.</u>
Firma:	<u>[Firma]</u>
C.C.:	<u>3275855</u>





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

Certificado generado con el Pin No: 2512177073126234294

Nro Matrícula: 50N-20214778

Página 1 TURNO: 2025-50N-1-687966

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 07:34:53 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA, D.C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-02-1995 RADICACION: 1995-12674 CON: ESCRITURA DE: 27-02-1995

CODIGO CATASTRAL: 00925520010000000000 CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0162SCBR

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 552 de fecha 22-02-95 en NOTARIA 48 de SANTA FE DE BOGOTA MANZANA 20 LOTE 40 con area de 87.48M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

REAL GONZALEZ AYDEE, ADQUIRIO POR COMPRA A MURGIA BOCACHICA JOAQUIN, POR ESC. 4253 DEL 04-11-94 NOTARIA 34 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 360 20208664. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LEE DE ACOSTA LEONOR POR ESCRITURA 2738 DE 01-05-78 NOTARIA 4A DE BOGOTA, AL FOLIO 050-0458731 LEE DE ACOSTA LEONOR, ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE ACOSTA LOZANO ENRIQUE SEGUN SENTENCIA DEL JUZG. 18 C.C.TO DE BTA EL 05-07-72.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) SIN DIRECCION MANZANA 20 LOTE 40

2) CL 138C 157 28 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20208664

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-1995 Radicación: 1995-50N-6 12874

Doc: ESCRITURA 552 DEL 22-02-1995 NOTARIA 48 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 911 LOTE0

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

A: REAL GONZALEZ AYDEE

CC# 51589940 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-05-2003 Radicación: 2003 50N-6 38629

Doc: ESCRITURA 0748 DEL 25-03-2003 NOTARIA 48 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$4,196,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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 NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 2512177073126234294**

**Nro Matrícula: 50N-20214778**

Página 2 TURNO: 2025-50N-1-587985

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 07:34:53 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 última página

DE: REAL GONZALEZ AYDEE

CC# 51589940

A: GALEANO GONZALEZ JEANNETTE

CC# 51818441 X

A: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-50N-5-95344**

Doc: OFICIO 330961 DEL 22-11-2011 SECRETARIA DE HACIENDA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO DE COBRO COACTIVO N. DEF-2011-0421

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA

A: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647 X

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-2014 Radicación: 2014-50N-5-87060**

Doc: OFICIO 409199 DEL 03-12-2014 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA OEF-2011-0421

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA

A: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647 X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-2021 Radicación: 2021-50N-5-14603**

Doc: ESCRITURA 282 DEL 22-02-2021 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GALEANO GONZALEZ RUTH JEANNETTE

X CC. 51.818.441

DE: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647 X

A: MORENO BURGOS CARLOS

CC# 19347405

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-50N-5-18067**

Doc: ESCRITURA 347 DEL 03-03-2025 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: GALEANO GONZALEZ RUTH JEANNETTE

C.C. 51.818.441

DE: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647

A: GALEANO GONZALEZ RUTH JEANNETTE

X C.C. 51.818.441

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-07-2025 Radicación: 2025-50N-5-42273**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2512177073126234294**

**Nro Matricula: 50N-20214778**

Pagina 3 TURNO: 2025-50N-1-687996

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 07:34:53 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

Doc: ESCRITURA 1744 DEL 08-05-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$268,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALEANO GONZALEZ JEANNETTE

CC# 51818441

A: J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S

NIT# 9014053518 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 02-09-2025 Radicación: 2025-50N-5-57403

Doc: ESCRITURA 2392 DEL 26-07-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO TORRE SAN SIMON 3

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

A: J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S

NIT# 9014053518

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-08-2025 Radicación: 2025-50N-6-63164

Doc: ESCRITURA 2783 DEL 25-08-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No. 5

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

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

DE: MORENO BURGOS CARLOS

CC# 19347406

A: GALEANO GONZALEZ RUTH JEANNETTE

X CC 51818441

A: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "9"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 8 -> 20973120 : - APARTAMENTO 101-NIVEL 1
- 8 -> 20973121 : - APARTAMENTO 102-NIVEL 1
- 8 -> 20973122 : - APARTAMENTO 201-NIVEL 2
- 8 -> 20973123 : - APARTAMENTO 202-NIVEL 2
- 8 -> 20973124 : - APARTAMENTO 301-NIVEL 3
- 8 -> 20973125 : - APARTAMENTO 302-NIVEL 3

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro. 2 Nro corrección: 1 Radicación: 2005-50N-3-1757 Fecha: 07-03-2005

C.C. COMPRADOR CORREGIDA VALE - ART 35 DOTO 125070

Anotación Nro. 5 Nro corrección: 1 Radicación: 2024-50N-3-11238 Fecha: 23-06-2024

C2024-11235 ABH. SECCION PERSONAS RUTH JEANNETTE. I.FY 1579 DE 2012 ART 69.

Anotación Nro. 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2009-50N-3-4657 Fecha: 16-05-2009

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
la guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2512177073126234294

Nro Matricula: 50N-20214778

Pagina 4 TURNO: 2025-50N-1-687986

Impreso el 17 de Diciembre de 2025 a las 07:34:53 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 última página

DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 6386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Resitech

TURNO: 2025-50N-1-687986

FECHA: 17-12-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



4

## PROMESA DE COMPRAVENTA

**APARTAMENTO CIENTO UNO (101) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS. UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NÚMERO CINTO CINCUENTA Y SIETE – VENTIOCHO (157 – 28) BARRIO VILLA SINDY, SUBA**

<b>PROMITENTE VENDEDOR:</b>	<b>J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS.</b>
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	<b>Nit. 901.405.351-8</b>
<b>PROMITENTE COMPRADOR:</b>	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
<b>IDENTIFICACIÓN:</b>	<b>CC No. XXXXXXXXXX</b>
<b>INMUEBLE:</b>	<b>APARTAMENTO CIENTO UNO (101)</b>

Entre los suscritos a saber, por una parte, la sociedad, **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, persona jurídica, legalmente constituida conforme las leyes colombianas, con domicilio social principal en la ciudad de Bogotá, identificada con **NIT. 901.405.351-8**, constituida mediante Documento Privado del 11 de agosto de 2020 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de agosto de 2020, con el No. 02609956 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada **J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, representada legalmente por la señora, **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número 52.278.395 de Bogotá D.C. de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien para efectos de notificación señala la Dirección: Avenida Jiménez # 8 A 44 Of. 805 en la Ciudad de Bogotá, Celular: 3103903052, correos: [legalizacionjyrg@gmail.com](mailto:legalizacionjyrg@gmail.com), [jyrgingenieriayarquitectura@outlook.com](mailto:jyrgingenieriayarquitectura@outlook.com), quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por otra parte, la señora, \_\_\_\_\_, identificada con cedula de ciudadanía \_\_\_\_\_ de Bogotá D.C., mayor de edad de estado civil \_\_\_\_\_, quien para efectos de notificación señala la dirección \_\_\_\_\_, en la ciudad de Bogotá D.C., Celular \_\_\_\_\_ correo: \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.com, quien para los efectos del presente negocio jurídico se denominará **LA PROMITENTE COMPRADORA**, en uso de su capacidad legal, las partes de común acuerdo, manifiestan celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, el cual se denomina apartamento número CIENTO UNO (101) ubicado en el piso UNO (1) que hace parte del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN 3 PH VIS**, el cual está sujeto a Propiedad Horizontal, ubicado en la **CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NÚMERO CINTO CINCUENTA Y SIETE – VENTIOCHO (157 – 28) Barrio Villa Cindy, Suba** de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de

Bogotá D.C., el presente acuerdo de voluntades se regirá por el Código Civil, las demás leyes colombianas y las siguientes consideraciones y cláusulas: -----

**PRIMERA. - Objeto del contrato y descripción del inmueble:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a **VENDER**, mediante escritura pública debidamente registrada, a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quien(es) a su vez, se obliga(n) a comprar de aquella y de igual modo, el pleno derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que la primera tiene y ejerce sobre el **APARTAMENTO CIENTO UNO (101), QUE HACE PARTE DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR EDIFICIO TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE – VEINTIOCHO (157 – 28) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.** -----

**LINDEROS Y ÁREA GENERAL DEL EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS:** LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NUMERO CUARENTA (40) DE LA MANZANA VEINTE (20), UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NUMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE - VEINTIOCHO (157 – 28) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C, tiene una extensión superficial de ochenta y siete metros cuadrados cuarenta y ocho centímetros cuadrados (87.48M2) y sus linderos tomados del título de adquisición son los siguientes:-----

**POR EL NORTE:** En extensión de seis con cuarenta y ocho metros (6.48mts), con el lote uno (1) de la misma manzana.-----

**POR EL SUR:** En extensión de ocho punto un metros (8.1mts), con vía pública.

**POR EL ORIENTE:** En Extensión de doce punto diez metros (12.10 mts), la urbanización Santa Rita. -----

**POR EL OCCIDENTE:** En extensión de doce metros (12mts), con el lote treinta y nueve (39) de la misma manzana y encierra. Ubicado en la calle ciento treinta y ocho c (138C) número ciento cincuenta y siete - veintiocho (157 – 28) de la ciudad de Bogotá, D.C, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, planos y linderos aprobados en la curaduría No. 5 de Bogotá según, **ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-25-1373 con FECHA DE EXPEDICIÓN 03 DE JUNIO DE 2025 Y FECHA DE EJECUTORIA 19 DE JUNIO DE 2025 y RADICACIÓN DE ENAJENACION DE INMUEBLES VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CON FECHA \_\_\_\_\_**. El bien dado en esta **PROMESA DE COMPRAVENTA** se vende con todos sus usos, costumbres y anexidades. -----

**LINDEROS Y ÁREA PARTICULAR DEL APARTAMENTO.** De acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, el inmueble prometido en venta a través de este contrato, se identifica por su área y linderos así: -----

**APARTAMENTO CIENTO UNO (101)** -----

Tiene un área total construida de treinta y seis punto cero seis metros cuadrados (36.06 m2) y un área privada construida de treinta y uno punto ochenta y dos metros cuadrados (31.82 m2) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40 m) y un área privada libre (patio) de seis metros cuadrados (6.00 m2). Los linderos

específicos del apartamento ciento uno (101), área privada construida son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: **A al B:** En línea quebrada con uno punto noventa y tres metros (1.93 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 m) por el costado norte, con muro que lo separa del lote uno (1) de la misma manzana. **B al C:** En línea quebrada con dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento 102 del mismo proyecto, cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), por el costado oriente, con el patio del mismo apartamento, uno punto veinticuatro metros (1.24 m), uno punto cero nueve metros (1.09 m) uno punto catorce metros (1.14 m), cero punto once metros (0.11 m), cero punto treinta metros (0.30 m), con uno punto once metros (1.11 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de cocina y ropas del apartamento 102 del mismo proyecto, cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m), uno punto ochenta y nueve metros (1.89 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el oriente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto. **C al D:** En línea recta con dos punto cincuenta y tres metros (2.53 m) por el costado sur, con muro que lo separa de la calle ciento treinta y ocho c (138 C). **D al A:** En línea quebrada con cero punto veintiocho metros (0.28 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cuarenta y cuatro metros (2.44 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cincuenta y dos metros (2.52 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto ochenta y cinco metros (2.85 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto dieciocho metros (2.18 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el costado occidente con lote número treinta y nueve (39) de la misma manzana.-----

#### **VERTICALES** -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno-----

**CENIT:** Con placa común que lo separa de la planta del segundo piso. -----

Los linderos específicos del apartamento ciento uno (101), área privada Libre (patio), son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: **A al B:** En línea recta con dos metros (2.00 m), por el costado norte con muro que lo separa de la alcoba del mismo apartamento y la alcoba del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. **B al C:** En línea recta con tres metros (3.00 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de baño y sala comedor del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. **C al D:** En línea recta con dos metros (2.00 m) por el costado sur, con muro que lo separa de sala comedor del mismo apartamento y la cocina del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. **D al A:** En línea recta con tres metros (3.00 m), por el costado occidente, con muro que lo separa del baño y la cocina del mismo apartamento. -----



**VERTICALES:** -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno. -----

**CENIT:** Altura libre sin cubierta -----

**DEPENDENCIAS APARTAMENTO CIENTO UNO (101):** 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas, 1 Patio. -----

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

**Parágrafo 2º. - Especificaciones de Construcción:** Las especificaciones generales de construcción del inmueble objeto de esta promesa son los siguientes y/o similares: -----

DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES
<b>CIMENTACIÓN</b>	Cimentación Superficial Zapatas aisladas - concreto reforzado.
<b>ESTRUCTURA.</b>	Pórticos de concreto reforzado, vigas y columnas, (Acero y concreto)
<b>MAMPOSTERÍA:</b>	Apartamentos, halls y escaleras: Muros en bloque y pañetados. Zonas comunes y Terraza: Muros en bloque y Pañete.
<b>INSTALACIONES HIDROSANITARIAS</b>	El agua potable se toma de la red domiciliaria municipal, se almacena en tanques aéreos y con un sistema de bombeo eléctrico, se distribuye a cada apartamento a través de la red general hecha en tubería presión unión mecánica de calidad ICONTEC. La red sanitaria será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red sanitaria domiciliaria. La red aguas lluvias será en tubería tipo PVC calidad ICONTEC, y desagua a la red domiciliaria de aguas lluvias.
<b>INSTALACIONES DE GAS:</b>	Se dejará la red general y acometida de Gas según las normas establecidas por la empresa Gas Natural (VANTI). El medidor estará a cargo del comprador.
<b>INSTALACIÓN ELÉCTRICA</b>	Instalaciones eléctricas según diseño técnico. Tubería Tipo CONDUIT PVC. Aprobación RETIE.
<b>CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA:</b>	Apartamentos: Puerta + marco metálico y cerradura. Baño: Una (1) Puerta en madera por apartamento. Principal peatonal: marco metálico y puerta metálica de una sola hoja + cerradura
	Enchapes Baños:

<b>ACABADO MUROS:</b>	Los muros en cerámica, tablón y/o similar. Únicamente los muros de la cabina (ducha), a una altura de 1.80 Mts. Muros divisorios: Pañetados.
<b>ACABADO PISOS:</b>	Apartamentos: Cerámica Baños: Alistado de piso + cerámica, tablón y/o similar en ducha. Zonas Comunes, Halls, escaleras, 1er piso y terraza: Alistado de piso en mortero + cerámica, tablón y/o similar
<b>PINTURAS:</b>	Zonas Comunes: Pintura para interior tipo vinilo y/o similar Fachadas y Culatas: Pintura para exterior en culatas y graniplast en fachada.
<b>APARATOS SANITARIOS Y LAVAMANOS</b>	Aparato sanitario y lavamanos.
<b>COCINA:</b>	El mesón de la cocina es en acero inoxidable con lavaplatos estufa a gas de 2 quemadores incluido.
<b>CIELOS RASOS:</b>	Concreto a la vista – No hay cielo raso
<b>CUBIERTAS:</b>	La cubierta placa en concreto, alistado de piso en mortero, impermeabilizada y enchapada en cerámica, tablón y/o similar.
<b>FACHADA:</b>	Está compuesta por ladrillo a la vista y bloque, revestida en pañete y graniplast.

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

**Parágrafo 4°. - Matrícula inmobiliaria y Cédula Catastral y/o Chip:** A. Al lote en mayor extensión donde se levanta el **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN 3 PH VIS** le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20214778** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá-Zona Norte y el chip **AAA0152SCBR**. Al inmueble prometido en venta le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20973120** que fue asignado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte, según escritura pública número dos mil trescientos noventa y dos (2392) de fecha del día veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C., y el chip **AAA\_\_\_\_\_**, asignado por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital como resultado del desenglobe Catastral del inmueble objeto de este contrato. No obstante lo anterior, se deja establecido que según el mandato del artículo 50° de la Ley 1.579 de 2012, es obligación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos informar a las autoridades competentes de catastro sobre la

asignación de un folio de matrícula inmobiliaria a la unidad prometida en venta, para lo de su competencia. -

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

**Parágrafo 6°. - Estrato Socio Económico:** Por no ser **LA PROMITENTE VENDEDORA** la persona legalmente facultada para asignarle al inmueble objeto de este contrato el estrato socio económico al cual pertenece o pertenecerá, este queda relevada de cualquier responsabilidad derivada de la asignación del mismo y los cambios que en esta materia introduzca la entidad estatal competente para hacer esta asignación. La información que en esta materia suministre **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se sustentará en la certificación expedida para el efecto en ese momento por la autoridad competente, sin que, responda por los cambios que en esta materia introduzca posteriormente la referida entidad. -----

**Parágrafo 7°. - Vivienda VIS y/o VIP:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que ha sido informada por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, que a entera discreción de esta y de acuerdo con lo permitido por la ley y por las aprobaciones que se obtengan para la construcción del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, podrá existir dentro de la misma vivienda catalogada como VIS y/o como VIP, según la definición legal de las mismas, circunstancia que **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara(n), conocer, aceptar y respetar, sin restricción alguna. -----

**SEGUNDA. - Aceptación de Planos, de Modificaciones y Otros:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, acabados, obra gris, materiales y demás especificaciones técnicas del inmueble objeto de este contrato y del proyecto **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN PH VIS**, del cual hace parte, y se obliga(n) a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos.

**Parágrafo 1°. - Autorización:** **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como constructora que es del proyecto, queda autorizado expresamente por **LA PROMITENTE COMPRADORA**, para introducirle las modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos, materiales y demás propuestos por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a lo largo de todo el proceso de pre-venta, y de manera específica en este contrato, tanto del inmueble prometido en venta como del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, del cual hace parte, que **LA PROMITENTE VENDEDORA** estime indispensables o necesarias por razones ajenas a su voluntad, tales como conveniencia técnica, disponibilidad en el mercado de materiales, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, maximización de recursos, mejor utilización del espacio, ahorro de tiempo, fuerza mayor y caso fortuito, entre otras, velando siempre porque el área y las demás características originales del proyecto sean



respetadas al máximo de tal modo que éstos guarden la mayor relación posible con esas condiciones originales y que los cambios sean armónicos con el proyecto inicial y no entrañen disminución en la calidad ni en la presentación de la construcción, de la instalación, de los materiales y de los acabados establecidos en los documentos que han sido aceptados por las partes hasta el momento de la suscripción de esta promesa en estas materias. -----

**Parágrafo 2°.- Aceptación de la Sala de Negocios:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** conoce y acepta la existencia de la sala de negocios (sala de ventas y/o apartamento modelo y/o zona de parqueo para clientes entre otros) y de toda la infraestructura de publicidad y mercado que ha instalado en el proyecto **LA PROMITENTE VENDEDORA**, motivo por el cual no solo se obliga a permitir el libre acceso a la sala de negocios de terceras personas, incluidos los potenciales compradores de otras unidades de dominio privado del proyecto, hasta que **LA PROMITENTE VENDEDORA** termine el proceso de venta de todas las unidades de dominio privado del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, en cualquiera de sus etapas, sino al despliegue de la infraestructura de publicidad hasta el momento en que de manera unilateral lo considere necesario **LA PROMITENTE VENDEDORA**. -----

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

**TERCERA. - Tradición y Títulos de Adquisición:** El inmueble que por este contrato se promete vender por una parte y comprar por la otra lo adquirió **LA PROMITENTE VENDEDORA**, así: -----

a) Inicialmente adquirió junto con CARLOS JULIO YEPES GIRALDO por compraventa efectuada a AYDEE REAL GONZALEZ, mediante escritura pública número setecientos cuarenta y nueve (749) de fecha veintiséis (26) de marzo de dos mil tres (2.003) otorgada en la Notaria Cuarenta y Ocho (48) del Círculo de

Bogotá, D.C.,-----

b) Posteriormente la señora RUTH JEANNETTE GALEANO GONZALEZ y CARLOS JULIO YEPES GIRALDO, realizaron adjudicación liquidación de la sociedad conyugal mediante escritura pública número trescientos cuarenta y siete (347) de fecha tres (3) de marzo de dos mil veinticinco (2.025) otorgada en la Notaría segunda (2ª) del Círculo de Bogotá D.C., escrituras las cuales se encuentran debidamente registradas e a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.-----

c) INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.278.395 expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación, en su condición de Representante Legal de la sociedad J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S., identificada con NIT. 901.405.351-8, adquirió por compraventa a RUTH JEANNETTE GALEANO GONZÁLEZ, mediante escritura pública número mil setecientos cuarenta y cuatro (1744) de fecha nueve (9) de junio de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del Círculo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el bien inmueble. -----

**CUARTA.- Régimen de Propiedad Horizontal: El EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, del cual hará parte el inmueble objeto de este contrato, levantado sobre el inmueble en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50N-20214778** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Norte, fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 a través de la escritura pública número dos mil trescientos noventa y dos (2392) de fecha del día veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C., debidamente registrada y con el lleno de todos los requisitos legales impuestos para el efecto, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como propietario inicial de dicho **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**. El reglamento de propiedad horizontal está inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión **50N-20214778** fecha en que la unidad de dominio privada prometida en venta tiene un folio de matrícula inmobiliaria independiente. En este Reglamento de Propiedad Horizontal, según lo permitido por el artículo 7º de la Ley 675 de 2001, el cual será adicionado por **LA PROMITENTE VENDEDORA**, de manera discrecional, cada vez que requiera someter la o las futuras reformas dicho reglamento, para lo cual no requerirá de autorización ni de los copropietarios ya sometidos a dicho régimen de propiedad horizontal ni de los órganos de administración del mismo, circunstancia que **LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta conocer, aceptar y respetar. -----

**Parágrafo 1º.- Zonas, Bienes y Servicios Comunes:** Como consecuencia de lo anterior, dentro de la venta prometida también quedará incluido a favor de **LA**

**PROMITENTE COMPRADORA** el derecho en común y pro-indiviso sobre las zonas, bienes y servicios comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, del cual hará parte el inmueble objeto de esta promesa, en el porcentaje establecido para el efecto en dicho reglamento, bienes, zonas y servicios que, según el caso, serán debidamente entregados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** conforme a lo previsto sobre el material en el artículo 24 de la Ley 675 del 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal al que se someta, del cual hace parte el inmueble prometido en venta. Desde ya **LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce, acepta y respeta el procedimiento de entrega de los bienes, servicio y zonas comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, del cual hace parte el inmueble objeto de este, que se plasma en los parágrafos subsiguientes y en el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, procedimiento que será ley para las partes. -----

**Parágrafo 2°.- Entrega de las Zonas y Bienes Comunes de Uso y Goce General del EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS.: LA PROMITENTE VENDEDORA**, como único responsable de todas las actividades relacionadas con el desarrollo del proyecto, es el encargado de la entrega de zonas y bienes comunes de uso y goce general ubicados en el **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, así como de las reparaciones necesarias hasta su entrega, los cuales entregará a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo de acuerdo con las etapas constructivas del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**. Si la Asamblea General de Propietarios **NO** delega las personas para recibir los bienes comunes de uso y goce general, **EL PROMITENTE VENDEDOR**, como propietario inicial y constructor del proyecto, cumpliendo con lo establecido al respecto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 entregará al administrador definitivo los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**. -----

**A.** La entrega de estos bienes debe incluir los documentos como son Licencias de Construcción; planos arquitectónicos y estructurales aprobados por la curaduría; estudio de suelos; planos correspondientes a las redes eléctricas; hidrosanitarias y de gas; garantías expedidas por los fabricantes de los equipos como son bombas, etc. y todas los documentos soportes a que haya lugar. -----

**B.** Los representantes de los copropietarios y/o el administrador definitivo del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, según quien vaya a recibir, deberán formular en un sólo documento todas las objeciones que tengan en relación con el estado de las obras comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, con el fin de que **LA PROMITENTE VENDEDORA** pueda o dar las explicaciones del caso o proceder, dentro de la mayor brevedad posible, a hacer las reparaciones, arreglos y/o cambios



a que haya lugar y fijar una nueva fecha para la entrega de las objeciones en esas zonas o bienes comunes que hayan sido objeto de cuestionamiento. Una vez se hayan solucionado por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** las observaciones se debe informar por escrito a la copropiedad, de lo cual se dejará constancia en un acta. Si al recibirlos no comparece nadie, **LA PROMITENTE VENDEDORA** procederá a enviar por correo físico o electrónico las explicaciones de las reparaciones hechas y/o las garantías de los trabajos realizados a la oficina de la administración del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, y un acta firmada por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y un testigo en que se deje constancia de estos hechos, con lo cual se entenderá surtida la entrega. -----

C. Las reglas de entrega contenidas en el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, y reproducidas en parte en este párrafo, serán ley para las partes y buscan no dilatar indefinidamente este proceso, sin detrimento del derecho de los copropietarios del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, a que se les entreguen las zonas comunes en las condiciones de funcionamiento, especificaciones y acabados que les fueron ofrecidas y de acuerdo con los planos aprobados para estos efectos. En este orden de ideas, se entiende que existe para la copropiedad, a través de quien sea delegado por ello, la obligación de hacer, consistente en recibir los bienes y zonas comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, la cual, por ende, prestará mérito ejecutivo. -----

D. Si resulta fallido en tres (3) ocasiones, entre las que medien quince (15) días hábiles, el proceso de la entrega de alguno o algunos o de todos los bienes comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, por cualquier circunstancia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda desde ya relevado de la obligación de hacer esta entrega en la forma prevista en el reglamento y en esta cláusula, y podrá hacerla en legal y en debida forma otorgando de manera unilateral una escritura pública en la cual debe dejar constancia expresa de los bienes comunes de los que está haciendo entrega y de su estado, preferiblemente con un registro fotográfico, instrumento público en el que deberán protocolizar todos los documentos mencionados en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, todas las citaciones hechas a quienes corresponda para recibir dichos bienes y las actas levantadas por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y un testigo, en cada una de las tres (3) ocasiones en que quedó fallida la entrega de los citados bienes. Copia de esta escritura pública se deberá enviar por correo a la oficina de administración del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS** por **LA PROMITENTE VENDEDORA** y a la entidad de control competente, con lo cual se entenderá surtida dicha entrega en legal y debida forma. -----

E. Si la copropiedad hace uso de los bienes comunes no esenciales antes de la entrega de los mismos, se considerarán entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad desde la fecha de ese uso, quien a partir de dicho momento será la

única responsable de los deterioros que se produzcan por su uso y por el transcurso del tiempo y se hará cargo también, de manera exclusiva, de la custodia, vigilancia, mantenimiento, reparación, conservación, entre otros, que se requieran como consecuencia de su uso y disfrute, quedando exonerada desde este momento **LA PROMITENTE VENDEDORA** de todas estas obligaciones y pagos. -----

F. Si una vez construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad que conforman el proyecto, la Asamblea General de Propietarios no se reúne, ni nombra el Administrador Definitivo ni delega a las personas para que reciban los bienes comunes de uso y goce general por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como propietario inicial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001 nombrará el Administrador Definitivo, a quien entregará los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes del proyecto. -----

G. De manera enteramente discrecional **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá decidir si hace la entrega de los bienes y servicios a que se refiere este parágrafo cuando haya enajenado y entregado unidades de dominio privado de la totalidad del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS** que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad de la totalidad del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**. -----

**Parágrafo 3º.- Entrega de Zonas, Servicios y Bienes Comunes Esenciales:**

1. Se presume que la entrega de los bienes, zonas y servicios comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, tales como elementos estructurales, accesos, fachadas, escaleras, puntos fijos, espesores, circulaciones indispensables, bien sea vehiculares o peatonales, las instalaciones de servicios públicos, las cubiertas a cualquier nivel, el tanque de agua, las bombas y el cuarto de bombas y demás bienes comunes esenciales catalogados como tales en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se someterá el **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, se efectuará por **LA PROMITENTE VENDEDORA** de manera simultánea con la entrega de la respectiva unidad de dominio privado a sus adquirentes, según las actas correspondientes. Se entiende que esa entrega se considera hecha desde la entrega a sus adquirentes de la primera unidad de dominio privado de la torre y/o etapa del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN 3 PH VIS** de la que se trate. ----
2. Los anteriores bienes comunes esenciales se consideran entregados y recibidos de conformidad por la copropiedad, desde el momento indicado en el punto 1 anterior, fecha a partir de la cual el **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS** será responsable de su aseo, cuidado, vigilancia, mantenimiento, reparación, reposición y de los deterioros que se produzcan como

consecuencia de su uso y disfrute y por el normal desgaste ocasionado por el paso del tiempo. \_\_\_\_\_

3. Desde ya se deja pactado que **LA PROMITENTE COMPRADORA**, reconoce(n), acepta(n) y se obliga(n) a respetar el procedimiento de entrega de las zonas, servicios y bienes comunes esenciales aquí previsto, que acoge lo dispuesto al respecto por el primer inciso del artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y que se verá plasmado en el reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS.** \_\_\_\_\_

**QUINTA. - Libertad de Gravámenes y Obligación de Saneamiento:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** garantiza que la propiedad individual del inmueble prometido en venta y demás derechos objeto del presente contrato, no han sido prometidos en venta por acto anterior al presente, ni enajenados, ni soportan ni soportarán limitaciones al dominio diferentes de las que provengan del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se someterá el inmueble según lo indicado en esta promesa de compraventa. En todo caso, la enajenación del inmueble objeto de esta promesa se efectuará libre de medidas cautelares, registro por demanda civil; uso y habitación; arrendamiento por escritura pública o privada; patrimonio de familia no embargable; movilización de la propiedad; condiciones suspensivas o resolutorias de dominio; poseedores u ocupantes; limitaciones al derecho de dominio con la excepción ya señalada atinente al régimen de propiedad horizontal; afectaciones; liquidaciones de plusvalía inscritas; contribuciones de valorización; desmembración del derecho de dominio, y, en general, de gravámenes. **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga al saneamiento del por evicción o por vicios ocultos del bien. \_\_\_\_\_

**SEXTA. - Precio y forma de pago:** \_\_\_\_\_

**A. Precio del Inmueble Prometido en Venta:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara que conoce y acepta esta condición desde el momento mismo de la separación del inmueble prometido en venta, declaración que reitera al momento de suscribir este contrato. \_\_\_\_\_

**B. Precio:** El inmueble prometido en venta, tiene un precio de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS M/CTE (\$\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_)** que se cancelará solidariamente por **LA PROMITENTE COMPRADORA** a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de la siguiente forma detallada: \_\_\_\_\_

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)
Valor cancelado a la fecha	\$ _____	__/__/202__
Subsidio CCF COLSUBSIDIO	\$ _____	__/__/202__
Crédito Banco _____	\$ _____	__/__/202__

**Nota 1:** Para efectos del trámite del subsidio acá mencionado, **LA PROMITENTE COMPRADORA** debe acreditar en la carta de solicitud del mismo, quien o quienes



serán las personas postuladas para el mismo, debiendo acreditarle a **LA PROMITENTE VENDEDORA** la plena identidad o concordancia entre la solicitante del subsidio y el (la, los) beneficiario(s) del mismo, persona(s) que debe(n) ser la(s) misma(s) aquí identificada(s) como **LA PROMITENTE COMPRADORA** y a cuyo favor se otorgará la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato. En caso de existir un cambio en cuanto al nombre y/o la identidad y/o el estado civil del (la, los) solicitante(s), este (a, os) debe(n) actualizar la información de esa solicitud frente a **LA PROMITENTE VENDEDORA** por lo menos sesenta (60) días de anterioridad a la fecha de la firma de escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa de compraventa. El incumplimiento de esta obligación se entenderá como incumplimiento del presente contrato y se procederá conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4° de esta cláusula.

**Nota 2:** El subsidio familiar de vivienda será expresado en salarios mínimos legales vigentes y se le aplicará todo lo dispuesto al respecto por el D.U.R. 1.077 de 2015 y el Decreto 133 de 2018, ambos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o cualquier norma que los modifique, aclare, complemente, derogue, entre otros. -----

**Nota 3:** El Subsidio de Interés Social le fue asignado a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por **COLSUBSIDIO**, que en adelante se llamará **LA CAJA**, tal como consta en comunicación de fecha diecinueve (19) de mayo de dos mil veinticinco (2025), que se anexa y hace parte integrante de este documento, pago que deberá realizarse a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles calendario siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y cuyo único beneficiario será **LA PROMITENTE VENDEDORA**. -----

**Parágrafo 1°. - Restitución del Subsidio:** El Subsidio Familiar será restituible a **LA CAJA**, cuando se transfiera el dominio de la vivienda o deje de residir en ella **LA PROMITENTE COMPRADORA**, antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha del otorgamiento de la escritura pública con que se dé cumplimiento a este contrato, sin mediar permiso específico y por escrito de **LA CAJA** y, fundamentado en razones de fuerza mayor catalogadas por esta. El valor a restituir será el monto del subsidio asignado liquidado a la fecha en la cual se efectuó la restitución. -----

**Parágrafo 2°. - Conocimiento:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara(n) conocer y aceptar las condiciones y requisitos que exige **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para la aprobación y desembolso del crédito en gestión, obligándose desde ahora a presentar oportunamente los documentos e información requerida por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, la cual deberá ser veraz y confiable, y a otorgar las garantías necesarias que exige **EL BANCO** y a efectuar los pagos que resulten necesarios de inmediato. **LA PROMITENTE COMPRADORA** se obliga(n) a presentarle a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, con un plazo de antelación de tres (3) meses a la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa objeto de esta promesa, o una carta de aprobación del crédito de **EL BANCO** o una solicitud de crédito por dicha suma debidamente radicada ante **EL BANCO**, acompañada de toda la documentación requerida para tal efecto;

obligándose **LA PROMITENTE COMPRADORA** a llevar a cabo oportunamente todas las gestiones conducentes y a llenar todos los requisitos que le exija **EL BANCO** para este fin, los cuales desde ya **LA PROMITENTE COMPRADORA** declara(n) conocer y aceptar, especialmente los referentes a los ingresos mínimos exigidos y la forma de acreditarlos, los cuales manifiesta(n) cumplirán íntegramente. Presentada oportuna y cabalmente a **EL BANCO** toda la documentación requerida para la obtención del crédito, queda entendido por las partes que **EL BANCO** tiene la potestad discrecional de aprobar o no dicho crédito. En consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA**, no se hace responsable de garantizar dicha aprobación.

**Parágrafo 3º. - Negativa por causas ajenas:** Si **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** negare la aprobación del crédito en cuestión por causas totalmente ajenas a la voluntad de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, habiendo reunido y presentado oportunamente todos los requisitos que **EL BANCO** le (s) hubiere exigido, el presente contrato se reversará automáticamente, sin necesidad de declaración judicial alguna, a la cual renuncian las partes expresamente y sin sanción para las mismas, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer del inmueble prometido en venta, sin restricción alguna. En este caso **LA PROMITENTE VENDEDORA** deberá devolverle a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, todas las sumas de dinero recibidas de este, sin intereses de ninguna índole ni corrección monetaria alguna, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le ha concedido el crédito hipotecario a **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

**Parágrafo 4º.- Negativa del crédito por causas imputables y otros motivos:** En el evento de que el mencionado crédito no le sea concedido a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por causas imputables a este (a, os), tales como, pero sin limitarse a: (i) disminuir su capacidad de endeudamiento con la simple adquisición de nuevos créditos, adquisición de nuevas tarjetas de crédito aún sin utilizar su cupo; (ii) cuando **LA PROMITENTE COMPRADORA** no haya(n) realizado oportunamente las gestiones conducentes a obtener la aprobación del crédito, o no haya(n) acreditado los ingresos en debida forma, por tener mal comportamiento crediticio, por estar reportado(s) como moroso(s) en las centrales de datos, por tener sanciones bancarias o por suministrar información falsa o inexacta; (iii) cuando **LA PROMITENTE COMPRADORA** se haya(n) abstenido de practicarse los exámenes médicos, el presente contrato de promesa de compraventa se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaratoria judicial alguna a la cual renuncian las partes expresamente, quedando **LA PROMITENTE VENDEDORA** en plena libertad para disponer sin restricción alguna del inmueble prometido en venta. En este caso, **LA PROMITENTE VENDEDORA** tendrá derecho a retener para sí el valor de la cláusula penal, debiendo, en consecuencia, devolverle a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, todas las sumas de dinero recibidas de este (a,

os), sin intereses ni corrección monetaria algunos, descontando previamente, tal como quedó dicho, el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba la notificación por escrito de que **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** no le (s) ha concedido el crédito a **LA PROMITENTE COMPRADORA**. El mismo procedimiento y las mismas reglas previstas en este párrafo, se aplicarán cuando aprobado el crédito, el mismo no se perfeccione dentro del plazo fijado para el efecto por **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, por negligencia, descuido o simple demora de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

**Parágrafo 5°.- Crédito por valor inferior:** Cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** le otorgue a **LA PROMITENTE COMPRADORA** el crédito por un valor inferior al solicitado, **LA PROMITENTE COMPRADORA** tendrán un plazo adicional de quince (15) días hábiles, contados desde la fecha de la notificación de este hecho a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, para acordar con esta la forma de pago de la suma de dinero que hiciere falta, para lo cual se firmará un otrosí a esta promesa, pago que de todas formas deberá ser hecho a más tardar el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. Vencido el plazo para la firma del otrosí, sin que las partes hubieren llegado a un acuerdo por escrito sobre la forma en que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagarán la parte del precio restante, el presente contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual renuncian expresamente las partes, pudiendo en este evento **LA PROMITENTE VENDEDORA** retener para sí el valor de la cláusula penal y debiéndole restituir a **LA PROMITENTE COMPRADORA** el saldo de las sumas recibidas, una vez descontado el valor de la cláusula penal, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que se venza el plazo para la firma del otrosí, sin haber llegado a un acuerdo al respecto, sumas que se devolverán sin intereses y sin corrección monetaria.

**Parágrafo 6°.- Intereses de subrogación:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagarán intereses de subrogación a **LA PROMITENTE VENDEDORA** a la tasa máxima legal permitida certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia; intereses que serán pagados mensualmente de manera anticipada desde el día de la entrega del inmueble a **LA PROMITENTE COMPRADORA** hasta el momento en que se produzca el desembolso del crédito por parte de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Los intereses correspondientes al primer mes se cancelarán simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato y los correspondientes a los intereses de los meses subsiguientes serán pagados mensualmente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de vencimiento del primer (1er) mes de intereses cancelados. El pago de estos intereses será garantizado con la firma de un pagaré a la orden o a favor de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, el cual se le deberá entregar a esta última el día de la firma de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento



a este contrato. Si el desembolso del crédito se produce en un tiempo inferior al mes de intereses de subrogación que hubiere(n) cancelado **LA PROMITENTE COMPRADORA**, el excedente será reintegrado por **LA PROMITENTE VENDEDORA** dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que **LA PROMITENTE VENDEDORA** reciba el desembolso total del crédito y el saldo total del precio a que se refiere esta cláusula. La ausencia o la mora en el pago de los intereses de que da cuenta este párrafo constituyen un incumplimiento de este contrato. En consecuencia, y sin perjuicio de las acciones en cabeza de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberán pagarle a **LA PROMITENTE VENDEDORA** intereses de mora a la tasa máxima legal permitida, calculada sobre el saldo insoluto del precio. -----

**Parágrafo 7°. - Demora en el Desembolso:** Transcurridos noventa (90) días calendario contados desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, sin que **EL BANCO o LA ENTIDAD** haga el desembolso del crédito hipotecario, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, este (a, as) se obliga(n) solidariamente a cancelarle la totalidad del saldo del precio a **LA PROMITENTE VENDEDORA** con recursos propios. Desde ya **LA PROMITENTE COMPRADORA**, renuncia(n) a cualquier requerimiento judicial o privado exigido por la ley para la constitución en mora y para el pago de esta suma de dinero y de los intereses de mora a que haya lugar. -----

**Parágrafo 8°. - Intereses de Mora:** En caso de mora en el pago de cualquiera de los contados del precio, **LA PROMITENTE COMPRADORA** reconocerá(n) y pagará(n) solidariamente intereses moratorios a la tasa máxima legal comercial permitida y certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia al momento del incumplimiento, por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esto implique modificación alguna en la forma de pago y en los plazos pactados y sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. Si la mora en el pago de los abonos a capital fuere superior a treinta (30) días calendario, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá declarar resuelto este contrato de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente. En este evento, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda facultado para descontar automáticamente de cualesquiera sumas de dinero recibida de **LA PROMITENTE COMPRADORA** el valor de la cláusula penal y para prometer en venta o enajenar el inmueble objeto de este contrato a cualquier otra persona distinta de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. La restitución de los excedentes del precio, si los hay, deberá llevarse a cabo en el mismo plazo previsto para estos mismos efectos en el parágrafo 4° de esta cláusula. Desde ya **LA PROMITENTE COMPRADORA** renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier requerimiento que la ley establezca para la constitución en mora y para el cobro de estas sumas de dinero. -----

**Parágrafo 9°. - Imputación para el Pago:** Los abonos que haga **LA PROMITENTE COMPRADORA** serán aplicados primero al pago de los cobros los intereses que

tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes, si los hay, se abonarán al precio del inmueble. -----

**Parágrafo 10°. - Renuncia a la Acción Resolutoria:** No obstante, la forma de pago pactada, **LA PROMITENTE VENDEDORA** renunciará expresa e irrevocablemente a la acción resolutoria derivada de la forma de pago pactada en la escritura pública de compraventa, siempre y cuando **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** así se lo exija a **LA PROMITENTE COMPRADORA** a la hora de aprobarle el crédito de que se da cuenta en esta cláusula. -----

**Parágrafo 11°. - Negativa Desembolso de Subsidio y Otros:** En el evento de que las entidades respectivas negaren el **desembolso** del subsidio y/o de las cesantías y/o del ahorro programado y/o del crédito hipotecario necesarios para la adquisición del inmueble objeto de esta promesa, por causas imputables a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, derivadas entre otras, pero sin limitarse a, la no entrega oportuna de la documentación y/o información exigida por las mismas; o la entrega de información y/o documentación falsa a esas entidades, se procederá conforme a lo dispuesto en el parágrafo 4° de esta cláusula. -----

**SÉPTIMA. - Arras de Retracción:** La suma en pesos colombianos equivalente a **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)**, tiene el carácter de arras de retractación, a las cuales les será aplicable lo dispuesto en el artículo 866 del Código de Comercio. Las partes podrán retractarse de celebrar la compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato hasta el día pactado para la firma de la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato, según lo dispuesto en el artículo 1.860 del Código Civil. -----

**OCTAVA. - Otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa e Hipoteca:** La escritura pública de compraventa por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa y la de constitución de la hipoteca en primer grado a favor del **BANCO** o **LA ENTIDAD** deberá ser otorgada en la **NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, Ubicada Carrera 10 No 15 - 04 Sur el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de Dos mil veinte \_\_\_\_\_ (202\_), a las \_\_\_\_\_ am. En el evento de que el día indicado fuere feriado o no estuviere en servicio la notaría, la escritura se otorgará el día siguiente hábil, a la misma hora y en el mismo lugar. -----

**Parágrafo 1°. - Paz y Salvo y Minuta:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá aportar para la firma de la escritura pública de que se da cuenta en esta cláusula un paz y salvo por concepto del precio del inmueble expedido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** de todos los contados del precio que ha(n) debido cancelar con anterioridad a la firma de la escritura de venta, expedido por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha de la firma de la escritura de venta con que se dará cumplimiento a esta promesa de compraventa. Así mismo, y por lo menos con ocho (8) días hábiles de antelación a la firma de la escritura de que da cuenta esta cláusula, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, deberá(n) hacerle llegar por escrito y con la debida constancia de radicación a **LA PROMITENTE VENDEDORA** no solo la carta de aprobación del crédito por parte de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD**, sino la

correspondiente minuta de hipoteca. El no cumplimiento de estos requisitos y plazos se entenderá como un incumplimiento de la promesa por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**Parágrafo 2º. - Modificación:** La fecha fijada para la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca aquí pactada podrá ser modificada de común acuerdo entre las partes, acuerdo que deberá constar por escrito y deberá ser firmado antes del vencimiento del término fijado para la firma de la escritura pública antes citada. No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá, por casos de fuerza mayor, caso fortuito o cualquier hecho de tercero que impida el otorgamiento oportuno de la escritura de venta, aplazar dicha fecha por un plazo máximo hasta de sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha en que cese el hecho que impida el otorgamiento de la escritura, debiéndole dar aviso de este hecho a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, por lo menos con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha establecida en esta cláusula para la firma de la escritura de compraventa. Ni el despacho notarial ni la hora de otorgamiento de la escritura sufrirán variación alguna por la prórroga del plazo para firma la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este acuerdo de voluntades. -----

**Parágrafo 3º.- Documentos:** Al despacho notarial deberán concurrir las partes provistos de la cédula de ciudadanía y de los demás documentos que a cada uno le corresponda aportar para este acto, tales como minuta de venta, la carta de aprobación del crédito, la minuta de hipoteca, la constancia de radicación en las oficinas de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de los anteriores documentos con la debida antelación, el paz y salvo expedido por **LA PROMITENTE VENDEDORA** sobre el estado de cuenta del pago de los distintos contados del precio, la constancia de pago del impuesto predial unificado del año gravable en que sea otorgada la escritura y el paz y salvo del IDU por concepto de contribuciones de valorización, entre otros. -----

**Parágrafo 4º. - Autorización:** El Notario Cincuenta y cuatro (54º) del Círculo de Bogotá, en desarrollo de las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983, autoriza al representante legal de **EL BANCO** o **LA ENTIDAD** para firmar la escritura pública de hipoteca en las oficinas de dicha entidad, con posterioridad a la firma de **LA PROMITENTE VENDEDORA** y de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**NOVENA. - Entrega Material:** El inmueble prometido en venta le será entregado materialmente a **LA PROMITENTE COMPRADORA** por **LA PROMITENTE VENDEDORA** el día \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de Dos mil veinte \_\_\_\_\_ (202\_), a las \_\_\_\_:\_\_\_\_ am. Queda convenido que para que **LA PROMITENTE VENDEDORA** cumpla oportunamente con su obligación de entregarle materialmente a **LA PROMITENTE COMPRADORA** el inmueble prometido en venta, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá(n) haberle cancelado previamente todos los contados del precio que se haya(n) obligado a pagar directamente y haber firmado la escritura pública de compraventa y de hipoteca. -----

**Parágrafo 1º. - Acta y/o Recibo Tácito:** (i) De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar



constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que **LA PROMITENTE VENDEDORA**, los acometerá, sin que por este hecho **LA PROMITENTE COMPRADORA** pueda negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en este contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato quedará hecha la entrega por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de este contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS** serán entregados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3°) de la cláusula cuarta (4ª) de este contrato. (ii) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de este contrato **LA PROMITENTE COMPRADORA** no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de **LA PROMITENTE COMPRADORA** en las oficinas que **LA PROMITENTE VENDEDORA**. De esta entrega tácita **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos. \_\_\_\_\_

**Parágrafo 2º. - Prórroga Automática:** Las partes declaran que conocen y aceptan que la fecha programada para la entrega material del inmueble objeto de este contrato se estima con base en una programación de obra debidamente revisada. No obstante lo anterior, **LA PROMITENTE VENDEDORA** gozará de un plazo adicional no superior a sesenta (60) días calendario, contados desde la fecha de la ocurrencia de cualquier causa que impida el desarrollo normal de la obra, que deberá ser informada a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, tales como fuerza mayor; caso fortuito; hechos atribuibles a terceros, al clima, a la adquisición de materias primas o a su despacho; al incumplimiento de los contratistas, del personal que labore en la obra, de las empresas de servicios públicos, con excepción del caso regulado en el parágrafo siguiente; a demoras de las autoridades competentes que de cualquier manera intervengan para la ejecución del proyecto; a hechos de vecinos o a la ocurrencia de calamidades de cualquier índole, como periodo de gracia para efectuar la entrega material del inmueble, sin que ello implique ni un incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** de este contrato ni conlleve a alguna clase de sanción o penalización en su contra. Cuando **LA PROMITENTE VENDEDORA** se encuentre listo para efectuar la entrega material del inmueble, dentro del plazo de gracia previsto en este parágrafo, se lo hará saber por escrito enviado por correo a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibirlo en el sitio donde está localizado el inmueble

prometido en venta, en el día y hora que serán indicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la comunicación antes mencionada. -----

**Parágrafo 3°- Conexión Definitiva a los Servicios Públicos:** Si el día pactado para la entrega material del inmueble objeto de este contrato, a pesar de las gestiones y trámites realizados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** al respecto, no goza de la(s) conexión(es) definitiva(s) de algún, algunos o todos los servicios públicos domiciliarios, la entrega material del inmueble prometido en venta solo se llevará a cabo el quinto (5°) día hábil siguiente a aquél en que dicha(s) conexión(es) se realice(n) por la(s) empresa(s) de servicios públicos prestadora(s) del(los) mismo(s), hecho que le deberá ser notificado por escrito enviado por correo por **LA PROMITENTE VENDEDORA** a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, quien(es) deberá(n) comparecer a recibir el inmueble prometido en venta en el sitio donde está localizado, en el día y hora que serán indicados por **LA PROMITENTE VENDEDORA** en la comunicación antes mencionada. Desde ya **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda exonerado de toda responsabilidad por la demora en la entrega material del inmueble derivada de la circunstancia a que alude este parágrafo y de la obligación de pagarle suma alguna por estos hechos a **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**Parágrafo 4°.- Reparaciones:** A partir de la fecha de entrega material del inmueble objeto de esta promesa, serán de cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, todas las reparaciones por daños o deterioro del inmueble objeto de este contrato que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción o que no hayan quedado debidamente enunciados en el acta de entrega, por los cuales responderá **LA PROMITENTE VENDEDORA** por el término legal. -----

**Parágrafo 5°.- Proceso de Postventas:** En caso de necesitar alguna reparación en el inmueble prometido en venta que se encuentre cubierta por las garantías, **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá seguir el procedimiento dispuesto por **LA PROMITENTE VENDEDORA** que se indica a continuación, el cual le permitirá a **LA PROMITENTE COMPRADORA** transmitir su(s) inquietudes a **LA PROMITENTE VENDEDORA** de manera rápida y lograr una respuesta en el menor tiempo posible. El procedimiento consiste en dejar en la portería del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, del cual hace parte el inmueble prometido en venta, el formato de trabajos de postventa que se le entregará a **LA PROMITENTE COMPRADORA** con el Manual de que se da cuenta más adelante, debidamente diligenciado, para así el responsable de las labores de postventa, por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, como constructora del proyecto, puede programar la ejecución de las reparaciones a que haya lugar. A la culminación de estas tareas **LA PROMITENTE VENDEDORA**, a través de su delegado, y **LA PROMITENTE COMPRADORA** deberá firmar un acta de recibo de esas tareas en señal de aceptación y recibo de las mismas. -----

**Parágrafo 6°.- Manuales y Garantías:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a hacerle entrega material a **LA PROMITENTE COMPRADORA** del inmueble objeto de este contrato junto con un **MANUAL DE LA VIVIENDA**, en que se

detallarán no solo las características de los bienes que se están entregando, sino de todos los equipos con que se dotará el inmueble prometido en venta, los manuales de uso de esos equipos y las garantías otorgadas por los fabricantes, con el detalle del tiempo de vigencia de las mismas. En el evento de que las garantías mencionadas estén a nombre de **LA PROMITENTE VENDEDORA** esta se obliga a cedérselas a **LA PROMITENTE COMPRADORA**. Desde ya **LA PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta(n) conocer y aceptar que el inmueble prometido en venta cuenta con las siguientes garantías: -----

a) **Garantía de un (1) año por acabados:** Las principales garantías del inmueble prometido en venta, que rigen por un período de un (1) año de acuerdo a la Ley 1.480 de 2011 y su Decreto Reglamentario 735 de 2013 son las siguientes:

- Fisuras y dilataciones no estructurales causadas por asentamiento y cambios de temperatura bajo la placa de cubierta. El período de un año es considerado suficiente para la estabilización de la edificación.
- Humedades en pisos, muros y cielos-rasos.
- Daños en desagües interiores.
- Escapes en tubería interna y otras filtraciones.
- Defectos en la red eléctrica interna.
- Daños en cerraduras.
- Ajustes en puertas.
- Daños en instalaciones hidro-sanitarias, eléctricas y de gas.
- Obstrucciones en desagües, siempre y cuando los mismos no hayan sufrido ningún tipo de modificación derivado de reformas como enchapes de muros, pisos, cambio de lavaderos o demás elementos que requieran de desagües, pues en estos casos se perderá la garantía.
- Daños en empaques y grifería en general.
- Defectos en la instalación de aparatos eléctricos y sanitarios.
- Defectos en la instalación de materiales de piso (enchape en cabina ducha).
- Mal funcionamiento de la ventanería.

b) **Garantías que se vencen al momento de la entrega del inmueble prometido en venta:** Los siguientes reclamos no son objeto de garantía, si al recibir el inmueble **LA PROMITENTE COMPRADORA** no los reporta en el acta de entrega, ello debido a que los proveedores de estos insumos no atienden estas garantías por corresponder a elementos que se rompen con un uso indebido: --

- Vidrios y/o espejos por rotura.
- Materiales de enchape en pisos y/o muros por rotura.
- Aparatos y porcelana sanitaria por rotura. Se atenderá la garantía durante un (1) año en caso de que se presenten defectos de funcionamiento originados por la fabricación de los mismos.
- Ventanería en aluminio deteriorada por mal uso.
- Mesones de cocina y/o de baño por rotura.
- Aparatos eléctricos externos (bombillos halógenos, tomas, interruptores y rosetas) sobre los cuales los proveedores no ofrezcan garantía.



**Nota 1:** Cuando se presenten daños de reparaciones en los pisos (enchape), se hará el cambio únicamente en la zona afectada siempre y cuando se reporte en el momento de la entrega del inmueble prometido en venta. En caso de ser necesario realizar una intervención en el inmueble prometido en venta por parte de **LA PROMITENTE VENDEDORA** los acabados que se requiera cambiar serán reemplazados por los acabados ofrecidos e instalados inicialmente en el inmueble prometido en venta y no por los que **LA PROMITENTE COMPRADORA** hubiere(n) instalado en reformas hechas por ellos al inmueble prometido en venta. -----

**Nota 2:** **LA PROMITENTE COMPRADORA** acepta (n) desde ya, los eventuales cambios de tonalidades que puedan presentarse en cualquiera de los acabados y terminaciones del inmueble prometido en venta. -----

**Nota 3:** El **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS** en el cual se encuentra ubicado el inmueble prometido en venta cuenta con una garantía por estabilidad estructural de diez (10) años de acuerdo a la ley (Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR10). -----

**Parágrafo 7°. - Renuncia a la Condición Resolutoria:** Las partes expresamente renuncian a la acción resolutoria derivada de la forma de entrega pactada, de lo cual se deberá dejar constancia expresa en la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato. -----

**DÉCIMA. - Obras de Urbanismo y Servicios Públicos:** -----

**A.** Es entendido que el inmueble prometido en venta se entregará a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, provisto de los servicios públicos de energía eléctrica, gas natural y acueducto y alcantarillado. Los eventuales reajustes o complementos o sumas adicionales que pudieren resultar de estas liquidaciones a favor de las respectivas empresas, por cualquier concepto relacionado con la instalación y suministro de tales servicios, serán cancelados de acuerdo a lo que la ley señale al respecto. Desde ya **LA PROMITENTE COMPRADORA** exonera(n) de toda responsabilidad a **LA PROMITENTE VENDEDORA**, por la tardanza en la conexión definitiva al servicio público de acueducto derivada de demoras de la empresa respectiva en hacer dicha conexión. -----

**B.** El valor por concepto de conexión de energía eléctrica, que se causará en la factura de este servicio, será cancelado por **LA PROMITENTE COMPRADORA** 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. -----

**C.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará materialmente el inmueble objeto de este contrato provisto de las instalaciones para la conexión del servicio de gas natural de conformidad con todos los requerimientos que exige la ley sobre esta materia. -----

**D.** **LA PROMITENTE VENDEDORA** entregará materialmente el inmueble objeto de este contrato con las acometidas para la instalación del servicio público de teléfono. El valor de la línea telefónica y del aparato respectivo los asumirá directamente **LA PROMITENTE COMPRADORA**, como usuario(s), ante la respectiva empresa

prestadora del servicio público de telefonía, a través de la facturación mensual de que de dicho servicio le haga la empresa a el(los) usuario(s). La empresa prestadora del servicio público de telefonía es la directa responsable de la instalación, asignación de la o las líneas y de la facturación del servicio telefónico. -----

**DÉCIMA PRIMERA. - Impuestos, Tasas, Contribuciones, Servicios y Administración:** -----

**A.** El impuesto predial que recaiga sobre el inmueble objeto de este contrato y demás tasas y gravámenes liquidados o causados hasta la fecha del otorgamiento de la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, correrán por cuenta exclusiva de **LA PROMITENTE VENDEDORA**. El impuesto predial y demás tasas y gravámenes liquidados o causados desde el día siguiente al del otorgamiento de la escritura antes mencionada, serán de cargo exclusivo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. En consecuencia, **LA PROMITENTE VENDEDORA** queda obligada a llevar al despacho notarial en que se suscribirá la escritura pública de compraventa con que se dará cumplimiento a este contrato, la constancia de pago en bancos del impuesto predial del año gravable en que sea otorgada la escritura y paz y salvo del IDU por concepto de valorizaciones. -----

**B.** El impuesto predial del año dos mil veinticinco (2025), deberá ser cancelado proporcionalmente a los días del año de acuerdo a la fecha acordada para la firma de la escritura del bien inmueble, para ello, las partes se pondrán cita en el banco y cada uno pagará lo que le corresponda. -----

**C.** Las contribuciones de valorización y los reajustes a las actualmente vigentes que fueren decretadas por las autoridades distritales a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato, serán de cargo de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**D.** A partir de la fecha de la entrega material del inmueble a **LA PROMITENTE COMPRADORA**, será de cargo de este el pago de las cuotas de administración del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, del cual hace parte y los servicios públicos tales como energía, gas, acueducto y alcantarillado, recolección de basuras, entre otros. -----

**PARÁGRAFO:** El inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de todo orden, dando entre otro cumplimiento al artículo 116 de la Ley 9ª de 1989. -----

**DÉCIMA SEGUNDA. - Derechos y gastos notariales, impuesto de registro, derechos de registro y otros:** -----

**A.** Solamente los derechos y gastos notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa por medio de la cual se dé cumplimiento a esta promesa, serán pagados por ambas partes en igual proporción. -----

**B.** Las copias de la escritura, el impuesto de registro (antes beneficencia) y los derechos de registro emanados de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá de la escritura de compraventa con que se dé cumplimiento a esta promesa, correrán por cuenta exclusiva de **LA PROMITENTE**

**COMPRADORA. C.** Será de cargo de **LA PROMITENTE VENDEDORA** el pago correspondiente a la retención en la fuente derivada de la venta prometida. -----

**D.** Todos los derechos y gastos notariales del otorgamiento de la hipoteca a favor de **EL BANCO** o de **LA ENTIDAD**, así como el impuesto de registro y los derechos de registro derivados de la misma, serán sufragados exclusivamente por **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**DÉCIMA TERCERA. - Contrato "intuitu personae", muerte y césio:** -----

**A.** El presente contrato se celebra en consideración a la persona de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**B.** En caso de fallecimiento de alguna de las personas que integran la parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA** este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial a la cual las partes renuncian expresamente, y sin sanción para las partes, debiendo simplemente **EL PROMITENTE VENDEDOR** restituir inmediatamente las sumas recibidas a buena cuenta de este contrato a las personas autorizadas para ello por las normas legales que regulan las sucesiones en Colombia, salvo que la o las otras personas que conforman esa parte estén en capacidad de pagar con recursos propios y sin dilación alguna todos los contados del precio. -----

**C.** Así mismo, este contrato ni la posición contractual se podrán ceder por **LA PROMITENTE COMPRADORA** sin la previa aceptación escrita de **LA PROMITENTE VENDEDORA**, tanto de la cesión como de **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**D. LA PROMITENTE VENDEDORA** podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas, bastando para tal efecto la comunicación por escrito a **LA PROMITENTE COMPRADORA**. -----

**DÉCIMA CUARTA. - Cláusula Penal:** Las partes tasan de manera anticipada los perjuicios derivados del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones emanadas de este contrato, una suma equivalente en pesos colombianos a **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000)**, suma a la que tendrá derecho la parte cumplida o que se allane a cumplir. Desde ya la parte incumplida renuncia expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial que exija la ley para la constitución en mora o para el cobro o pago de esta suma de dinero. -----

**Parágrafo:** En el evento del incumplimiento por parte de **LA PROMITENTE COMPRADORA**, especialmente del pago oportuno de los distintos contados del precio, o de alguno o algunos de ellos, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se reserva el derecho discrecional de declarar de manera unilateral, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna a la cual renuncian expresamente las partes, la resolución de este contrato. A partir de la fecha en que **LA PROMITENTE COMPRADORA** sea notificada por escrito por **LA PROMITENTE VENDEDORA** de esta resolución, **LA PROMITENTE VENDEDORA** quedará facultado para enajenar a favor de terceras personas el inmueble objeto de este contrato y para retener el valor de la cláusula penal, debiéndole restituir el saldo del precio, de existir, a **LA**



**PROMITENTE COMPRADORA**, sin intereses ni corrección monetaria algunos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha de la notificación atrás mencionada. -----

**DÉCIMA QUINTA. - Patrimonio de familia inembargable y afectación a vivienda familiar:** (i) **LA PROMITENTE COMPRADORA** constituirá patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble prometido en venta, el cual es de vivienda de interés social, conforme a lo ordenado por el artículo 60° de la Ley 9ª de 1989, sujetándose al respecto al régimen del título II de la Ley 70 de 1931 y al artículo 38° de la Ley 3ª de 1991, o cualquier norma posterior que la sustituya o modifique. (ii) **LA PROMITENTE COMPRADORA**, en el evento en que el inmueble objeto de la presente promesa de compraventa vaya a ser afectado a vivienda familiar en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, se obliga(n) a que el o la cónyuge o el o la compañero(a) permanente, comparezca(n) a otorgar la escritura pública de compraventa con que se dé cumplimiento a este contrato. -----

**DÉCIMA SEXTA.- Radicaciones y estrato socio económico:** **LA PROMITENTE VENDEDORA** radicó ante la Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat, la documentación pertinente para desarrollar el plan de vivienda en que está comprendido el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, el Constructor se encuentra sometido al control de la misma, el número de radicación de documentos otorgado al proyecto de conformidad con el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, el día \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ del año **dos mil veinticinco (2025)**, bajo el número \_\_\_\_\_. De radicación que según las normas antes citadas habilita a **LA PROMITENTE VENDEDORA** para celebrar este contrato de promesa de compraventa y enajenar el inmueble objeto de la misma. **B.** La elegibilidad de este proyecto como de vivienda de interés social y/o vivienda de interés prioritario está dado por la Licencia de Construcción **Acto Administrativo No. 11001-5-25-1373**. De la Curaduría Urbana No. 5, con fecha de expedición tres (03) de junio de dos mil veinticinco (2025) y fecha de ejecutoria diecinueve (19) de junio del dos mil veinticinco (2025). de Bogotá, D.C. Tal como se indicó previamente, la asignación del estrato socio económico del inmueble objeto de este contrato no depende para nada de **LA PROMITENTE VENDEDORA** ni es fijado por ella, sino por las autoridades competentes. -----

**DÉCIMA SÉPTIMA. - Domicilio Contractual:** Para todos los efectos legales se estipula como lugar de cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá, D.C. -----

**DÉCIMA OCTAVA. - Notificaciones:** Las partes recibirán en las siguientes direcciones todas las notificaciones y/o comunicaciones que las mismas se deberán cruzar en ejecución de este contrato, comunicaciones que deberán ser enviadas por correo certificado: **LA PROMITENTE VENDEDORA:** Dirección: Avenida Jiménez # 8 A 44 Of. 805 en la Ciudad de Bogotá; Teléfono Celular: 3103903052; Correo: [legalizacionjyrg@gmail.com](mailto:legalizacionjyrg@gmail.com), [jyrgingenieriavarquitectura@outlook.com](mailto:jyrgingenieriavarquitectura@outlook.com). **LA PROMITENTE COMPRADORA:** Dirección: \_\_\_\_\_, en la ciudad de Bogotá D.C., Celular \_\_\_\_\_ correo \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_.com. -----

Cualquier cambio de dirección deberá ser notificado a la otra parte por escrito enviado por correo certificado. El cambio de dirección producirá plenos efectos tres (3) días hábiles después del envío de la respectiva comunicación por correo certificado. -----

**DÉCIMA NOVENA.- Origen de Recursos:** LA PROMITENTE COMPRADORA, obrando en la calidad indicada al inicio de este contrato de promesa de compraventa, de manera voluntaria, por medio de la presente manifestación declara que los recursos que he entregado y/o entregare para pagar el precio del inmueble objeto de este contrato, provienen y/o provendrán de fuentes lícitas en virtud de la ocupación, profesión u oficio que desarrollo(amos) y que, por lo tanto, dichos recursos no tienen origen en ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano vigente, o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente. Así mismo de manera unilateral y libre me (nos) obligo (amos) a hacer esta misma declaración, sin reserva alguna, en la escritura pública a través de la cual se lleve a cabo la venta prometida. -----

**VIGÉSIMA. - Mérito Ejecutivo:** El presente contrato presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de las obligaciones derivadas de este, sin necesidad de requerimientos judiciales privados, a los cuales renuncian expresamente los contratantes. -----

**VIGÉSIMA PRIMERA.-Solución de Conflictos:** Cualquier controversia que surja entre las partes en razón de la celebración de la existencia, validez, ejecución, modificación, terminación y/o liquidación de la presente promesa de compraventa o de sus anexos, deberán ser sometidas a la decisión de un amigable componedor, previo agotamiento del arreglo directo, el cual se intentará por la parte que se considere afectada, mediante aviso escrito dirigido a la otra parte, para que ésta dentro de los cinco (5) días calendario siguientes, exponga sus argumentos y proponga soluciones a la controversia. En todo caso el término de la negociación directa no podrá exceder de diez (10) días hábiles, contados desde la fecha en la cual la parte afectada avise a la otra su intención de dirimir las diferencias a través de un arreglo directo. Agotado este procedimiento, sin que la controversia se solucione, las partes designarán de mutuo acuerdo al amigable componedor. En caso tal de que transcurran cinco (5) días hábiles sin que se hayan puesto de acuerdo en el nombramiento, contados desde el día en que termine el arreglo directo, la parte interesada acudirá a la Cámara de Comercio de Bogotá, para que ésta designe al amigable componedor, por conducto del Centro de Arbitraje y Conciliación. Si el procedimiento con el amigable componedor no arroja la solución a la controversia, las partes quedarán en libertad de acudir a las autoridades judiciales con el fin de dirimir la misma. -----

**Parágrafo.-Confidencialidad:** Con el fin de preservar el buen nombre de los contratantes durante la etapa dentro de la cual subsistan las diferencias, y hasta tanto se llegue a un acuerdo conciliatorio o, en su defecto, a un fallo judicial de última instancia, las partes dedicarán un especial esfuerzo y esmero en **NO** revelar, directa o indirectamente, a terceros o al público en general los hechos o

circunstancias que motivan las discrepancias, reservando esta información para los amigables componedores o las autoridades judiciales. En desarrollo de lo anterior, queda expresamente prohibida cualquier forma de divulgación privada o pública de los motivos de la controversia como tal, así como el uso de cualquier vía de hecho que pretenda ejercer presión sobre la otra parte mediante publicidad negativa, engañosa o parcial. La infracción a las obligaciones especiales consignadas en esta cláusula dará lugar a las consecuencias civiles y/o penales a que haya lugar, además de constituir de manera expresa un incumplimiento del contrato que dará lugar al cobro de la cláusula penal pactada en esta promesa, sin que esto sea óbice para reclamar los demás perjuicios que se puedan derivar de estas actuaciones. -- Como constancia de todo lo anterior, se firma por las partes el presente contrato de promesa de compraventa en la ciudad de Bogotá D.C., el día veintiocho de mayo (28) de dos mil veinticinco (2025). -----

#### **LA PROMITENTE VENDEDORA**

\_\_\_\_\_  
**INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO**  
C.C. 52.278.395 de Bogotá  
**Representante Legal**  
**J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**

#### **LA PROMITENTE COMPRADORA**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_



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

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

DE FECHA: ..... (.....) DE ..... DE DOS MIL VEINTI\_\_\_\_\_ (2.02\_) -----

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

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

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

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

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

<b>UBICACIÓN DE LOS PREDIOS</b>	<b>URBANO (X)</b>	<b>RURAL ( )</b>
<b>NOMBRE O DIRECCIÓN: NOMBRE O DIRECCIÓN: ..... QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS, EL CUAL ESTARÁ SUJETO A PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE – VEINTIOCHO (157-28) SUR DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.-----</b>		

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

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

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

<b>AVALÚO CATASTRAL 2024</b>	<b>VALOR</b>
<b>\$-----</b>	<b>COMPRAVENTA (V.I.S.) CON SUBSIDIO ---</b> ----- \$
	<b>CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA</b>

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

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

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

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS.	NIT 901.405.351-8

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

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	C.C.

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

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
	NIT

----- PRIMER ACTO -----

----- COMPRAVENTA -----

**COMPARECIERON:** La señora **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **52.278.395** expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación, en su condición de Representante Legal de la sociedad **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.405.351-8**, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, y por la otra parte, \_\_\_\_\_, mayor de edad, de nacionalidad Colombiano (a), identificado (a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, residente y domiciliado (a) en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil \_\_\_\_\_, quien obra en nombre propio, quien se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que han

celebrado el contrato de **COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas: --

**PRIMERA. - OBJETO:** LA PARTE VENDEDORA mediante el presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de LA PARTE COMPRADORA, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el inmueble que se describe a continuación y el cual se encuentra descrito y alinderado de la siguiente manera: -----

**APARTAMENTO NUMERO CIENTO UNO (101) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS, UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y SIETE C (137C) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE - VEINTIOCHO (157-28) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.,** cuya área, linderos generales, linderos especiales y demás especificaciones son tomados textualmente de la escritura pública número dos mil ciento catorce (2392) de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), otorgada y autorizada en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del Círculo Notarial de la ciudad de Bogotá D.C., debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, en el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20214778**.-----

**LINDEROS GENERALES:** El EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS, del cual hace(n) parte el (los) inmueble(s) objeto de este acto, se encuentra construido sobre el lote de terreno, con un área de ochenta y siete punto cuarenta y ocho metros cuadrados (87.48 M2), y está comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

**POR EL NORTE:** seis con cuarenta y ocho metros (6.48 mtrs) con el lote No. 1 de la misma manzana. -----

**POR EL SUR:** En extensión de ocho punto un metros (8.1 mtrs) con vía pública. -----

**POR EL ORIENTE:** en extensión de doce punto diez metros (12.10 mtrs) con la urbanización Santa Rita.-----

**POR EL OCCIDENTE:** en extensión de doce metros (12 mtrs) con el lote 39 de la misma manzana y encierra. -----

**LINDEROS ESPECIALES APARTAMENTO CIENTO UNO (201):** -----

**APARTAMENTO 101 – NIVEL 1** -----



Tiene un área total construida de treinta y seis punto cero seis metros cuadrados (36.06 m<sup>2</sup>) y un área privada construida de treinta y uno punto ochenta y dos metros cuadrados (31.82 m<sup>2</sup>) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40 m) y un área privada libre (patio) de seis metros cuadrados (6.00 m<sup>2</sup>). Los linderos específicos del apartamento ciento uno (101), área privada construida son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: **A al B:** En línea quebrada con uno punto noventa y tres metros (1.93 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 m) por el costado norte, con muro que lo separa del lote uno (1) de la misma manzana. **B al C:** En línea quebrada con dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento 102 del mismo proyecto, cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), por el costado oriente, con el patio del mismo apartamento, uno punto veinticuatro metros (1.24 m), uno punto cero nueve metros (1.09 m) uno punto catorce metros (1.14 m), cero punto once metros (0.11 m), cero punto treinta metros (0.30 m), con uno punto once metros (1.11 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de cocina y ropas del apartamento 102 del mismo proyecto, cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m), uno punto ochenta y nueve metros (1.89 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el oriente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto. **C al D:** En línea recta con dos punto cincuenta y tres metros (2.53 m) por el costado sur, con muro que lo separa de la calle ciento treinta y ocho c (138 C). **D al A:** En línea quebrada con cero punto veintiocho metros (0.28 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cuarenta y cuatro metros (2.44 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cincuenta y dos metros (2.52 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m),

cero punto trece metros (0.13 m), dos punto ochenta y cinco metros (2.85 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto dieciocho metros (2.18 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el costado occidente con lote número treinta y nueve (39) de la misma manzana.-----

#### **VERTICALES** -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno-----

**CENIT:** Con placa común que lo separa de la planta del segundo piso. -----

Los linderos específicos del apartamento ciento uno (101), área privada Libre (patio), son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: **A al B:** En línea recta con dos metros (2.00 m), por el costado norte con muro que lo separa de la alcoba del mismo apartamento y la alcoba del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. **B al C:** En línea recta con tres metros (3.00 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de baño y sala comedor del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. **C al D:** En línea recta con dos metros (2.00 m) por el costado sur, con muro que lo separa de sala comedor del mismo apartamento y la cocina del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. **D al A:** En línea recta con tres metros (3.00 m), por el costado occidente, con muro que lo separa del baño y la cocina del mismo apartamento. -----

#### **VERTICALES:** -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno. -----

**CENIT:** Altura libre sin cubierta -----

**DEPENDENCIAS APARTAMENTO CIENTO UNO (101):** 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas, 1 Patio. -----

A este inmueble le corresponde la matricula inmobiliaria número **50S-20973120** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá D.C., Zona norte la cedula catastral número -----, y con un coeficiente de copropiedad de **15.64021 %**. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Siguiendo lo señalado en la instrucción administrativa 01 de trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016), emanada por la Superintendencia

de Notariado y Registro, se transcriben los linderos generales y especiales, teniendo en cuenta el sistema descriptivo, según lo señalado en el decreto 1365 de 1.986, reglamentario en las Leyes 182 de 1.948 y 16 de 1985, en concordancia con el Parágrafo 2 de la instrucción administrativa inicialmente citada -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la descripción de la cabida, área y linderos de los inmuebles anteriormente descritos, la venta se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y bienes comunes a que haya lugar y que actualmente le corresponden y así lo declara conocer y aceptar expresamente **LA PARTE COMPRADORA**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer plenamente y aceptar expresamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles objeto de la presente compraventa, así como las especificaciones materiales de los inmuebles que por este instrumento adquiere como cuerpo cierto y el estado material en que son transferidos. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** El **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS**, del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, de conformidad con el reglamento contenido en la escritura pública número dos mil trescientos noventa y dos (2392) de fecha del día veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C., escritura debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

**PARÁGRAFO QUINTO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** El **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS**, está debidamente aprobado por la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto administrativo Número 11001-5-25-1373 con fecha de expedición 03 de junio de 2025, fecha de ejecutoria 19 de junio de 2025 y Número de Radicación 11001-5-24-2022, expedida por la Curaduría Urbana número cinco (5) de la ciudad de Bogotá D.C. -----



**PARÁGRAFO SEXTO: PERMISO DE VENTAS: LA PARTE VENDEDORA** declara que radicó ante LA SECRETARIA DEL HABITAT los documentos para el permiso de ventas y cuenta con el número de radicación \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticinco (2025). -----

**SEGUNDA. - TRADICIÓN:** El inmueble objeto de la presente compraventa fue adquirido por: **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **52.278.395** expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación, en su condición de Representante Legal de la sociedad **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.405.351-8**, adquirió por compraventa a **RUTH JEANNETTE GALEANO GONZÁLEZ**, mediante escritura pública número mil setecientos cuarenta y cuatro (1744) de fecha nueve (9) de junio de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaria cincuenta y cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C., acto que se encuentra debidamente registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

Por lo expuesto **LA PARTE VENDEDORA** garantiza a **LA PARTE COMPRADORA** que el inmueble objeto de la presente negociación es de su exclusiva propiedad y que no han efectuado enajenación anterior a la presente. -----

**TERCERA. - COMPROMISO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** **LA PARTE COMPRADORA** declara que conoce y acepta el Reglamento de Propiedad Horizontal al que está sometido el **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS** y se obligan a darle estricto cumplimiento, especialmente al pago de las expensas comunes que les correspondan. -----

**CUARTA. - ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE:** La enajenación del inmueble descrito y alindado, comprende no solo los bienes susceptibles del dominio privado y de uso exclusivo de cada propietario, conforme al Régimen de Propiedad Horizontal, al que está sometido sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para el inmueble objeto de esta venta, en el Reglamento de propiedad horizontal. -----

**QUINTA. - PRECIO:** El precio de la presente compraventa es la suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE)** que serán pagados de la siguiente manera:

**A.-** La suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE)** con recursos propios (subsidio, etc., según corresponda en cada caso), dineros los cuales ya fueron entregados a **LA PARTE VENDEDORA**, los cuales declara tener recibidos a entera y plena satisfacción. \_\_\_\_\_

**B.-** El saldo la suma de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE)** con el producto de un préstamo otorgado por **BANCO** \_\_\_\_\_ con NIT \_\_\_\_\_, el cual se desembolsará una vez se encuentre debidamente registrada la presente escritura pública y la misma sea hallada satisfactoriamente por el **BANCO** \_\_\_\_\_ con NIT \_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Teniendo en cuenta lo señalado en el inciso sexto (6º) del Artículo noventa (90) del Estatuto Tributario modificado por el Artículo 61 de la ley número dos mil diez (2.010) del veintisiete (27) de diciembre del año dos mil diecinueve (2.019) "*por medio de la cual se adoptan normas para la promoción del crecimiento económico, el empleo, la inversión, el fortalecimiento de las finanzas públicas y la progresividad, equidad y eficiencia del sistema tributario, de acuerdo con los objetivos que sobre la materia impulsaron la ley 1943 de 2018 y se dictan otras disposiciones*", a propósito del precio enajenante(s) y adquirente(s) declaran, bajo juramento, que el precio aquí consignado es real y no es objeto de pactos privados en los que hayan convenido un valor diferente; que, además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de este instrumento. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO SEGUNDO: RENUNCIA A CONDICIÓN RESOLUTORIA.** No obstante la forma de pago pactado, las partes manifiestan que renuncian a la Condición Resolutoria, proveniente de la forma de pago y en consecuencia el presente título se otorga firme e irresoluble. \_\_\_\_\_

**SEXTA.- SANEAMIENTO Y LIBERTAD:** **LA PARTE VENDEDORA**, garantiza que el inmueble objeto de la presente compraventa es de su exclusiva propiedad, quien en la actualidad los posee quieta, natural, pública y pacíficamente, se encuentra

libre de demandas civiles, condiciones resolutorias, embargos judiciales, contratos de anticresis, arrendamientos por escritura pública, desmembraciones, usos, habitación, usufructo, censos, pleito pendiente, patrimonio de familia inembargable, y en general lo garantiza libre de cualquier gravamen, a excepción de las limitaciones provenientes del reglamento de propiedad horizontal a que está sujeto el inmueble, y en general no soporta ningún tipo de limitación que lo coloque por fuera del comercio. En todo caso **LA PARTE VENDEDORA** saldrá al saneamiento en los casos de Ley. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer y aceptar que será de su cargo los gastos de administración, los impuestos que se causen y valorizaciones que se cobren o reajustaren a partir de la firma de la presente escritura pública sobre los inmuebles objeto de la presente compraventa. -----

**SÉPTIMA.- ENTREGA:** **LA PARTE VENDEDORA** declara que en la fecha hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a **LA PARTE COMPRADORA**, permitiendo la quieta y pacífica posesión del inmueble, el cual entrega a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones hasta la fecha del presente instrumento público, siendo de cargo de **LA PARTE COMPRADORA**, cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha en relación con el citado inmueble, proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** **LA PARTE VENDEDORA**, se obliga a subsanar en los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de entrega de los inmuebles, los posibles defectos u omisiones que se presenten en el momento de la entrega, que consten en la respectiva acta de entrega, y sin que las observaciones que se hicieren al respecto constituyan motivo para abstenerse a recibir los inmuebles o de pagar los dineros adeudados por **LA PARTE COMPRADORA** por cualquier concepto. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La entrega se realizará mediante Acta de recibo, en la cual se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. -----



**PARÁGRAFO TERCERO: Entrega Material:** El inmueble prometido en venta le será entregado materialmente a **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** por **EL PROMITENTE VENDEDOR** el día ..... (.....) ..... Dos mil veinti.....(202 ) ,a las ..... de la ..... (0:00 .....). De la entrega material deberá dejarse constancia en acta suscrita por ambas partes. En esta acta se deberá dejar constancia de los detalles que requieran modificaciones o correcciones y el plazo en que **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los acometerá, sin que por este hecho **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (A, ES)** pueda(n) negarse a recibir materialmente el inmueble objeto de este contrato. De acuerdo con la ley de propiedad horizontal vigente y lo indicado expresamente en este contrato, junto con la entrega material del inmueble objeto de este contrato quedará hecha la entrega por parte de **EL PROMITENTE VENDEDOR** de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales para el uso y goce del bien privado objeto de este contrato. Los demás bienes, servicios y zonas comunes del **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS**, serán entregados por **EL PROMITENTE VENDEDOR** a la persona y en la oportunidad prevista en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en el parágrafo tercero (3°) de la cláusula cuarta (4ª) de éste contrato. (i) En caso de que en la fecha indicada para la entrega del inmueble objeto de éste contrato **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)** no se presentare(n) a recibir el inmueble, se llevará a cabo otra reunión para la entrega del mismo a más tardar el siguiente día hábil siguiente al de la fecha de la entrega fallida, a la misma hora y en el mismo lugar. Si en esta ocasión tampoco comparece(n) **EL (LA, LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A, ES)**, se entenderá que hubo recibo tácito del mismo y de los bienes, servicios y zonas comunes esenciales, quedando las llaves del inmueble prometido en venta a disposición de **EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en las oficinas que **EL PROMITENTE VENDEDOR** tenga en la obra. De esta entrega tácita **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES)** deberá dejar una constancia escrita suscrita por su representante o por la persona autorizada y dos (2) testigos. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** Para todos los efectos a que haya lugar, queda entendido

y acordado que el acta de entrega que se suscriba entre los contratantes o quien los represente, será plena prueba sin más formalidad de la entrega real y material del inmueble sobre el cual recae este contrato. -----

**PARÁGRAFO QUINTO:** Las expensas necesarias para la administración de la copropiedad, los servicios públicos, impuestos, contribuciones, tasas y la reparación y conservación de los bienes comunes del edificio serán por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA** a partir de la fecha de entrega del inmueble anteriormente mencionado. Para efectos de lo establecido en la Ley 675 de 2001, no se aporta el Paz y Salvo de Administración de la copropiedad, como quiera que no se ha causado las expensas de la copropiedad, por tratarse de un inmueble nuevo. -----

**PARÁGRAFO SEXTO:** La entrega del inmueble como unidad privada incluye la de los bienes comunes del edificio, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente a las unidades privadas. En cuanto a las zonas comunes generales del Edificio se entregarán cuando se haya completado el cincuenta y uno por ciento (51%) de las entregas de las unidades privadas de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

**PARÁGRAFO SÉPTIMO:** El inmueble objeto de este contrato cuenta con la garantía legal de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011, que establece: "(...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez años y para los acabados de un (1) año, (...)". -----

**PARÁGRAFO OCTAVO:** Los aparatos y equipos instalados en el Apartamento y zonas comunes se garantizan en los términos y condiciones dadas por los fabricantes al CONSTRUCTOR. -----

**PARÁGRAFO NOVENO:** **LA PARTE COMPRADORA** autoriza y acepta las modificaciones en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se requieran a juicio de **LA PARTE VENDEDORA**, entendiéndose que esta cuenta con poder, amplio y suficiente para realizar dichas modificaciones. -----

**PARÁGRAFO DÉCIMO:** Desde la firma del presente instrumento público serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** todas las reparaciones por daños o deterioro que NO obedezcan a vicios de suelo o de la construcción. -----

**PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** LA PARTE VENDEDORA se compromete a solicitar ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de Bogotá el desenglobe de las unidades que conforman el **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS.**-----

**OCTAVA. - SERVICIOS PÚBLICOS:** LA PARTE VENDEDORA declara que el inmueble objeto del presente contrato se entrega dotado de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y gas natural, instalados y funcionando, en virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968 en concordancia con los artículos 1 y 5 de la Ley 142 de 1994. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El inmueble se entrega con todos los servicios públicos domiciliarios cancelados hasta la fecha de entrega real y material de los mismos. En ningún caso LA PARTE VENDEDORA, será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en las instalaciones y el mantenimiento de los servicios de agua, energía eléctrica y gas natural. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** LA PARTE COMPRADORA manifiesta que conoce las obras de redes de servicios públicos realizadas por LA PARTE VENDEDORA. Si para el día de la entrega del inmueble objeto de la presente escritura pública, las Empresas Distritales no hubiesen realizado las conexiones definitivas, la entrega de los inmuebles se realizará con los servicios instalados de forma provisional, obligándose LA PARTE VENDEDORA a obtener la conexión definitiva. Las gestiones y costos que demande la instalación de la línea telefónica, televisión e internet correspondiente al inmueble objeto del presente contrato, serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA. -----

**NOVENA. - COSTOS DE LEGALIZACION. -** A) El costo de la retención en la fuente, si se causa, es de cargo exclusivo de LA PARTE VENDEDORA. B) Los costos notariales que ocasionen el otorgamiento de la Escritura Pública de Venta que perfeccione este contrato serán cancelados por partes iguales entre los contratantes. C) Los gastos de beneficencia, registro y tesorería de la compraventa serán de cargo exclusivo de LA PARTE COMPRADORA. D) Los gastos notariales, de beneficencia y los derechos de registro que se generen por concepto afectación a vivienda familiar o constitución de patrimonio de familia serán pagos en su



totalidad por **LA PARTE COMPRADORA**. E) El gravamen de valorización causado hasta la fecha de la presente escritura pública, será cancelado por **LA PARTE VENDEDORA**, las contribuciones eventuales de valorización y otras que se causen liquiden o reajusten a partir de la fecha de este documento, serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA**. -----

**DÉCIMA. - CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO PROMETIDO.** Con el otorgamiento del presente instrumento público, las partes contratantes manifiestan que dan cumplimiento al contrato de promesa de compraventa celebrado entre ellas. Nuevamente comparece **LA PARTE COMPRADORA** quien manifiesta: -----

a) Que acepta la presente escritura y en especial la venta aquí contenida, por estar de acuerdo con todo lo estipulado. -----

b) Que declara haber recibido el inmueble que adquiere por este instrumento a entera satisfacción. -----

c) Que canceló a **LA PARTE VENDEDORA** el precio convenido en la negociación, con dineros de procedencia lícita. -----

d) Que conoce, acepta y se somete al régimen de propiedad horizontal a que está sometido el citado inmueble. -----

e) Que verificó el estado actual de los servicios públicos y los pagos correspondientes a los mismos. -----

d) Que conoce, acepta y se obliga a cumplir con la deuda hipotecaria la cual conoce y asumirá en los mismos términos y condiciones pactadas en dicho instrumento. ---

## **SEGUNDO ACTO**

### **HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**

Comparecieron el (los) señor(es), \_\_\_\_\_,  
mayor de edad, de nacionalidad colombiano (a), identificado (a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_,  
residente y domiciliado (a) en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil \_\_\_\_\_, quien (es) obra (n) en nombre propio, quien (es) para los efectos del presente documento se llamará(n) **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)**

y declaró(aron): -----

**PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE(S) GRAVADO(S).** Además de comprometer su responsabilidad personal, constituye a favor del **BANCO** \_\_\_\_\_ con NIT \_\_\_\_\_ establecimiento bancario con domicilio principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, en adelante "**EL BANCO**", **HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y DE CUANTIA INDETERMINADA**, sobre el (los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): -----

**APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS UNO (201) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS, UBICADO EN LA CARRERA NOVENA B ESTE (9B ESTE) NÚMERO VEINTICINCO - OCHENTA SUR (25-80 SUR) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.,** cuya descripción de cabida y linderos se encuentra(n) consignada(s) en la **SECCIÓN PRIMERA** de este instrumento público.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Siguiendo lo señalado en la instrucción administrativa 01 de trece (13) de abril de dos mil dieciséis (2016), emanada por la Superintendencia de Notariado y Registro, se transcriben los linderos generales y especiales, teniendo en cuenta el sistema descriptivo, según lo señalado en el decreto 1365 de 1.986, reglamentario en las Leyes 182 de 1.948 y 16 de 1985, en concordancia con el Parágrafo 2 de la instrucción administrativa inicialmente citada -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la descripción de la cabida, área y linderos de los inmuebles anteriormente descritos, la venta se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres, servidumbres y bienes comunes a que haya lugar y que actualmente le corresponden y así lo declara conocer y aceptar expresamente **LA PARTE COMPRADORA**. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** **LA PARTE COMPRADORA** declara conocer plenamente y aceptar expresamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles objeto de la presente compraventa, así como las especificaciones materiales de los inmuebles que por este instrumento adquiere como cuerpo cierto y el estado material en que son transferidos. -----

**PARÁGRAFO CUARTO:** El **EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN**

**SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS**, del cual hace parte el inmueble objeto de este contrato se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos legales exigidos por la Ley, de conformidad con el reglamento contenido en la escritura pública número dos mil trescientos noventa y dos (2392) de fecha del día veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del círculo notarial de la ciudad de Bogotá D.C., escritura debidamente registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente. -----

**PARÁGRAFO QUINTO: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: EL EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III - PROPIEDAD HORIZONTAL VIS**, está debidamente aprobado por la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto administrativo Número 11001-5-25-1373 con fecha de expedición 03 de junio de 2025, fecha de ejecutoria 19 de junio de 2025 y Número de Radicación 11001-5-24-2022, expedida por la Curaduría Urbana número cinco (5) de la ciudad de Bogotá D.C. -----

**PARÁGRAFO SEXTO: PERMISO DE VENTAS: LA PARTE VENDEDORA** declara que radicó ante LA SECRETARIA DEL HABITAT los documentos para el permiso de ventas y cuenta con el número de radicación \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ ( ) de \_\_\_\_\_ de dos mil veinticinco (2025). -----

**SEGUNDO:** Que el inmueble que se grava con la presente hipoteca es de su exclusiva propiedad, no ha sido enajenado por acto anterior al presente, ni prometido en venta y lo posee en forma regular, pacífica y pública, sin clandestinidad ni violencia, estando libre de gravámenes y limitaciones al dominio y embargos, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, censo, no ha sido movilizado ni dado en arrendamientos por escritura pública o anticresis, que no se encuentra gravado con patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar y que en todos los casos se obliga a salir al saneamiento de acuerdo con la ley, salvo las limitaciones derivadas del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL** tal como consta en la Escritura Pública número dos mil trescientos noventa y dos (2392) de fecha del día veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaria cincuenta y cuatro (54) del círculo



notarial de la ciudad de Bogotá D.C., debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Norte, en el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20214778**.-----

**TERCERO:** Que el bien inmueble que se grava con esta hipoteca es adquirido por **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** por la presente Escritura Pública mediante compraventa efectuada a **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO** en su condición de Representante Legal de la sociedad **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, acto que se encuentra relacionado en el presente instrumento anterior a la constitución de hipoteca, cuya finalidad es la adquisición de vivienda nueva. -----

**CUARTO:** Que la hipoteca abierta y de cuantía indeterminada que se constituye con este instrumento, garantiza a **EL BANCO** el crédito de vivienda aprobado por la cantidad de \_\_\_\_\_ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ M/CTE)**, así como todas las obligaciones a cargo de **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)**, cualquiera que sea su origen o naturaleza, sin limitación de cuantía por capital, más sus intereses y accesorios, gastos por honorarios de abogado y costas judiciales si fuere el caso y en general cualquier suma que por cualquier concepto cubra **EL BANCO** por **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)**, así como las obligaciones que **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** haya contraído o llegare a contraer en el futuro por cualquier concepto, conjunta o separadamente en su(s) propio (s) nombre(s) o de terceros a favor de **EL BANCO**, ya impliquen para **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** responsabilidad directa o subsidiaria, consten o no en documentos separados o de fechas diferentes, incluidas sus prorrogas, refinanciaciones, reestructuraciones o renovaciones, ya se trate de préstamos o créditos de todo orden, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, o cualesquiera otros documentos girados, autorizados, ordenados, aceptados, endosados, cedidos o firmados por **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** individual o conjuntamente con otras personas o entidades, y bien se hayan girado, endosado a favor de **EL BANCO** directamente o a favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a **EL BANCO** con anterioridad a la fecha de constitución de la presente garantía, como hacia el futuro.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Que la hipoteca abierta que se constituye con este instrumento gozará, en lo que corresponda, de los privilegios concursales previstos a los acreedores en los artículos 50, 51 y 52 de la Ley 1676 de 2013 "Por la cual se promueve el acceso al crédito y se dictan normas sobre garantías mobiliarias" y demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO: ACTUALIZACION DEL CAPITAL.** En caso de uso por el sistema de Unidades de Valor Real (U. V. R.) sobre el crédito, declara expresamente conocer y aceptar el sistema de U. V. R., su instrumento operativo denominado Unidad de Valor Real (U. V. R.), creada por la Ley 546 de 1999, el sistema de amortización utilizado en el (los) crédito (s) garantizados, los requisitos para su otorgamiento, la proyección del crédito, todo de conformidad con lo reglamentado por el Gobierno Nacional en los términos indicados en la misma ley, así como las demás normas legales complementarias y concordantes. El capital adeudado se ajustará periódicamente en moneda legal colombiana de conformidad con la equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR, señalada por el Banco de la República o por la autoridad competente. En todos los casos en que sea necesario establecer el valor o equivalencia de la Unidad de Valor Real, UVR, en moneda legal será prueba idónea la comunicación expedida por el Banco de la República o cualquier otro medio que permitiere la autoridad competente. Por lo tanto, el exponente deudor acepta como obligación a su cargo los reajustes periódicos que produzca **EL BANCO** en materia de capital sobre el valor de la obligación en razón de la variación de la U.V.R., y acepta que la conversión de dichas obligaciones a Moneda Legal Colombiana se realice mediante la aplicación de la equivalencia de la UVR de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia. -----

**QUINTO: EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** autoriza(n) a **EL BANCO** para exigir el pago total de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca en cualquier tiempo, sin consideración al vencimiento, ni a los plazos pactados, haciendo efectivos sus derechos extrajudicial o judicialmente, si ocurre, además de los eventos de aceleración en los pagos previstos en los respectivos títulos o documentos de deuda, cualquiera de los siguientes hechos: **A)** Si incumpliere(n) cualquier obligación directa o indirecta que tuviere(n) para con **EL BANCO**, y especialmente

si se dejare(n) de pagar en el tiempo debido cualquier obligación a favor de **EL BANCO** garantizada con esta hipoteca. **B).** Si **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** pierde(n) la titularidad o posesión del bien hipotecado por cualquiera de los medios de que trata el artículo 789 del código civil. **C).** Si **EL (LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** o a cualquiera de sus fiadores, codeudores, o avalistas se les promueve o les es promovido un proceso concursal de reorganización o cualquier otro semejante. **D).** Si sus bienes son embargados o perseguidos por terceros en ejercicio de cualquier acción y en general si sobreviniere acción judicial que en cualquier forma pudiera afectar el inmueble hipotecado. **E).** El giro de cheques sin provisión de fondos. **F).** Por la mala o difícil situación económica de **EL (LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** a juicio de **EL BANCO**. **G).** Si **EL (LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** no realiza(n), cambia(n) o no cumple(n) total o parcialmente con el plan de inversión para el que se le haya dado el crédito. **H).** Si obstaculiza o de cualquier modo impide las visitas que ordene **EL BANCO**. **I).** Si la presente o cualquiera de las garantías otorgadas a favor de **EL BANCO** desaparece, se destruye o desmejora por cualquier causa, o es abandonada por **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)**, caso en el cual **EL BANCO** podrá optar por la subsistencia del plazo si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** da(n) una nueva garantía a favor del mismo. **J).** Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** o cualquiera de sus fiadores o avalistas cometen inexactitudes en los balances informes o documentos solicitados, presentados a **EL BANCO**. **K).** Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** o cualquiera de sus fiadores, codeudores o avalistas violare alguna de las disposiciones estipuladas en el presente instrumento y/o en otros documentos otorgados a favor de **EL BANCO**. **L).** Si **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** o cualquiera de sus fiadores, codeudores, o avalistas fallece o es objeto de liquidación. **M).** En caso de que cualquiera de **EL(LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** fuere(n) reportado(s) o incluido(s) en listas inhibitorias (entiéndase lista Clinton, OFAC, o cualquier otra semejante), en desarrollo de las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación de terrorismo. -----



**SEXTO: A).** El presente gravamen hipotecario comprende y se extiende a todas las indemnizaciones que resultaren a favor de **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** por cualquier motivo y como consecuencia de su carácter de propietario del bien hipotecado. **B).** Que en caso de que **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** o sus sucesores a título universal o singular perdieran en todo o en parte la posesión material del inmueble hipotecado, quedarán obligados especialmente a dar inmediato aviso de tal hecho a **EL BANCO**, lo mismo que a ejercitar inmediatamente las acciones de policía o civiles que correspondan para obtener la recuperación de dicha posesión. **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** confiere(n) por este instrumento poder a **EL BANCO** para que ejercite en nombre del mismo y en interés de **EL BANCO** tales acciones si **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** no lo hace(n), evento en el cual **EL BANCO** no adquiere la obligación de hacer uso del mismo, quedando en libertad de ejercerlo por tratarse de una facultad que no conlleva responsabilidad para **EL BANCO** en caso de hacer uso de ella. **C).** Que el gravamen hipotecario constituido por este instrumento no modifica, altera, ni causa novación de cualquiera de las garantías reales y/o personales, constituidas antes o después del otorgamiento de esta escritura a favor de **EL BANCO**, con el mismo objeto de lo que por este instrumento se otorga o con objeto similar. -----

**SEPTIMO:** Es entendido que, por el simple hecho del otorgamiento de este contrato, **EL BANCO** no contrae obligación alguna de carácter legal ni de ninguna otra clase, de conceder a **EL (LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO**, créditos o de concederle prórrogas, ni renovaciones de las obligaciones vencidas o por vencerse, y que hubiere(n) sido contraídas antes del otorgamiento de la presente garantía, o que se contrajeran con posterioridad a esta. -----

**OCTAVO:** Para que **EL BANCO** pueda hacer efectivos los derechos y garantías que la presente escritura le otorga, le bastará con presentar una copia registrada de ella, acompañada del correspondiente certificado de libertad y tradición del inmueble hipotecado, junto con los documentos en que consten las obligaciones que se vayan a cobrar. -----

**NOVENO:** En desarrollo de lo dispuesto en la Ley 1395 de 2010 artículo 43, aunado al artículo 617 numeral 8, del Código General del Proceso, y el Decreto 1664 del 20

de agosto de 2015, Subsección 8, artículo 2.2.6.15.2.8.1 y subsiguientes. EL (LOS) HIPOTECANTE(S), confiere(n) poder especial e irrevocable al BANCO \_\_\_\_\_, NIT \_\_\_\_\_ para que, en caso de pérdida o destrucción de la primera copia de este instrumento, en nombre y representación de EL BANCO, la Notaria expida y entregue a EL BANCO, un ejemplar de dicha copia, con la constancia de que esta presta mérito suficiente para hacer exigible el pago de las obligaciones en ella contenidas, y la reproducción de la nota de registro correspondiente. -----

**DÉCIMO: EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** dará(n) aviso a **EL BANCO** cada vez que constituya, amplíe o modifique gravámenes de cualquier clase sobre el inmueble.

**DÉCIMO PRIMERO: EL (LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** se obligan a contratar con una Compañía de Seguros legalmente establecida en el país, a su libre elección, una póliza que ampare contra todo riesgo el inmueble hipotecado, por una suma no inferior al valor comercial del mismo y por el tiempo de duración de las obligaciones amparadas, incluyendo sus plazos y renovaciones, y a entregar debidamente expedida o cedida a favor de **EL BANCO**, la póliza respectiva para que en caso de siniestro el monto de la indemnización se subrogue a la edificación hipotecada de acuerdo con lo establecido por el Artículo 1101 del Código de Comercio. Si no se cumple con esta obligación de mantener asegurado el inmueble hipotecado, desde ahora queda autorizado **EL BANCO** para contratar dicho seguro por la suma declarada como valor comercial del inmueble por cuenta de **EL (LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO** y para cargar a su cuenta el valor de la prima del seguro con sus intereses, quedando entendido que esta autorización no implica responsabilidad de **EL BANCO** en caso de no hacer uso de ella, ya que se trata de una facultad de la cual **EL BANCO** puede no hacer uso. ---

**DÉCIMO SEGUNDO:** Que en caso de que cualquier persona, de naturaleza pública o privada, adquiera los bienes que por esta Escritura se hipotecan a favor de **EL BANCO**, **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** autoriza(n) de una vez al comprador para pagar a **EL BANCO** las sumas que aquel le adeude por cualquier concepto, con cargo a los dineros que correspondan al precio de adquisición de tales bienes. ---

**DECIMO TERCERO: EL (LOS) HIPOTECANTE(S) Y/O EL GARANTIZADO**

acepta(n) expresamente, con todas las consecuencias que la ley señala, y desde ahora se da por notificado de cualquier cesión total o parcial que **EL BANCO** haga de las obligaciones a su cargo y de las garantías que las amparen, incluyendo la presente hipoteca. -----

**DECIMO CUARTO:** Se señala la ciudad de Bogotá D.C., como lugar para el cumplimiento de las obligaciones, sin perjuicio de que **EL BANCO** pueda demandar ante el Juez competente del domicilio del deudor o del lugar de ubicación de los bienes hipotecados. -----

**DECIMO QUINTO:** Esta hipoteca se constituye por término indefinido, siendo entendido que mientras no fuere cancelada en forma expresa y mediante el otorgamiento de Escritura Pública firmada por el representante legal de **EL BANCO**, la garantía respaldará todas las obligaciones adquiridas con anterioridad a su otorgamiento y las que se causen o se adquieran durante su vigencia, ya sea que **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** continúe(n) o no como propietario por enajenaciones totales o parciales del bien hipotecado. -----

**DECIMO SEXTO:** Son a cargo de **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)** los gastos que ocasione el otorgamiento y registro de la presente Escritura, los de cancelación, así como los de expedición de los certificados de libertad de los inmuebles hipotecados que debidamente complementados a favor de **EL BANCO**, quedarán en poder de éste, junto con la primera copia registrada de la presente Escritura, hasta su cancelación. -----

**DECIMO SÉPTIMO:** En razón de constituirse por el presente instrumento una garantía hipotecaria abierta de primer grado, el presente acto es de cuantía indeterminada, pero exclusivamente para efectos de fijar el valor de los derechos notariales y de inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos, se protocoliza con el presente instrumento público la certificación expedida por **EL BANCO** sobre el cupo o monto de crédito aprobado a **EL (LOS) HIPOTECANTE(S)**, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la ley 788 de 2002. -----

**DECIMO OCTAVO:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el bien inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente



garantía hipotecaria **EL BANCO ACREEDOR** este financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble. El patrimonio de familia así constituido perderá su vigencia cuando el saldo de la obligación hipotecaria represente menos del veinte por ciento (20%) del valor de la unidad habitacional.--

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

**ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRONICAS:** Los otorgantes manifiestan bajo la gravedad del juramento que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que, Si dan su consentimiento para ser notificados 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).-----

----- **AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR** -----

**AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.** Para los efectos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, y presente la señora **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO** en su condición de Representante Legal de la sociedad **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, declara bajo la gravedad del juramento que el inmueble que se enajena **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

Presente **LA PARTE COMPRADORA - HIPOTECANTE**, previa indagación del Notario sobre el particular, declara bajo la gravedad del juramento su estado civil es \_\_\_\_\_ que no tienen otro inmueble afectado a vivienda familiar, que el inmueble que adquieren **SÍ/NO (SEGÚN SEA EL CASO) QUEDA/NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**, de común acuerdo. En consecuencia, **EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA** que, por lo anteriormente manifestado bajo la gravedad del juramento por **LA PARTE COMPRADORA**, el inmueble que se adquiere por este instrumento **SÍ/NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.** -----

Se advirtió a los contratantes que la ley establece que "Quedarán viciados de

nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar" (Inc. 4 art. 6 Ley 258/96). -----

Se deja expresa constancia del conocimiento sobre la inembargabilidad producto de la afectación, el cual no será oponible al **BANCO** ----- con NIT ----- por ser la entidad que financia la adquisición del inmueble. —

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

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

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

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

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

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2)

meses para la compraventa, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo y en cuanto a la hipoteca y patrimonio de familia, debe registrarse dentro de los noventa (90) días hábiles siguientes al otorgamiento de éste instrumento, de conformidad con el Artículo veintiocho (28) de la Ley 1579 del dos mil doce (2.012). De no hacerlo dentro de éste término se deberá otorgar una nueva escritura. -----

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

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

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

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



doy fé y por ello lo autorizo. -----

DERECHOS NOTARIALES: \$ -----

Retención en la Fuente: \$0-----

IVA: \$ -----

Recaudos Superintendencia \$ -----

Recaudos Fondo de Notariado \$ -----

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

-----

-----

-----

-----

-----

-----

**ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL HACE PARTE DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

**NÚMERO:** ..... (.....) -----

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

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

**DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.** -----

Los comparecientes,

**INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO ..... HUELLA ÍNDICE DERECHO**

**52.278.395 de Bogotá**

**Representante Legal**

**J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**

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

----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO: ----- TOMÓ FIRMA: \_\_\_\_\_

CORREO ELECTRÓNICO

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ESTADO CIVIL:

----- HUELLA ÍNDICE DERECHO

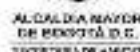
C.C. No. .... expedida en Bogotá, D.C.

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

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

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

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



PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

© 2012  
WILEY-SON

## CONCLUSION

1. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
2. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
3. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
4. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
5. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
6. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
7. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
8. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
9. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT  
10. IDENTIFY THE PROBLEM AND THE GOALS OF THE PROJECT

[illegible]

## December 1998

[illegible]

  
 T. J. O'CONNELL

*Theresa*



 AL CALÍDAS MAYOR DE BOGOTÁ D.C. OFICINA DE HABITAT	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO          DE VENTAS</b>	FECHA
		06/11/2024
		CODIGO
		PM05-FO121
		VERSION
		10

## ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 16 de octubre de 2025
SOLICITANTE:	J Y RG INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS

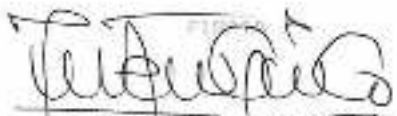

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMÓN III PH VIS
DIRECCIÓN:	CALLE 138 C # 157-28
APARTAMENTOS:	6
CASAS:	0
LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	87 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizado para esta radicación):	3.063.557 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	257 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	3.192.357 \$/m²


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 268.000	1.040.817 \$/m²	32,6%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 314.232	1.220.365 \$/m²	38,2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 67.768	263.188 \$/m²	8,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 154.000	598.081 \$/m²	18,7%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 18.000	69.906 \$/m²	2,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 822.000	3.192.357 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 928.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 106.000
			11,4%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 268.000	32,6%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 0	0,0%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 382.000	46,5%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 172.000	20,9%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 822.000	100%

### FILA VALIDACIÓN

 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL SOLICITANTE	 FIRMA DE CUENTA DUEÑO
--	---

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. www.habitabogota.gov.co</p>	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FORMA 00110004
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS		00000 PROG-PO121
			000001 12

ANEXO DE VENTAS  
Cálculo en COPES

Decreto 2780 de 2008, Artículo 1, literal y Artículo 7, literal c y, Decreto 13 de 2012, artículo 105, literal c.

1. Fecha elaboración 2025-jun-16	2. Solicitante JY RO INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS			3. Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SINCE 8 PI VIS			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMV	6. Precio mínimo (1) garage según lo establecido	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	157.500	40,32	4.322	105,00	\$ 0	2026	\$ 1.491.671
Valor mínimo	151.000	36,06	3.936	101,23			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			0			0

9. Observación:		10. Firma del Solicitante
		

11. VALIDACIÓN	Indique si la construcción se aprueba como NO VIGI	NO
----------------	--	----

Totales		6	\$ 928.000	229,35 m²	\$ 278.400			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la vivienda	12. Precio vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Costo inicial miles \$	15. Precio vivienda ajustado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Costo Inicial Precio	18. Tipo de vivienda según SMMV	
1	APARTAMENTO 101	151.000	36,06	45.300	151.000	4.187	30,00%	VIS	
2	APARTAMENTO 102	151.000	36,07	45.300	302.000	4.188	30,00%	VIS	
3	APARTAMENTO 201	155.500	38,28	48.650	457.500	4.062	30,00%	VIS	
4	APARTAMENTO 202	157.500	40,32	47.250	615.000	3.906	30,00%	VIS	
5	APARTAMENTO 301	155.500	38,25	46.650	770.500	4.062	30,00%	VIS	
6	APARTAMENTO 302	157.500	40,32	47.250	928.000	3.906	30,00%	VIS	
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									





2007-2010 © Copyright Universal Uclick

Nombre obligación	FOI 555 / MOP	Restricción / Débito	Fecha
Cesión en suito para espacio público	Aplica		
Infraestructura y prestación de servicio de transporte público	No		
Ubicación y/o	No		
Modificación	No		
Proyectos de Infraestructura (Sistema público de acueducto y alcantarillado)	No		
Lote de cesión para equipamiento comunal público	No		
Quelación ambiental área	No		
Compensación Espacio Público y Equipamiento Recreacional	No		
Compensación Espacio Público y Equipamiento Ambiental	No		
Regulación y Ocupación Arboladas	No		
REGLAMENTO DE LA OFICINA DE PLANEACIÓN	No		

Fecha	Número	Valor	Valor Decimado
Del 1 de mayo al 31 de mayo de 2003	2003000001 (44)	\$249,921,340.00	\$249,920.00
Del 1 de mayo al 31 de mayo de 2005	2005000001 (20)	\$249,741,000.00	207.74

1.000	1.000	257,49
-------	-------	--------

El costo de la calidad mejora: Corresponde al costo de la calidad local revisado el respectivo Control Laboral, por aumento de los inspectores de la policía, lo anterior dentro del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 18.021 de 2014, el Decreto Ley 1471 de 1970, modificado por el Decreto 24.000 de 1972, y el Decreto 1.000 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 10.702 de 2012.

El Estado en el Artículo 22.4.1.3.3 del Decreto 107 de 2013.

Comitativă în relațiile de la nivelul Sistemului de Management

- [illegible]

## IDENTIFICATION & CLASSIFICATION

 ADRIANA LÓPEZ MORCAYO CIUDADORA URBANA S BOGOTÁ D.C.		
Argüello Lora  Alexandra Virchilio Salazar MP 425302005-52950025	Argüello Lora  Alexandra Virchilio Salazar MP 425302005-52950025	Argüello Lora  Alexandra Virchilio Salazar MP 425302005-52950025

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

## 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	EDIFICIO VIVIENDA MULTIFAMILIAR TORRE SAN SIMON III PH VIS		
ESTRATO:	2	No. de unidades de vivienda:	6
DIRECCIÓN:	CALLE 138 C # 157-28		
CONSTRUCTORA:	J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.		
FECHA (dd-mm-aa):			

## 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 562 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 influenciada indirecta del aeropuerto?

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L<sub>eq</sub>) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC35.

☐ 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.  
300 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Matuda.

Verifique 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 categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por sobrecalentamiento en zona urbana y de expansión"?

☒ SI ☐ NO

2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipo), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?

☐ SI ☐ NO

Seleccione de que tipo:

\* Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocio Verde según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☐

\* Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro al 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 cementos.

☒

\* 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 Cradle to Cradle de acuerdo con la ISO 14044.

☐

\* Materiales que cumplan estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o el estándar de materiales tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment, entre otros.

☐

## 2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

CIMENTACIÓN CON VIGAS, ZAPATAS AISLADAS Y PLACA DE CONTRAPISO EN CONCRETO ARMADO

## 2.8. PILOTES

☐ SI ☒ NO

Tipo de pilote utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:  
SISTEMA APORCIAADO - PLACAS DE ENTREPISO ALIGERADAS, CON VIGAS, VIGUETAS DE AMARRIS Y COLUMNAS  
EN CONCRETO ARMADO.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI ☐ NO Tipo de ladrillo y localización:  
LADRILLO TOLETE, SE USARÁ EN LAS PACHADAS.

2.10.2. BLOQUE

☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:  
BLOQUE # 4 PARA MUROS DIVISORIOS DE TODO EL PROYECTO.

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 pañetes describa su acabado final o si sacca de él y localización:  
TODOS LOS MUROS SE ENTREGARÁN PAÑETADOS.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☐ SI

☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☒ SI

☐ NO

P.V.C.

☐ SI

☐ NO

OTRA

☐ SI Cual?

Describe el tipo de ventaneria a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):  
Especificación del vidrio:

MARCO EN LÁMINA COLD ROLLED CON VIDRIO COMÚN  
4 MM

2.13. PACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LA PACHADA SERÁ MIXTA, LADRILLO A LA VISTA Y GRANPLAST CON VENTANERÍA Y PUERTAS DE ACCESO EN LAMINA COLD ROLLED

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

LOS PISOS DE LAS ÁREAS COMUNES SE ENTREGARÁN ENCHAPADOS.

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

PLACA PLANA EN CONCRETO, PUNDENTADA, AFINADA E IMPERMEABILIZADA Y ENCHAPADA, COMUNAL TRANSITABLE.

Porcentaje del área de cubierta (m<sup>2</sup>):

80%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS PREFABRICADAS EN BORMIGÓN ARMADO Y ENCHAPADAS

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NO HABRÁ CERRAMIENTO PERIMETRAL A PARTE DE LOS LINDEROS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO EN BLOQUE # 4

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

SE COLOCARÁN TANQUES DE RESERVA DE AGUA EN LA CUBIERTA.

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 alcantarillado"

☒ SI ☐ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

☐ SI ☒ NO





#### 4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.2. ENCHAPADO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.3. ENCHAPADO PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.5. ESPEJO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.6. SANITARIO ABORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

#### Características

Detalle del consumo Litros por Descarga:	3 L
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	5,7 LPM
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	5,7 LPM
Detalle del consumo Litros por Minuto a 90 PSI:	16 LPM

#### 4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

#### Características

Temporizador	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

#### 4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cumple con el capítulo 4.10.2.2 del RETIPLA para los espacios regularmente ocupados)

☒ SI ☐ NO

4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.11.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

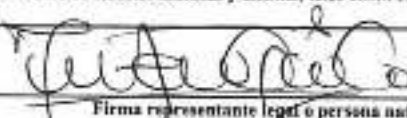
#### Características

SE ILUMINARAN POR MEDIO DE UN PATIO CENTRAL Y VENTANAS EN FACHADA HACIA LA CALLE.

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, estos deben ser aprobados 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 rubrican 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 deterioros o daños 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 promotor del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el Acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

  
Firma representante legal o persona natural



Aa110796915



Ca5552E10

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

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS (2.392) -----

DE FECHA: VEINTISÉIS (26) DE JULIO DE DOS MIL VEINTICINCO (2.025)  
OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO (54)  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C. -----

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

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN -----

----- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA	50N-20214778
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.	
CEDULA CATASTRAL NÚMERO	207806200100000000

UBICACIÓN DEL PREDIO	URBANO (X)	RURAL ( )
NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO CUARENTA (40) DE LA MANZANA VEINTE (20), UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE - VEINTIOCHO (157-28) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C. -----		

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

CÓDIGO No.	ACTO	VALOR DEL ACTO
0317	CONSTITUCIÓN REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3	SÍN CUANTÍA

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.	NIT 901.405.351-8

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

**SECCIÓN PRIMERA**

**CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Compareció: **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en ésta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número **52.278.395** expedida en Bogotá, D.C., obrando en nombre y representación en su condición de Representante Legal de la sociedad **J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con el NIT **901.405.351-8**, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, D.C., sociedad legalmente constituida, calidad que acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que entrega para su protocolización, y quien manifestó: \_\_\_\_\_

**PRIMERO:** Que **J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, es la propietaria del siguiente bien inmueble **LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL NÚMERO CUARENTA (40) DE LA MANZANA VEINTE (20), UBICADO EN LA CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE - VEINTIOCHO (157-28) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.**, determinado, dividido y alinderado como se determina más adelante. \_\_\_\_\_

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-20214778** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente y la cédula catastral número **207806200100000000**. \_\_\_\_\_

**SEGUNDA: TÍTULO Y MODO DE ADQUIRIR.** Manifiesta el compareciente que el citado inmueble lo adquirió **J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, por compra efectuada a **JEANNETTE GALEANO GONZALEZ**, mediante escritura pública número mil setecientos cuarenta y cuatro (1.744) de fecha nueve (9) de junio de dos mil veinticinco (2.025) otorgada en la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) del Círculo de Bogotá, D.C., escritura debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. \_\_\_\_\_

**TERCERO:** Que en la calidad antes mencionada, procede a protocolizar el Reglamento de Propiedad Horizontal **PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3 - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de conformidad con la Ley 675 de 2001, el cual se





Ae110796916



Ca5552810

construyó sobre el inmueble determinado en la cláusula primera anterior, y todo de acuerdo a la Licencia de Construcción, Acto Administrativo No. 11001-5-25-1373, de fecha tres (3) de junio de dos mil veinticinco (2.025), debidamente ejecutoriada el día diecinueve (19) de junio de dos mil veinticinco (2.025) expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de la ciudad de Bogotá, D.C., cuya copia se protocoliza con este instrumento. \_\_\_\_\_

**CUARTO: PROTOCOLIZACIÓN:** Que presenta para su protocolización: \_\_\_\_\_

- a.) Cuadro de áreas de la propiedad horizontal. \_\_\_\_\_
- b.) Licencia de Construcción, Acto Administrativo No. 11001-5-25-1373, de fecha tres (3) de junio de dos mil veinticinco (2.025), debidamente ejecutoriada el día diecinueve (19) de junio de dos mil veinticinco (2.025) expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de la ciudad de Bogotá, D.C. \_\_\_\_\_
- c.) Planos que contienen: Plantas, cuadro de áreas, localización, etc. \_\_\_\_\_
- d.) Reglamento de copropiedad el cual se eleva a Escritura Pública y es del siguiente tenor: \_\_\_\_\_

**INMUEBLE OBJETO DE CONTRATO: EL "PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3"**  
- **PROPIEDAD HORIZONTAL** se encuentra ubicado en la, CALLE CIENTO TREINTA Y OCHO C (138C) NÚMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE - VENTIOCHO (157 - 28) de la nomenclatura urbana de Bogotá, Matricula inmobiliaria número: **50N-20214778**, compuesto por el lote CUARENTA (40) de la manzana VEINTE (20). Ubicado en Suba, Villa Sindy, distinguido hoy en la nomenclatura distrital con el número 157 - 28 de la calle 137, compareció: **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **52.278.395** expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación, en su condición de Representante Legal de la sociedad **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con NIT. **901.405.351-8**, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien obra en su propio nombre y manifiesta: \_\_\_\_\_

**PRIMERA:** Que es propietaria del: **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3"** - **PROPIEDAD HORIZONTAL** que se encuentra ubicado en la CALLE CIENTO



TREINTA Y OCHO C (138C) NUMERO CIENTO CINCUENTA Y SIETE – VENTIOCHO (157 – 28) de la nomenclatura urbana de Bogotá, Matricula inmobiliaria número: **50N-20214778** y cedula catastral 207806200100000000 -----

**SEGUNDA: INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número **52.278.395** expedida en Bogotá D.C., obrando en nombre y representación, en su condición de Representante Legal de la sociedad **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, identificada con **NIT. 901.405.351-8**, adquirió por compraventa a **RUTH JEANNETTE GALEANO GONZÁLEZ**, mediante escritura pública número mil setecientos cuarenta y cuatro (1744) de fecha nueve (9) de junio de dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del Circulo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene sobre el bien inmueble -----

**TERCERA-** Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley Seiscientos Setenta y Cinco (675) de agosto del Dos Mil Uno (2001), con la presente escritura protocoliza los planos del edificio, memoria descriptiva y la correspondiente Licencia de Construcción. -----

**CUARTA-** Que a continuación procederá a elevar a escritura pública el reglamento de Copropiedad del **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" – PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuyo texto es el siguiente: -----

**--EDIFICIO "PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3"-- PROPIEDAD HORIZONTAL --**

**----- CALLE 138 C # 157 - 28 -----**

**----- BOGOTA, D.C. -----**

**----- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -----**

**CAPITULO I. -----**

**Objeto y definiciones. -----**

**ARTICULO 1. OBJETO:** El objeto de este reglamento es someter los Inmuebles que conforman el **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" – PROPIEDAD HORIZONTAL** al régimen de propiedad Horizontal previsto en la LEY 675 de agosto del 2001. La nombrada ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad



Aa110796917



C45552610

exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la Función social de la propiedad.-----

**ARTICULO 2. EFECTOS:** Las disposiciones de este Reglamento, del cual hace parte integrante los planos y el proyecto de división del "PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL y las reformas que se le hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios iniciales de los inmuebles que integran el "PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL, como para los terceros adquirentes de derechos reales y en lo pertinente para las personas que a cualquier otro título usen o gocen cualquier parte del mismo. -----

**ARTICULO 3. NOMBRE:** El edificio que es objeto de división en -unidades de propiedad privada- cuyo Reglamento de Propiedad Horizontal se establece por medio del presente estatuto se denominará "PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

**ARTICULO 4. USO Y DESTINO:** Las unidades privadas están destinadas a SEIS (6) unidades de vivienda. -----

**ARTICULO 5. NORMATIVIDAD:** Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 del 3 de agosto del 2001. Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicada a un caso determinado a concreto, se aplicarán en su orden: -----

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

**ARTICULO 6. PROPIETARIO:** La edificación materia de este Reglamento es propiedad exclusiva de J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S. -----

**ARTICULO 7. TITULOS DE PROPIEDAD:** Es actualmente propietario del



10796917



115521034738448

14-05-25

09-07-20

cadena. ingeniería y arquitectura

inmueble que conforma el **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL** la señora **J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, representada por **INGRID ALEJANDRA GONZÁLEZ CASTIBLANCO**. La propiedad de la edificación accedió al derecho de dominio sobre el terreno; que en virtud de los títulos descritos pertenecen, en el momento de otorgar este Reglamento sobre el lote del terreno que se denominara y singularizara en el Artículo siguiente, al nombrado anteriormente **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL** en ejecución de la Licencia de Construcción No. 11001-5-25-1373 expedida el tres (03) de junio de dos mil veinticinco (2025), con fecha de ejecutoria diecinueve (19) de junio de dos mil veinticinco (2025) por la curaduría urbana No 5 de Bogotá. A este inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria número 50N-20214778.

#### ARTICULO 8. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE:

El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación materia de este reglamento está Ubicado en Bogotá D.C., lote marcado con el No. 40 de la manzana 20, con área aproximada de ochenta y siete con cuarenta y ocho metros cuadrados (87.48 m2), cuyos linderos, de acuerdo a escritura setecientos cuarenta y nueve (0749) de fecha veintiséis (26) de marzo de dos mil tres (2003), son: POR EL NORTE, seis con cuarenta y ocho metros (6.48 mtrs) con el lote No. 1 de la misma manzana. POR EL SUR, En extensión de ocho punto un metros (8.1 mtrs) con vía pública. POR EL ORIENTE, en extensión de doce punto diez metros (12.10 mtrs) con la urbanización Santa Rita. POR EL OCCIDENTE, en extensión de doce metros (12 mtrs) con el lote 39 de la misma manzana y encierra.

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-20214778.

CEDULA CATASTRAL: 207806200100000000

#### CAPITULO II:

**ARTICULO 9. BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA:** Los bienes de propiedad privada o exclusiva del **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, están constituidos por las unidades que se relacionan a continuación, sobre las cuales el respectivo propietario ejerce dominio excluyente, pudiendo en consecuencia usarlas, gravarlas o enajenarlas a su arbitrio dentro de las limitaciones que le impone la ley y este Reglamento. Cada unidad se identifica por sus linderos especiales, su ubicación, altura libre y coeficiente de copropiedad





Ae110796918



Ca5552810

en porcentaje sobre cien (100) partes en que se dividió la totalidad de las áreas privadas, guardando relación con su área respectiva. Son ellos a saber: -----

### **APARTAMENTO 101 – NIVEL 1**

Tiene un área total construida de treinta y seis punto cero seis metros cuadrados (36.06 m<sup>2</sup>) y un área privada construida de treinta y uno punto ochenta y dos metros cuadrados (31.82 m<sup>2</sup>) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40 m) y un área privada libre (patio) de seis metros cuadrados (6.00 m<sup>2</sup>). Los linderos específicos del apartamento ciento uno (101), área privada construida son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: A al B: En línea quebrada con uno punto noventa y tres metros (1.93 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto ochenta y ocho metros (0.88 m) por el costado norte, con muro que lo separa del lote uno (1) de la misma manzana. B al C: En línea quebrada con dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento 102 del mismo proyecto, cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), por el costado oriente, con el patio del mismo apartamento, uno punto veinticuatro metros (1.24 m), uno punto cero nueve metros (1.09 m) uno punto catorce metros (1.14 m), cero punto once metros (0.11 m), cero punto treinta metros (0.30 m), con uno punto once metros (1.11 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de cocina y ropas del apartamento 102 del mismo proyecto, cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto noventa y cinco metros (0.95 m), uno punto ochenta y nueve metros (1.89 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el oriente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto. C al D: En línea recta con dos punto cincuenta y tres metros (2.53 m) por el costado sur, con muro que lo separa de la calle ciento treinta y ocho c (138 C). D al A: En línea quebrada con cero punto veintiocho metros (0.28 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cuarenta y cuatro metros (2.44 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto



10796918



11333BAL02V7331

14-05-25

08-07-25

cadena, la escritura  
cadena, la escritura



## VERTICALES

**CENIT:** Con placa común que lo separa de la planta del segundo piso.

**HORIZONTALES:** De los puntos A al B: En línea recta con dos metros (2.00 m), por el costado norte con muro que lo separa de la alcoba del mismo apartamento y la alcoba del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. B al C: En línea recta con tres metros (3.00 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de baño y sala comedor del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. C al D: En línea recta con dos metros (2.00 m), por el costado sur, con muro que lo separa de sala comedor del mismo apartamento y la cocina del apartamento ciento dos (102) del mismo proyecto. D al A: En línea recta con tres metros (3.00 m), por el costado occidente, con muro que lo separa del baño y la cocina del mismo apartamento.

VERTICALES:

**NADIR:** Con placa común que lo separa del terreno.

**CENIT:** Altura libre sin cubierta

DEPENDENCIAS APARTAMENTO CIENTO UNO (101): 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas, 1 Patio. -----

**APARTAMENTO 102 – NIVEL 1**

Tiene un área total construida de treinta y seis punto cero siete metros cuadrados (36.07 m2) y un área privada construida de treinta y uno punto ochenta y un metros cuadrados (31.81 m2) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40 m). Los linderos específicos del apartamento ciento dos (102) área privada construida son:

**HORIZONTALES:** De los puntos: A al B: En línea quebrada con cero punto

cadena.

República de Colombia

Página 9



Aa110796919



Ca5662510



110796919



110796919

14-05-25

14-05-25

cadena de Colombia

noventa y cinco metros (0.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), uno punto cincuenta y un metros (1.51 m), cero punto treinta y dos metros (0.32 m), por el costado norte, con muro que lo separa del lote número uno (1) de la misma manzana. B al C: En línea quebrada con cero punto treinta y dos metros (0.32 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto diez metros (2.10 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto ochenta y ocho metros (2.88 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), uno punto setenta y un metros (1.71 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), tres punto veintisiete metros (3.27 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el costado oriente, con muro que lo separa del lote dieciocho (18) de la manzana 19. C al D: En línea recta con uno punto setenta y cuatro metros (1.74 m) por el costado sur con muro que lo separa de la Calle ciento treinta y ocho c (138 C). D al A: En línea quebrada con tres punto cincuenta y seis metros (3.56 m), cero punto noventa y nueve metros (0.99 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto, uno punto setenta y dos metros (1.72 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto cero siete metros (0.07 m), uno punto cero dos metros (1.02 m), uno punto cero ocho metros (1.08 m), uno punto treinta y cinco metros (1.35 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de sala comedor del apartamento ciento uno (101) del mismo proyecto, cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de patio del apartamento ciento uno (101) del mismo proyecto, dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento ciento uno (101) del mismo proyecto.

DEPENDENCIAS APARTAMENTO CIENTO DOS (102): 1 sala comedor, 2  
alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas. -----

Tiene un área total construida de treinta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados (38.51 m<sup>2</sup>) y un área privada construida de treinta y cuatro punto quince metros cuadrados (34.15 m<sup>2</sup>) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40 m). Los linderos específicos del apartamento doscientos uno (201), área privada construida son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: **A al B:** En línea quebrada con uno punto noventa y tres metros (1.93 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto noventa y seis metros (0.96 m) por el costado norte, con muro que lo separa del lote uno (1) de la misma manzana. **B al C:** En línea quebrada con dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento doscientos dos (202) del mismo proyecto, cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), por el oriente, con muro que lo separa del vacío del patio del apartamento ciento uno (101), dos punto cincuenta y siete metros (2.57 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de cocina y ropas del apartamento doscientos dos (202), cero punto setenta y cinco metros (0.75 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), dos punto setenta y nueve metros (2.79 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cincuenta metros (0.50 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto. **C al D:** En línea recta con dos punto ochenta y seis metros (2.86 m) por el costado sur, con muro que lo





Aa110796920



Ca5062510



10796920



VIAJES INMUEBLES

14-05-25

08-07-25

Cadena de custodia

separa de la calle ciento treinta y ocho c (138 C). **D al A:** En línea quebrada con cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cuarenta y cuatro metros (2.44 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cincuenta y dos metros (2.52 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto ochenta y cinco metros (2.85 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto dieciocho metros (2.18 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el costado occidente, con muro que lo separa del lote número treinta y nueve (39) de la misma manzana. -----

#### VERTICALES -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa de la planta del primer piso. -----

**CENIT:** Con placa común que lo separa de la planta del tercer piso. -----

**DEPENDENCIAS APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201):** 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas, -----

#### APARTAMENTO 202 – NIVEL 2 -----

Tiene un área total construida cuarenta punto cero nueve metros cuadrados (40.09 m<sup>2</sup>) y un área privada construida de treinta y cinco punto setenta y seis metros cuadrados (35.76 m<sup>2</sup>) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40 m). Los linderos específicos del apartamento doscientos dos (202) área privada construida son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: **A al B:** En línea quebrada con cero punto ochenta y siete metros (0.87 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), uno punto cincuenta y un metros (1.51 m), cero punto treinta y dos metros (0.32 m), por el costado norte, con muro que lo separa del lote número uno (1) de la misma manzana. **B al C:** En línea quebrada con cero punto treinta y dos metros (0.32 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto diez metros (2.10 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto ochenta y ocho metros (2.88 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), uno punto



setenta y un metros (1.71 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), tres punto veintisiete metros (3.27 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cincuenta metros (0.50 m), por el costado oriente, con muro que lo separa del lote dieciocho (18) de la manzana 19. **C al D:** En línea recta con tres punto cero cinco metros (3.05 m) por el costado sur, con muro que lo separa de la Calle ciento treinta y ocho c (138 C). **D al A:** En línea quebrada con cero punto cincuenta metros (0.50 m), cero punto trece metros (0.13 m), tres punto cuarenta y un metros (3.41 m), cero punto cero tres metros (0.03 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto ochenta y cinco metros (0.85 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto, dos punto cincuenta y seis metros (2.56 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de cocina y ropas del apartamento doscientos uno (201), cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa metros (0.90 m), por el costado occidente, con muro que lo separa del vacío del patio del apartamento ciento uno (101) del mismo proyecto, dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento doscientos uno (201) del mismo proyecto. -----

#### **VERTICALES** -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa de la planta del primer. -----

**CENIT:** Con placa común que lo separa de la planta del tercer piso. -----

**DEPENDENCIAS APARTAMENTO DOSCIENTO DOS (202):** 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas. -----

#### **APARTAMENTO 301 – NIVEL 3** -----

Tiene un área total construida de treinta y ocho punto cincuenta y un metros cuadrados (38.51 m<sup>2</sup>) y un área privada construida de treinta y cuatro punto quince metros cuadrados (34.15 m<sup>2</sup>) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40

Escritura Pública  
No. 123456789  
Folio 123456789



Aa110796921



Ca5552510



10796921



1155101A780AB1

14-05-25

cadena. notario  
cadena. notario

m). Los linderos específicos del apartamento doscientos uno (301), área privada construida son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos: **A al B:** En línea quebrada con uno punto noventa y tres metros (1.93 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto noventa y seis metros (0.96 m) por el costado norte, con muro que lo separa del lote uno (1) de la misma manzana. **B al C:** En línea quebrada con dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento doscientos dos (202) del mismo proyecto, cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa y ocho metros (0.98 m), por el oriente, con muro que lo separa del vacío del patio del apartamento ciento uno (101), dos punto cincuenta y siete metros (2.57 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de cocina y ropas del apartamento doscientos dos (202), cero punto setenta y cinco metros (0.75 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), dos punto setenta y nueve metros (2.79 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cincuenta metros (0.50 m), por el costado oriente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto. **C al D:** En línea recta con dos punto ochenta y seis metros (2.86 m) por el costado sur, con muro que lo separa de la calle ciento treinta y ocho c (138 C). **D al A:** En línea quebrada con cero punto cuarenta y ocho metros (0.48 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cuarenta y cuatro metros (2.44 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto cincuenta y dos metros (2.52 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto ochenta y cinco metros (2.85 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto dieciocho metros (2.18 m),

cero punto trece metros (0.13 m), cero punto veintiocho metros (0.28 m), por el costado occidente, con muro que lo separa del lote número treinta y nueve (39) de la misma manzana. -----

# **VERTICALES** -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa de la planta del segundo piso -----

**CENIT:** Con placa común que lo separa de la planta de cubierta. -----

**DEPENDENCIAS APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (301):** 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas. -----

# **APARTAMENTO 302 – NIVEL 3** -----

Tiene un área total construida cuarenta punto cero nueve metros cuadrados (40.09 m2) y un área privada construida de treinta y cinco punto setenta y seis metros cuadrados (35.76 m2) con altura libre de dos punto cuarenta metros (2.40 m). Los linderos específicos del apartamento doscientos dos (302) área privada construida son: -----

**HORIZONTALES:** De los puntos **A al B:** En línea quebrada con cero punto ochenta y siete metros (0.87 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), uno punto cincuenta y un metros (1.51 m), cero punto treinta y dos metros (0.32 m), por el costado norte, con muro que lo separa del lote número uno (1) de la misma manzana. **B al C:** En línea quebrada con cero punto treinta y dos metros (0.32 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto diez metros (2.10 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), dos punto ochenta y ocho metros (2.88 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), uno punto setenta y un metros (1.71 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), tres punto veintisiete metros (3.27 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cuarenta metros (0.40 m), cero punto trece metros (0.13 m), cero punto cincuenta metros (0.50 m), por el costado oriente, con muro que lo separa del lote dieciocho (18) de la manzana 19. **C al D:** En línea recta con tres punto cero cinco metros (3.05 m) por el costado sur, con muro que lo separa de la Calle ciento treinta y ocho c (138 C). **D al A:** En línea quebrada con cero punto cincuenta metros (0.50 m), cero punto trece metros (0.13 m), tres punto cuarenta y un metros (3.41 m), cero punto cero

Elaborado por:  
Notario Público  
Lic. [Firma]





Aa110796922



Ca5552510



10796922



14-05-25 115521901A/38a48

09-07-25

Código de Verificación

tres metros (0.03 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto ochenta y cinco metros (0.85 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de zonas comunes del mismo proyecto, dos punto cincuenta y seis metros (2.56 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de cocina y ropas del apartamento doscientos uno (301), cero punto noventa metros (0.90 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), dos punto noventa y cinco metros (2.95 m), cero punto dieciocho metros (0.18 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto treinta metros (0.30 m), cero punto dieciséis metros (0.16 m), cero punto noventa metros (0.90 m), por el costado occidente, con muro que lo separa del vacío del patio del apartamento ciento uno (101) del mismo proyecto, dos punto sesenta y un metros (2.61 m), por el costado occidente, con muro que lo separa de alcoba del apartamento doscientos uno (301) del mismo proyecto.-----

#### VERTICALES -----

**NADIR:** Con placa común que lo separa de la planta del segundo piso -----

**CENIT:** Con placa común que lo separa de la planta de cubierta. -----

**DEPENDENCIAS APARTAMENTO TRESCIENTOS DOS (302):** 1 sala comedor, 2 alcobas, 1 Cocina, 1 baño, 1 zona de ropas. -----

#### CAPITULO III. -----

**ARTICULO 10. CLASIFICACION GENERAL DE LA PROPIEDAD COMÚN:** La propiedad común del inmueble se divide y clasifica para todos los efectos del presente Reglamento de la siguiente manera:-----

a. Bienes básicos o fundamentales de la propiedad. -----

b. Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del edificio. -----

c. Áreas y elementos convencionalmente incorporados para usos complementarios. -----

**ARTICULO 11. BIENES BÁSICOS O ESENCIALES DEL EDIFICIO.** Se clasifican como bienes básicos o esenciales aquellas partes que son necesarias para la existencia, seguridad y conservación del edificio, o que hacen posible el adecuado uso y goce de las distintas unidades de propiedad privada. Cada propietario de unidad privada ejerce sobre esta categoría de bienes un derecho de dominio, en



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

1. El lote de terreno sobre el cual se levantó la edificación, cuyos linderos se especificaron en el Artículo Octavo (8) del presente Reglamento y se acompaña el plano de localización del mismo en toda su extensión. -----
2. El subsuelo correspondiente al terreno hasta donde lo permitan las leyes, y todas las instalaciones de servicios realizadas. -----
3. Las redes y ductos de alcantarillado, drenajes, desagües y bajantes para aguas lluvias, instalaciones de energía eléctrica y acueducto, instalaciones internas de teléfonos con sus respectivos accesorios, tales como cajas de inspección, tanques, bombas, tableros de distribución y control, interruptores, toma corrientes, toda hasta el sitio de entrada de tales instalaciones en las respectivas unidades privadas. -----
4. Los vacíos en todo su volumen sobre los patios del primer y piso. -----
5. Las puertas generales de entrada al edificio y las que separan entre sí las áreas de propiedad común de las áreas privadas con todos sus accesorios. -----
6. Los cimientos, muros de contención, fachadas en toda su altura y contorno, losas que forman cada uno de los pisos del edificio, como parte sustancial de la estructura, muros perimetrales y la cubierta o techumbre del edificio. -----
7. Los equipos para el mantenimiento y servicios del edificio. -----
8. En general todo lo que no se halle específicamente figurado como de propiedad privada. -----

A continuación, se da el cómputo de las áreas superficiales por pisos o alturas de los principales bienes comunes según su naturaleza. -----

**ÁREAS COMUNES** -----

Escritura Pública



Aa110796923



Ca55552610

PRIMER PISO	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL CONSTRUIDO
	CONSTRUIDO	LIBRE	CONSTRUIDO	LIBRE	
APARTAMENTO CIENTO UNO (101)	31.82 M2	6.00 M2			31.82 M2
APARTAMENTO CIENTO DOS (102)	31.81 M2				31.81 M2
Muros, ductos, columnas, fachadas, juntas sísmicas y retrocesos.			17.28 M2	0.57 M2	17.28 M2
SEGUNDO PISO					
APARTAMENTO DOSCIENTOS UNO (201)	34.15 M2				34.15 M2
APARTAMENTO DOSCIENTOS DOS (202)	35.76 M2				35.76 M2
Muros, ductos, columnas y fachadas.			14.82 M2		14.82 M2
TERCER PISO					
APARTAMENTO TRESCIENTOS UNO (301)	34.15 M2				34.15 M2
APARTAMENTO TRESCIENTOS DOS (302)	35.76 M2				35.76 M2
Muros, ductos, columnas y fachadas.			14.82 M2		14.82 M2
CUBIERTA				78.29 M2	
REMATE PUNTO FIJO			7.12 M2		7.12 M2
TOTALES	203.45 M2	6.00 M2	54.04 M2	78.86 M2	257.49 M2



110796923



14-05-25 11:55:38 AM (TAX) 364

cadena. notario  
Código Not. 1000000000

Para efectos de este Reglamento sus áreas se dividen en Bienes Privados y Bienes Comunes y se discriminan así: -----

**ARTICULO 12. ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACION BÁSICA PARA EL FUNCIONAMIENTO GENERAL DEL EDIFICIO:** Se clasifican como elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del edificio aquellos bienes que, aunque muebles por naturaleza, se refutan como parte esencial del inmueble y al funcionamiento general del mismo. Los bienes de que trata este artículo son de dominio común e indivisible de los propietarios, pero pueden ser enajenados para efectos de su remplazo o sustitución en razón de daños, desperfectos o reformas necesarias. Los elementos que constituyen la dotación necesaria para el funcionamiento general del edificio son los siguientes: Instalación para el abastecimiento de agua; instalaciones de energía eléctrica, instalaciones para drenajes, instalaciones telefónicas y todos los demás que se adquieran para finalidades semejantes o complementarias. -----

**ARTICULO 13. AREAS Y ELEMENTOS CONVENCIONALMENTE INCORPORADOS A LA COPROPIEDAD:** Hallas, escaleras, patios, y cubierta general del edificio, así como su dotación inmobiliaria serán por disposición del presente Reglamento del dominio común e indivisible de todos los propietarios, pero estos bienes pueden ser eventualmente enajenados o cambiados de destino mediante decisión tomada por los copropietarios de acuerdo con sus respectivas atribuciones de conformidad con el presente Reglamento. -----

**ARTICULO 14:** La dotación de las zonas enumeradas en el artículo anterior, se hará con cargo al presupuesto ordinario de la copropiedad y será entregada al Administrador mediante inventario. Los órganos competentes de la Administración dictarán las normas o Reglamentos específicos para el uso y goce de ellos. -----

#### **CAPITULO IV.** -----

**ARTICULO 15: COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Para efectos del Artículo 26 de la Ley 675 del 2001, al inmueble se le asigna un valor de cien (100) y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad con base en el área privada





A0110796924



Ca 6582510

construida de cada unidad privada con respecto al área total privada del edificio. Con base en lo anterior se asigna a las unidades privadas los siguientes valores o coeficientes: -----

INMUEBLE	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	COEFICIENTE %
APARTAMENTO 101	31.82 M2	36.06 M2	15.64021
APARTAMENTO 102	31.81 M2	36.07 M2	15.63529
APARTAMENTO 201	34.15 M2	38.51 M2	16.78545
APARTAMENTO 202	35.76 M2	40.09 M2	17.57680
APARTAMENTO 301	34.15 M2	38.51 M2	16.78545
APARTAMENTO 302	35.76 M2	40.09 M2	17.57680
TOTAL	203.45 M2	229.33 M2	100.00

**ARTICULO 16: EXPENSAS NECESARIAS PARA LA CONSERVACION Y LAS REPARACIONES:** Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes en proporción al coeficiente de copropiedad. -----

#### CAPITULO V. -----

**ARTICULO 17. REPARACIONES:** Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en la unidad de copropiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas y responderá por los daños y irrogados por tal omisión. -----

**ARTICULO 18. MODIFICACIONES:** Para modificaciones a sus unidades privadas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: -----

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

**ARTICULO 19. IMPUESTOS Y TASAS:** Los impuestos y tasa que afectan las



unidades privadas, serán cubiertos por sus respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad del edificio, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este Reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causan. -----

**ARTICULO 20. HIPOTECAS:** En caso de existir hipotecas cuando se construya el edificio total o parcialmente, subsistirán estas en las condiciones anteriores. -----

**ARTICULO 21. DIVISIONES DE LOS BIENES COMUNES:** Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el edificio que se construyere totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, en el caso en que sea ordenada su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil. -----

**ARTICULO 22. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:** Son derechos de los propietarios: -----

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este Reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. -----
2. Enajenar, gravar, dar en arrendamiento o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. -----
3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos, sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes. -----
4. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación del edificio cuando no se haga oportunamente en conjunto con el copropietario, y exigir el reintegro a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlos ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. -----
5. Solicitar al consejo de administración imposición de multas a los propietarios, arrendatarios, o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este Reglamento. -----

**ARTICULO 23. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS:** -----

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



A3110796925

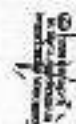


Ca6552510

2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, halles, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos. -----
3. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada de acuerdo con sus características iniciales. -----
4. Mantener al día las contribuciones y cuotas que correspondan para la reparación de los bienes comunes y mejoras voluntarias aprobadas por los copropietarios. -----
5. En caso de venta o transferencia de dominio, cada propietario se obliga a comunicar al copropietario el nombre y domicilio del nuevo adquirente, a exigir al nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este Reglamento y eventuales modificaciones posteriores. -----
6. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio. -----
7. No modificar las fachadas del edificio, no colocar letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placa o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden los copropietarios y cumpliendo con las disposiciones Distritales sobre la materia. -----
8. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruido, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio. -----
9. No mantener aparatos sonoros cuyo volumen moleste los vecinos. -----
10. No sacudir alfombras en las ventanas o terrazas del edificio, ni arrojar basuras ni objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. -----
11. Permitir la entrada del copropietario del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este Reglamento. -----
12. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos o instalaciones de la unidad.
13. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título con sus actos u



110796925



1155379844ACTA

14-05-25

00-01-25

cadena. no. notario

omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. -----

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

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

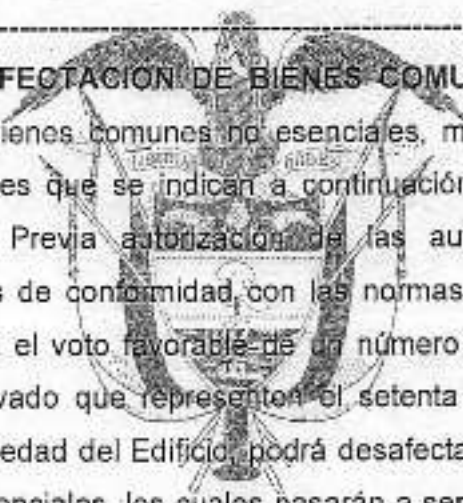
## **CAPITULO VI -----**

### **ARTICULO 24. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:**

Podrán desafectarse bienes comunes no esenciales, muebles o inmuebles, con arreglo a las previsiones que se indican a continuación: Desafectación de Bien Común no Esencial. Previa autorización de las autoridades municipales o Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables. -----

**PARAGRAFO 1-** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del Conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente reglamento de

Escritura Pública







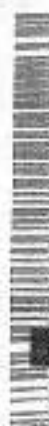
Ae110796926



Ce5552510



10796926



1155107A738A483L

14-05-25

08-07-25

cadena de escritura  
certificada. 10796926

propiedad horizontal. -----

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

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

#### **ARTICULO 25. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** -----

Los bienes comunes de uso exclusivo son para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular en favor de los propietarios de las unidades privadas que aparecen en el cuadro de áreas, permitiendo el uso y goce exclusivo de dichos bienes comunes de uso exclusivo, únicamente por parte del propietario y/o residente de la unidad privada a la cual le corresponda; derecho este que no podrá ser modificado, desconocido, alterado o limitado por ningún otro propietario o residente, so pena de indemnizar los perjuicios que su actuación pudiere originar. Los propietarios quienes tengan este uso exclusivo, quedan obligados a: 1- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo del bien. 2- No cambiar su destinación. 3- Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo, No entendiéndose dentro de este mantenimiento y conservación las reparaciones que serán por cuenta de la copropiedad. -----

#### **CAPITULO VII** -----

**ARTICULO 26. PARTICIPACION DE LAS EXPENSAS COMUNES:** Cada propietario de unidad privada, deberá contribuir con los gastos de administración,

funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de seguro de incendio, terremoto y complementarios que se exigiere, en proporción al Coeficiente de Copropiedad establecido en el presente Reglamento. Ningún propietario de unidad privada, podrá considerarse eximido de esta obligación, aun cuando haya cedido sus derechos o renunciado a ellos o haya abandonado su propiedad, mientras sea titular del derecho de dominio, obligación que cubre a sus causahabientes a cualquier título. Los tenedores, usuarios, poseedores o usufructuarios de las unidades privadas serán solidariamente responsables y obligados con los copropietarios de las mismas por todos los conceptos antes enunciados que resulten a su cargo. En caso de incumplimiento, el valor de estas expensas será exigible ejecutivamente, de acuerdo con la ley y con los presentes estatutos.

**ARTÍCULO 27: CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** La Asamblea de copropietarios podrá decretar cuotas extraordinarias para gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas creadas para tal fin.

**ARTÍCULO 28: PROCEDIMIENTO EJECUTIVO:** Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea con las formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder de inmediato, nombrando un abogado para el cobro judicial, siendo de cargo del propietario renuente los gastos de la cobranza y los honorarios del abogado. El título ejecutivo contentivo de la obligación estará constituido por la certificación del Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor y como anexos a la demanda el poder otorgado al abogado, el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica y el certificado de intereses expedido por la superintendencia bancaria o por el organismo que haga sus veces. Lo anterior sin perjuicio del agotamiento previo de los mecanismos de solución de conflictos previstos en este reglamento.

#### **CAPITULO VIII ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION**

**ARTICULO 29. ADMINISTRACION:** La administración del "PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL se hará a través de los siguientes órganos:

Escritura Pública





A4110796927



C25552610

1. Asamblea de Copropietarios -----
2. Consejo de administración -----
3. Administrador -----
4. Revisor fiscal -----

#### ARTICULO 30. DISPOSICIONES TRANSITORIAS: -----

Mientras que el consejo de administración no elija el administrador del edificio, ejercerá como tal J Y RG INGENIERÍA Y ARQUITECTURA S.A.S., quien podrá contratar con un tercero tal gestión, no obstante una vez se haya construido y enajenado un numero de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesara la gestión de los propietarios como administradores provisionales, cumplida dicha condición, deberá informar por escrito a todos los propietarios del edificio para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, de no hacerlo el constructor nombrara al administrador definitivo. -----

**ARTICULO 31. DE LA ASAMBLEA:** La Asamblea de Copropietarios está formada por todos los propietarios de las unidades privadas. A ella podrán asistir con voz y voto todos ellos. Su asistencia puede ser personal o por representación en otra persona que puede ser o no miembro de la Asamblea, pero en todo caso esta delegación no podrá recaer en nombre de arrendatarios del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador o al presidente de la Asamblea y solo será válida para la reunión que la motiva. La Asamblea es el órgano supremo de la administración y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. La Asamblea general de copropietarios la integran todos los propietarios del edificio que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios. Constituida válidamente, las resoluciones de la Asamblea son de cumplimiento obligatorio aún para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido adoptadas por las mayorías exigidas por la Ley de este Reglamento. -----

**ARTICULO 32. REUNIONES ORDINARIAS:** La Asamblea de copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador, o en su defecto el Consejo de Administración, mediante citación por carta circular enviada a cada propietario y



10796927



14-05-25 115521101A/584AB

08-07-25

cadena. no. notarial  
C25552610



por cartel fijado en un lugar visible en la entrada del Conjunto. Esta citación deberá hacerse con no menos de quince días hábiles de antelación a la fecha señalada para la reunión, a las ocho de la noche, en la zona de estacionamiento del edificio o en cualquier unidad privada si así lo determinan los copropietarios. El aviso de convocatoria a la Asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la Administración, durante ocho horas hábiles cada día, para que los propietarios puedan ejercer el derecho de inspección sobre tales documentos y cuentas. Esta obligación de tener estos documentos a disposición de los propietarios es de la responsabilidad del Administrador. Esta Asamblea ordinaria tendrá por objeto examinar la situación General y los aspectos económicos y financieros de la persona jurídica; efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, aprobar o improbar las cuentas del último ejercicio presupuestal y los informes del Administrador; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos o inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de disposiciones legales y del presente Reglamento y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios.

**ARTÍCULO 33: REUNIONES EXTRAORDINARIAS.** La asamblea de copropietarios se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisiones sobre temas no previstos en esta. \_\_\_\_\_

**ARTICULO 34. REUNIONES POR DERECHO PROPIO:** Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer (1) día hábil



A2110796928



Cadena de custodia



10796928



14-05-25 11:55:30 AM COTA738

00-07-25

Cadena de custodia  
COTA738

del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en las instalaciones comunales del edificio a las 8:00 P.M. Igualmente será válida la reunión, que se haga cualquier día en el lugar y hora sin previa convocatoria cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio. -----

**ARTICULO 35. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA:** Si convocada la asamblea general de propietarios no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizara el tercer día hábil siguiente a la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8 p.m.), la cual sesionara y decidirá válidamente con un numero plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. -----

**ARTÍCULO 36. REUNIONES NO PRESENCIALES:** Siempre que ello se pueda aprobar, habrá reunión de la asamblea cuando por cualquier medio los propietarios de los bienes privados o sus delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado de lo cual dará fe el revisor fiscal del Conjunto. -----

**PARAGRAFO:** Para acreditar la validez de una reunión no presencial deber a quedar prueba inequívoca como fax grabación magnetofónica o similar donde sea claro el nombre del propietario que emite la común a convocatoria efectuada a los copropietarios. -----

**ARTICULO 37. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA:** Será válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de las unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario, que emite la comunicación, el contenido de las misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes. Si los propietarios hubieran expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

**ARTICULO 38. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES:** En los  
Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

casos a que se refiere el Artículo treinta y uno (31) y treinta y dos (32) del presente reglamento las decisiones adoptadas serán ineficientes cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultanea o sucesivas, o en la comunicación escrita. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

**ARTICULO 39. QUORUM LIBERATORIO:** La Asamblea general sesionara con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad. -----

**ARTICULO 40. QUORUM DECISORIO:** De acuerdo con la Ley 675 de 2001, las decisiones de la Asamblea se tomarán por la mayoría absoluta de los votos presentes en la reunión, esto es, con el voto afirmativo de la mitad más uno de los votos presentes. -----

**ARTICULO 41. QUORUM DECISORIO ESPECIAL:** Como excepción a la norma general contenida en el presente instrumento las siguientes decisiones requieren mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Edificio. 1- Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado solicitado por un copropietario. 5- Reformas a los estatutos y al presente reglamento. 6- Desafectación de un bien común no esencial. 7- Reconstrucción del Conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9- Adquisición de inmuebles para el Edificio. 10- Liquidación o disolución. -----

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

**ARTICULO 42: FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS:** El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas:

6





A8110796929



C85862618



110796929



1155448841NOTA73

14-05-25

cadena. el notario  
cadena. el notario  
cadena. el notario

1.- Establecido el quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, actuara como presidente quien lo sea en la Consejo, y como secretario el Administrador. 2.- La Asamblea tiene la facultad para aprobar el orden del día, o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias. 3.- Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito. 4.- El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de accionistas de sociedades. 5.- Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, aun para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la Ley y en el presente Reglamento. —

**ARTICULO 43: ACTAS DE LA ASAMBLEA:** De todo lo tratado y decidido en cada reunión de Asamblea se dejará constancia en un Acta que será aprobada por la misma Asamblea o por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las Actas se numerarán en forma consecutiva y deberán contener por lo menos la hora, fecha y lugar de iniciación de la reunión, los nombres de las personas que actúen como Presidente y Secretario, la forma como se hizo la convocatoria, el número y la lista de los asistentes con la indicación del carácter personal o de representante en que a cada uno y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, los asuntos tratados, las proposiciones presentadas, las decisiones tomadas, las votaciones verificadas en favor o en contra de ellas o en blanco, las designaciones efectuadas y la fecha y hora de terminación de la reunión. Una vez aprobada el Acta, deberá ser firmada por el presidente, el secretario y la Comisión que la haya aprobado si es el caso. Dichas Actas constituyen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ella. Las Actas deben ser puestas en conocimiento de los copropietarios mediante el envío de la copia completa del texto, o la fijación del mismo colocado en el acceso al Edificio. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se lo solicite. —

**ARTICULO 44. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA:** La Asamblea de propietarios tiene las siguientes funciones: —

a) Elegir y remover el Consejo de Administración, revisor fiscal y su suplente de

acuerdo con lo previsto en este Reglamento.-----

b) Nombrar y remover el Administrador del Conjunto y su suplente, cuando aquel sea una persona natural, y fijar su remuneración. PARÁGRAFO: Esta función podrá ser delegada al Consejo de Administración, en forma temporal.-----

c) Revocar los nombramientos hechos, cuando así lo considere conveniente. -----

d) elegir un Auditor y su suplente, fijarle la asignación y señalar sus funciones en lo no previsto en este Reglamento. -----

e) Conocer y aprobar o improbar las cuentas anuales que le debe rendir el Administrador, y oír previamente al respecto la recomendación del Consejo de Administración. -----

f) Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual, con destino a la debida conservación, vigilancia, Administración, y seguros, previo conocimiento del informe que al respecto deben presentar el Administrador y el Consejo de Administración.-----

g) Distribuir los gastos previstos en el presupuesto aprobado entre los copropietarios, con atención a los coeficientes de copropiedad que señala este Reglamento para cada unidad privada, indicando la época de vencimiento de cada cuota, de manera que las obligaciones de los copropietarios aparezcan en la respectiva Acta. -----

h) Autorizar la cuantía del seguro de incendio, terremoto y terrorismo, legalmente obligatorio, y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea. i) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los copropietarios, siempre de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuando sea necesario, y distribuir las conforme a lo previsto en el literal (g), fijar los plazos para su pago y señalar los intereses de mora. -----

j) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles y voluntarias en los bienes comunes del edificio y tomar las decisiones que impliquen sustancial alteración en el goce de los bienes comunes. -----

k) Reglamentar el uso de los bienes comunes. -----

l) Reformar el presente Reglamento, con la mayoría favorable prevista en estos estatutos. -----

m) Decidir la desafectación de los bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso y decidir, en caso de duda, sobre el carácter

Escritura Pública  
Notaría Pública  
Calle 100 No. 100  
Calle 100 No. 100



Aa110796930



Ca5862510



10796930



US5537588AL700A

14-05-25

08-07-25

cadena de notarios  
cadena de notarios

esencial o no de un bien común. -----

n) Ordenar la reconstrucción total o parcial del "PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL en los casos en que sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en los Artículos 13º y 14º de la Ley 675 de 2001 y las normas pertinentes de este Reglamento.-----

o) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica-----

p) Dirimir en segunda instancia los conflictos que se presenten entre propietarios y entre estos y el Administrador, por causa del ejercicio de derechos sobre los bienes privados o comunes, así como los que se originen en la interpretación y aplicación de este Reglamento. -----

q) Delegar temporalmente algunas de sus funciones, con excepción de la aprobación del presupuesto y las relativas a cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, en el Consejo de Administración. -----

r) Crear si lo considera necesario organismos asesores o ejecutores de Administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y periodo, así como crear los demás cargos necesarios y fijarles su asignación facultad esta que se delega en el Consejo a menos que la Asamblea decida otra cosa. -----

s) Autorizar al Administrador para ejecutar o celebrar actos o contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades y las del Consejo de Administración. -----

t) Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales para los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes. -----

u) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año, prorrogable. -----

v) Las demás funciones previstas en este Reglamento y en la ley. -----

w) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad, no atribuido a otro órgano de Administración -----

**ARTICULO 45: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:** Integración y forma de elección: Anualmente la Asamblea de propietarios elegirá por votación escrita el Consejo de Administración, el cual estará integrada por lo menos por 5 miembros







Aa110796931



Ce556281



110796931



TIBRENOTARIAL

14-05-25

08-07-25

cadena. notarial  
cadena. notarial

ser contratados con firmas especializadas en cada materia. El Consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la Administración para proveer dichos cargos. -----

b) Llevar la iniciativa de la Asamblea acerca del Reglamento de uso de los bienes comunes y de las modificaciones o la forma y goce de los mismos. -----

c) Elaborar los planes y programas para la ejecución de las obras o mejoras útiles, voluntarias o necesarias de los bienes comunes, cuya ejecución hubiere aprobado la Asamblea, o siendo útiles o necesarias tuvieran un valor inferior de dos (2) salarios mensuales legales vigentes, lo mismo que presentar proyectos y presupuestos a la Asamblea en caso de reconstrucción total o parcial del Edificio. d) Autorizar en todos los casos al Administrador para celebrar contratos de cuantía superior a tres (3) salarios mensuales legales vigentes. -----

e) Ejercitar ampliamente el control de la gestión del Administrador, y cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta al respecto a la Asamblea de propietarios. -----

f) Autorizar las mejoras necesarias y las reparaciones de los bienes de dominio de la persona jurídica, cuando su valor no exceda de tres (3) salarios mensuales legales vigentes y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución. -----

g) Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurrieren en el curso de cada ejercicio. -----

h) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, así como para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas. -----

i) Examinar y presentar informes a la Asamblea Ordinaria, acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el Administrador a consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez. -----

j) Determinar la inversión que debe dársele al fondo de reserva. -----

k) Aprobar o improbar los balances de prueba que le debe presentar el Administrador, en los primeros 10 días de cada mes. -----

l) Rendir a la Asamblea informes acerca del Proyecto de presupuesto anual de gastos que ha de presentar el Administrador a consideración de la Asamblea. -----

m) Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reunión ordinaria, cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente, y a reuniones extraordinarias en

los casos previstos en este Reglamento. -----

n) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del Edificio, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones. -----

o) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por el celebrados. -----

p) Dirimir en primera instancia los conflictos que surjan entre los propietarios, o entre estos y el Administrador, y decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en este reglamento. -----

q) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos de la copropiedad. -----

r) Dictar reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del Conjunto. -----

s) Cumplir con las demás funciones que le asigne y/o delegue la Asamblea, y las demás indicadas en este Reglamento. -----

t) Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes, por razón del régimen de propiedad horizontal. -----

v) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea. -----

**ARTICULO 49. DEL ADMINISTRADOR:** La representación legal de la persona jurídica y la administración del **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL** de conformidad con el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001 corresponde al administrador. Los actos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica siempre ajustados a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o terceros. Se presume culpa leve o grave del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. -----

**PARAGRAFO:** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración. -----





As110796932



C#5552810

**ARTÍCULO 50: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:** Corresponde al Administrador en el ejercicio de sus funciones: -----

- 1) Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, de la Asamblea de copropietarios, del Consejo de Administración y de las normas legales, que establezcan modificaciones al Reglamento o a las decisiones de los indicados órganos de Administración. -----
- 2) Convocar a la Asamblea de propietarios a las reuniones ordinarias o extraordinarias siempre que para estas últimas lo considere necesario o prudente, a fin de obtener autorizaciones o decisiones que solo dicho órgano puede emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento. -----
- 3) Llevar los libros de Actas de la Asamblea y del Consejo en la forma aquí prevista, y hacer conocer a cada propietario las Actas de las reuniones de la Asamblea, de acuerdo con lo indicado en el presente Reglamento. -----
- 4) Llevar o hacer llevar, bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad, y atender la correspondencia relativa a la copropiedad. -----
- 5) Contratar, previa autorización del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del Conjunto y mantenerlo bajo su directa dependencia. -----
- 6) Contratar, con personas jurídicas cuando así lo decida el Consejo, los servicios a que se refiere el literal anterior. -----
- 7) Otorgar poderes especiales, de carácter judicial o extra judicial, cuando fuere necesaria la representación de la persona jurídica. -----
- 8) Representar judicial o extra judicialmente a la persona jurídica en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la copropiedad, en relación con terceros, o con los propietarios o usuarios de las unidades privadas, y constituir apoderados para la defensa de los intereses de la persona jurídica conforme a lo establecido en este Reglamento. -----
- 9) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento, y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. -----
- 10) Disciplinar el uso de los bienes comunes, de manera que estén al servicio de todos los propietarios y ocupantes legítimos, y cuidar de su correcto uso, conservación y funcionamiento. -----
- 11) Tomar las medidas necesarias que demande la existencia, seguridad,

**Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**

tranquilidad, salubridad e integridad del Conjunto y sus habitantes. -----

12) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes y propender a su armónica convivencia. Para tal efecto deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no-realización inmediata pueda causar perjuicios a la edificación, a los bienes y servicios de uso común, con cargo a la reserva pertinente si se hubiere creado y/o al presupuesto ordinario, caso en el cual deberá convocar a la Asamblea General y rendirle el correspondiente informe para que se adopten las medidas a que hubiere lugar. -----

13) Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea, o por el Consejo, según lo indicado en este Reglamento. -----

14) Resolver, en cuanto le sea posible, y no corresponda legal o estatutariamente a otro órgano o autoridad, las divergencias que suran entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas con relación a estas, a su destinación, y a la debida utilización de los bienes comunes, dando cuenta al Consejo de Administración. -----

15) Elaborar y presentar anualmente con la debida antelación a la Asamblea, previo visto bueno del Consejo de Administración, el proyecto del presupuesto de gastos, inversiones e ingresos y su distribución entre los propietarios y proceder a su debida ejecución. -----

16) Cobrar y recaudar directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea hubiere aprobado. -----

17) Producir, según lo indicado en este Reglamento, el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso en el pago de sus cuotas, mediante copia autentica del Acta de la Asamblea que haya decretado la cuantía y forma de pago de las cuotas en mora, transcribiendo el Artículo de este Reglamento en donde constan los coeficientes de copropiedad y certificando sobre la existencia y cuantía de la deuda a cargo del deudor. -----

18) Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. -----

19) Organizar bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del Conjunto. -----

20) Invertir los fondos de la copropiedad, siguiendo las instrucciones de la Asamblea de copropietarios y del Consejo de Administración. -----

21) Presentar al Consejo, dentro de los primeros diez días de cada mes, balances





Aa110796933



Ca5562610



10796933



14-05-25 115538ALB00A7383

cadena de trabajo  
cadena de trabajo

mensuales de prueba. -----

22) Enviar trimestralmente a los copropietarios, una relación detallada de ingresos y egresos. -----

23) Rendir cuentas completas y comprobadas a la Asamblea General, al fin de cada ejercicio, y al terminar su mandato y presentar un informe anual a la Asamblea sobre sus actividades, el estado financiero y la situación General de la copropiedad, sin perjuicio de los otros informes que la Asamblea y el Consejo le exijan. -----

24) Las demás establecidas en este Reglamento. -----

25) Protocolizar las reformas al presente Reglamento, aprobadas debidamente y aquellos Actas o documentos para los cuales se requiere esta formalidad. -----

26) Ejercer, en fin, todas las actividades que no están prohibidas por la Ley, este Reglamento y por los demás órganos de Administración, se acostumbra asignar a los Administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren en este Reglamento. --

**PARAGRAFO UNO:** Designación: El Administrador será elegido para periodos de un (1) año prorrogable, por la Asamblea General de propietarios, la cual podrá delegar esta función, en forma temporal, en el Consejo de Administración; cuando el Administrador sea persona natural, se elegirá simultáneamente su suplente. -----

**PARAGRAFO DOS:** Condiciones que debe reunir el Administrador: La elección del Administrador puede recaer válidamente: 1) En una persona jurídica cuyos estatutos comprendan expresamente la Administración de copropiedades. 2) En un propietario del Conjunto. 3) En otra persona natural. -----

#### **CAPITULO IX FONDO DE IMPREVISTOS**-----

**ARTICULO 51. CREACION Y FINALIDAD:** Para atender los gastos de sostenimiento y administración del edificio y llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, crease un fondo de imprevistos que será reglamentado por la Asamblea General, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios, la que se fija, mientras la Asamblea no disponga otra cosa, en el uno por ciento (1%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con el cuadro de coeficientes de copropiedad y por el término de un año. --

**ARTICULO 52. CUENTAS BANCARIAS:** El Administrador como representante legal de la persona jurídica, y la Administración del edificio abrirá las cuentas



bancarias que crea necesarias, para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones y fondo de reserva. -----

**ARTICULO 53. INVENTARIOS Y BALANCES:** El Treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente. -----

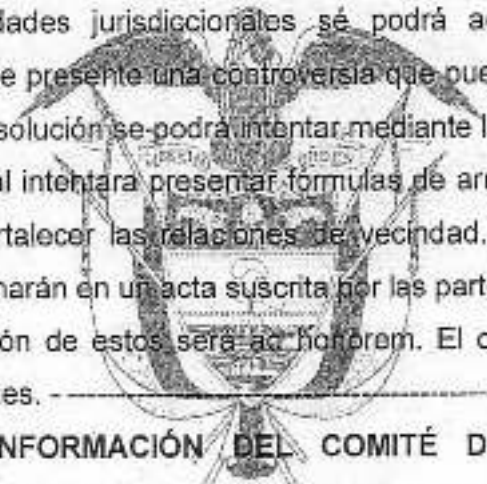
#### **CAPITULO X SOLUCION DE CONFLICTOS**-----

**ARTICULO 54. SOLUCION DE CONFLICTOS:** Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o entre ellos o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación de la Ley 675 de 2001 y del presente reglamento de propiedad horizontal sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales se podrá acudir: A un Comité de convivencia: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida del Edificio, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual intentará presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir la controversia y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación de estos será *ad honorem*. El comité de convivencia no podrá imponer sanciones. -----

**ARTICULO 55: CONFORMACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la Asamblea general de copropietarios por un periodo de un (1) año prorrogable y estará integrado por un número impar de cinco (5) o más personas. -----

**ARTICULO 56: TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO:** Todo conflicto que se presente entre los propietarios del Edificio, entre ellos o entre uno y otros con el Administrador, que no sea dirimido por el Comité de Convivencia, se someterá a la decisión de un árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual deberá fallar en derecho, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Código de Comercio. Las anteriores disposiciones no se aplicarán al cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias de Administración, ni tampoco limitan la facultad del Administrador o persona jurídica, para acudir al funcionario judicial, administrativo o policivo que sea competente contra el propietario o usuario que viole las normas del presente Reglamento o perturbe la tranquilidad de los demás o que comprometa, la

Escritura Pública  
No. 123456789  
Bogotá, D.C. 2024





A0110795934



C05652510

seguridad, solidez o salubridad del Edificio y sus habitantes.

**CAPITULO XI DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTICULO 57. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:**

Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

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

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

**ARTÍCULO 58: PROCEDIMIENTO:** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de las asambleas general de propietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

**ARTÍCULO 59: LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA:** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo señalado, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

**PARÁGRAFO 1.-** Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario.

**PARÁGRAFO 2.-** Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

**ARTICULO 60. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:** La construcción de las seis (6) unidades de vivienda, sus áreas comunes y todas las demás

dependencias que conforman el **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL**, en general se desarrollan en toda su ejecución de acuerdo a los planos arquitectónicos y estructurales aprobados, bajo la dirección general de construcción y obras con profesionales idóneos y especializados en dicha actividad, empleándose a la vez materiales de primera calidad. El **"PROYECTO TORRE SAN SIMÓN 3" - PROPIEDAD HORIZONTAL** cuenta con los servicios requeridos para su normal habitabilidad y se encuentran instaladas las redes internas para los sistemas de energía, acueducto, alcantarillado, gas y teléfono, de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas de servicios públicos. La edificación cuenta y goza de buena iluminación, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas al respecto. Son óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación y uso, a la exigencia de la técnica y cumpliendo con las disposiciones urbanísticas y sobre todo de la construcción, vigentes en el Distrito Capital, expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

Las unidades habitacionales del proyecto tienen su acceso a la vía pública en forma independiente, de conformidad con las nomenclaturas o direcciones antes indicadas, su estructura es en sistema de pórticos, con vigas, columnas y placas en concreto reforzado y sus especificaciones son:

- 1.- **EXCAVACIÓN.** Excavación y afinado con recebo.
- 2.- **DESCAPOTE.** El área de la construcción se despojó de materias orgánicas y se efectuó los cortes del terreno y el retiro de material sobrante de acuerdo a los niveles fijados en el proyecto.
- 3.- **CIMENTOS.** La cimentación está conformada por vigas de amarre soportadas en una base de concreto ciclópeo y losa de contrapiso en concreto armado en toda el área construida.
- 4.- **ESTRUCTURA.** La estructura se ha diseñado y construido de acuerdo a la Norma Colombiana de Construcción Sismo Resistente, es definida como un sistema de pórticos con columnas, vigas y placas en concreto reforzado.
- 5.- **ENTREPISOS.** Placas macizas en concreto.
- 6.- **A CONTRAPISO.** En concreto armado con vigas descolgadas sobre compactación de recebo con máquina.
- 7.- **DINTELES.** Fabricados en concreto reforzado.





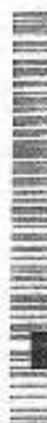
A#110796935



C#0552810



10796935



115533748044004

14 05 25

09-01-25

cadena en formato  
cadena en formato

8.- **ESCALERAS.** Construidas en concreto armado. -----

9.- **MUROS.** Toda vez que el sistema estructural es pórticos, la estructura está soportada por placas, vigas y columnas en concreto reforzado, los cuales llevan su carga a la cimentación, por tanto, los muros no tienen la calidad de estructurales, sin embargo, deberá solicitarse previo visto bueno del Consejo de Administración o de la entidad que este considere pertinente antes de proceder a su demolición o afectación total o parcial. -----

Los muros fueron contruidos en bloque # 4 en la fachada principal y posterior, en los patios interiores en bloque # 4 y mortero de cemento conformando muros de diez (10) a doce (12) centímetros de espesor, son estucados y pintados con vinilo. Los muros que separan las unidades inmobiliarias se consideran medianeros conforme los define el artículo 911 del Código Civil y no podrán tener ninguna modificación. ---

10.- **PAÑETES.** Sobre muros contra fachada. - En mezcla de cemento y arena 1:3 con un espesor de dos (2) a dos punto cinco (2.5) centímetros, debidamente afinado. - Sobre muros interiores. - En mezcla de cemento y arena 1:3 con un espesor de dos (2) a dos punto cinco (2.5) centímetros, debidamente afinado. -----

11.- **FACHADAS.** Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados; pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad el propietario en cuanto a sus modificaciones. Así queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los copropietarios. -----

12.- **VENTANERÍA.** Toda la ventanería será en lámina metálica, con hojas en ángulo y vidrio de 3 o 4 mm según la dimensión de la ventana. -----

13.- **ACABADOS.** En los inmuebles privados: Los pisos de las viviendas pasillos y escaleras son en cerámica. -----

Muros: taminados acabados en estuco y vinilo de primera calidad y cielo raso pintado en blanco o colores según diseño. -----

En baños aparatos sanitarios en porcelana nacional y paredes enchapadas en baldosa. -----

Cocinas: los muros y pisos en baldosín, los pisos enchapados en cerámica, mesón en granito natural. -----

Puertas: de acceso principal metálicas, de alcobas en triplex, en salida a patios metálicas y vidrio según diseño arquitectónico. -----

**14.- CUBIERTAS.** La cubierta es liviana con tejas en fibrocemento. La recolección de aguas lluvias en las cubiertas se hará por medio de canales metálicas, conectadas a la red de bajantes de aguas lluvias en PVC. -----

La construcción del proyecto se desarrolló en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana # 3 de Bogotá D.C., bajo la dirección de profesionales en dicha actividad, empleando materiales de primera calidad, provenientes de los diferentes almacenes, los cuales son de excelente calidad. -----

Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instaladas de acuerdo con los reglamentos de las respectivas empresas suministradoras. Tiene sus respectivas instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, además de las condiciones de higiene requeridas por las regulaciones al respecto. Son pues, óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro con su destinación con las exigencias de la técnica y con las disposiciones sobre urbanismo y construcción de Bogotá D.C. así: -----

**1.- INSTALACIONES SANITARIAS.** Bajantes y accesorios en tubería PVC, cajas de inspección en ladrillo común recocido, pañete impermeabilizado, cubiertas con tapas de concreto reforzados. -----

**2.- INSTALACIONES HIDRÁULICAS.** En tubería PVC para agua fría y caliente, cajillas de contadores en cada inmueble, acometidas de apartamentos en tubería PVC presión. Red de desagüe de aguas lluvias y aguas negras en tubería PVC conectado a la red pública. -----

**3.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS.** Toda la instalación eléctrica en tubería Conduit PVC, alambradas en alambre awg ocho (8), diez (10), doce (12), con tableros de distribución por casa con protecciones termomagnéticas, interruptores, tomas y automáticos de acuerdo a las normas y especificaciones técnicas de la empresa de energía eléctrica de Bogotá, Enel Codensa. -----

Escritura Pública  
No. 123456789  
Bogotá, D.C., 10 de mayo de 2024





A0110796936



C05562510

**4.- APARATOS Y ACCESORIOS.** Aparatos y accesorios eléctricos en zonas comunes y zonas privadas. Duchas, mezcladores y llaves de agua nacionales, aparatos sanitarios. \_\_\_\_\_

**5.- INSTALACIONES DE GAS NATURAL.** Red de gas natural en tubería desde la caja de contadores hasta las cocinas de los apartamentos, todos los equipos, tuberías y accesorios de acuerdo a normas técnicas vigentes. \_\_\_\_\_

**6.- ILUMINACIÓN.** Goza de iluminación natural, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas por las regulaciones al respecto. \_\_\_\_\_

**QUINTA: PROTOCOLIZACIÓN.** - Que presentan para que formen parte de la presente escritura los siguientes documentos: \_\_\_\_\_

a ) Licencia de Construcción No. 11001-5-25-1373 expedida el tres (03) de junio de dos mil veinticinco (2025), con fecha de ejecutoria diecinueve (19) de junio de dos mil veinticinco (2025) por la curaduría urbana No 5 de Bogotá. \_\_\_\_\_

b) Un (1) plano de alindamiento. \_\_\_\_\_

----- **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 involucrado 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 conlleve 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. \_\_\_\_\_

**COMPROBANTES FISCALES:** El Notario deja constancia que se cumplió con lo dispuesto al respecto por las disposiciones legales vigentes sobre la materia. Se protocolizan los siguientes comprobantes que acreditan el cumplimiento de las



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

1. CERTIFICACIÓN DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO, AÑO GRAVABLE 2025, INMUEBLE DE LA CL 138C 157 28, FORMULARIO, NÚMERO: 2025001041815517008, FECHA DE PRESENTACIÓN: 12/02/2025. SUCURSAL: PLAZA IMPERIAL. AVALUADO EN \$244.199.000. -----

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

DIRECCIÓN DEL PREDIO: CL 138C 157 28. FECHA DE VENCIMIENTO: 03/09/2025. TRÁMITES NOTARIALES. - A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización - Artículo 111 del Acuerdo 7 de 1987. "NULIDAD DE EFECTOS: El haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente". Consecutivo No. 2685595. -----

3. De Conformidad con la circular externa número DDI-000021 del veintitrés (23) de mayo del dos mil veintidós (2.022), expedida por el Director Distrital de Impuestos de Bogotá D.C., en concordancia con los artículos 60 de la Ley 1430 de 2010 y 11 del Acuerdo Distrital 469 de 2011, establecen que, para el otorgamiento de escrituras públicas de actos de transferencia, gravamen o limitación de dominio sobre inmuebles, deberá acreditarse que el predio no tiene deuda vigente por concepto de



A#110796937



C#5552510



10796937



11551700175511

14-05-25

09-07-25

cadena. no. notario

impuesto predial unificado, así como el pago de las contribuciones por valorización que se hubieren generado sobre el predio y que fueron exigibles. Se protocoliza el reporte de obligaciones pendientes, el cual es del siguiente tenor: \_\_\_\_\_

**REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES** \_\_\_\_\_

Id del reporte: 0000000000001101246620250725100653 - Fecha: 25/07/2025 -

Hora: 10:06:53 \_\_\_\_\_

**La Secretaria Distrital de Hacienda informa que:** \_\_\_\_\_

El predio identificado con el chip AAA0152SCBR se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. \_\_\_\_\_

**SECRETARÍA DE HACIENDA** \_\_\_\_\_

**NOTA: VALIDACION DE LICENCIAS URBANISTICAS:** Se deja constancia que en cumplimiento a la Instrucción Administrativa No. 7 de fecha doce (12) de Marzo del dos mil dieciocho (2.018), fue(ron) verificada(as) licencia(s) Urbanística(s) del inmueble objeto del presente acto/contrato, la Licencia de Construcción, Acto Administrativo No. 11001-5-25-1373, de fecha tres (3) de junio de dos mil veinticinco (2.025), debidamente ejecutoriada el día diecinueve (19) de junio de dos mil veinticinco (2.025) expedida por la Curaduría Urbana No. 5 de la ciudad de Bogotá, D.C.; confirmación realizada por uno de los funcionarios de la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá, D.C. \_\_\_\_\_

**BASES DE DATOS** \_\_\_\_\_

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

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

**ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** Advertí a los otorgantes, la necesidad de registrar la presente escritura, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -

El Suscrito Notario, en uso de las atribuciones conferidas en el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Único Reglamentario del Sector Justicia y del Derecho número mil sesenta y nueve (1.069) del dos mil quince (2.015) y en virtud que el Representante Legal de **J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S.**, tiene(n) registrada(s) su(s) firma(s) en esta Notaría, **AUTORIZA** que el presente instrumento sea suscrito por la(s) precitada(s) persona(s) fuera de la sede de La Notaría. -----

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

Aa110796915, Aa110796916, Aa110796917, Aa110796918, Aa110796919,  
Aa110796920, Aa110796921, Aa110796922, Aa110796923, Aa110796924,  
Aa110796925, Aa110796926, Aa110796927, Aa110796928, Aa110796929,  
Aa110796930, Aa110796931, Aa110796932, Aa110796933, Aa110796934,  
Aa110796935, Aa110796936, Aa110796937, Aa108957472. -----

**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: \$ 86.200,00** -----

**IVA: \$ 134.596,00** -----

**Recaudo Superintendencia \$ 9.200,00** -----

**Recaudo Fondo de Notariado \$ 9.200,00** -----

Resolución 585 del 24 de enero de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

Notaría  
de  
la  
ciudad  
de  
Medellín





8224

# NOTARÍA CINCUENTA Y CUATRO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURACIÓN

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2025-07-26 08:53:47

certifica que el compareciente:

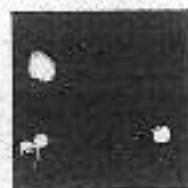
**GONZALEZ CASTIBLANCO INGRID ALEJANDRA** Identificado con C.C.  
**52278395**

El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

NOTARÍA 54  
CINCUENTA Y CUATRO



wdcbn



X  
FIRMA

*[Handwritten signature]*

NOTARIO 54 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ  
ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS



*Santiago Ochoa*

08-07-25

cadena, subcadena



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 8 de julio de 2025 Hora: 11:02:25  
Recibo No. A025133007  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2513330783187

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

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS  
Nit: 901405351 8 Administración : Dirección Seccional  
De Impuestos De Bogotá  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 03275787  
Fecha de matrícula: 27 de agosto de 2020  
Último año renovado: 2025  
Fecha de renovación: 31 de marzo de 2025  
Grupo NIIF: Grupo III.

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Av Jimenez 8 A 44 Of 805  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [jyrgingenieriaarquitectura@outlook.com](mailto:jyrgingenieriaarquitectura@outlook.com)  
Teléfono comercial 1: 2814978  
Teléfono comercial 2: 3103903052  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Av Jimenez 8 A 44 Of 805  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: [jyrgingenieriaarquitectura@outlook.com](mailto:jyrgingenieriaarquitectura@outlook.com)  
Teléfono para notificación 1: 3103903052  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

Ondaracha

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 8 de julio de 2025 Hora: 11:02:25  
Recibo No. AS25133307  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: B25133307B2187

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

Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Documento Privado del 11 de agosto de 2020 de Accionista Único, inscrito en esta Cámara de Comercio el 27 de agosto de 2020, con el No. 02609956 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada J Y R G INGENIERIA Y ARQUITECTURA SAS.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

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

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad podrá realizar en Colombia y en el exterior cualquier actividad lícita, comercial o civil. A) Ejecutar proyectos de inversión y construcción de edificios residenciales y no residenciales, así como el mejoramiento y/o construcción de vivienda de interés social y prioritaria en desarrollo de las políticas de vivienda del Estado vigentes en su momento. B) Igualmente la sociedad podrá adquirir y enajenar a cualquier título bienes inmuebles urbanos o rurales, a fin de realizar demoliciones y preparación de terrenos que lleven a la terminación y acabado de edificios y obras de ingeniería civil. C) De igual forma la sociedad podrá realizar inversiones con miras a ejecutar proyectos especializados en construcciones y obras de ingeniería civil y celebrar actos y contratos complementarios o accesorios de las anteriores actividades. D) La sociedad podrá efectuar inversiones directas o indirectas, mediante la compra de acciones, aportes, cuotas o derechos, préstamos a personas naturales o jurídicas, o asociaciones, alianzas, consorcios, uniones temporales.

**CAPITAL**

\* CAPITAL AUTORIZADO \*



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 8 de julio de 2023 Hora: 11:02:25  
Recibo No. AB25133307  
Valor: \$ 11.600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2513330783187

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

Valor : \$10.000.000,00  
No. de acciones : 10.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$10.000.000,00  
No. de acciones : 10.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$10.000.000,00  
No. de acciones : 10.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La administración y representación legal de la sociedad está en cabeza del representante legal, quien tendrá un Representante Legal Suplente.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

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

**NOMBRAMIENTOS**

**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 004 del 6 de julio de 2023, de Accionista Único, inscrita en esta Cámara de Comercio el 10 de julio de 2023 con el No. 02995047 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante	Ingrid Alejandra	C.C. No. 52278395

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 8 de julio de 2025 Hora: 11:02:25  
Sector No. A25133307  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2513330783187

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

Legal Gonzalez Castiblanco

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Representante	Ruben Andres Gonzalez	C.C. No. 80047977
Legal Suplente	Castiblanco	

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
Acta No. 004 del 6 de julio de 2023 de la Accionista Unico	02995046 del 10 de julio de 2023 del Libro IX
Acta No. 005 del 22 de octubre de 2024 de la Asamblea de Accionistas	03171412 del 25 de octubre de 2024 del Libro IX

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del constituyente del 26 de agosto de 2020, inscrito el 27 de agosto de 2020 bajo el número 02609957 del libro IX, comunica el accionista único:

Ingrid Alejandra Gonzalez Castiblanco

Domicilio: Bogotá D.C.

Nacionalidad: Colombiana

Actividad: 7110-1

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de control: 27-08-2020

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 9 de julio de 2025 Hora: 11:02:25  
Recibo No. AB25133307  
Valor: \$ 11,600

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN** B2513330783187

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.mch.org.co/certificados/electronicos](http://www.mch.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 4111  
Actividad secundaria Código CIIU: 6820  
Otras actividades Código CIIU: 7111

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 401.500.894  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 4111

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos:  
Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 8 de julio de 2025 Hora: 11:02:25  
Recibo No. A075133307  
Valor: \$ 11,600

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2513330783087

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

Impuestos, fecha de inscripción : 26 de septiembre de 2020. Fecha de envío de información a Planeación : 2 de abril de 2025. An An Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

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

  
FERNANDO AYALA CRISÓSTOMO



ATMIL D. C. 1000 (10/10/10)			
ITEM NO.		DESCRIPTION	QTY
1	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000
11	1000	1000	1000
12	1000	1000	1000
13	1000	1000	1000
14	1000	1000	1000
15	1000	1000	1000
16	1000	1000	1000
17	1000	1000	1000
18	1000	1000	1000
19	1000	1000	1000
20	1000	1000	1000
21	1000	1000	1000
22	1000	1000	1000
23	1000	1000	1000
24	1000	1000	1000
25	1000	1000	1000
26	1000	1000	1000
27	1000	1000	1000
28	1000	1000	1000
29	1000	1000	1000
30	1000	1000	1000
31	1000	1000	1000
32	1000	1000	1000
33	1000	1000	1000
34	1000	1000	1000
35	1000	1000	1000
36	1000	1000	1000
37	1000	1000	1000
38	1000	1000	1000
39	1000	1000	1000
40	1000	1000	1000
41	1000	1000	1000
42	1000	1000	1000
43	1000	1000	1000
44	1000	1000	1000
45	1000	1000	1000
46	1000	1000	1000
47	1000	1000	1000
48	1000	1000	1000
49	1000	1000	1000
50	1000	1000	1000
51	1000	1000	1000
52	1000	1000	1000
53	1000	1000	1000
54	1000	1000	1000
55	1000	1000	1000
56	1000	1000	1000
57	1000	1000	1000
58	1000	1000	1000
59	1000	1000	1000
60	1000	1000	1000
61	1000	1000	1000
62	1000	1000	1000
63	1000	1000	1000
64	1000	1000	1000
65	1000	1000	1000
66	1000	1000	1000
67	1000	1000	1000
68	1000	1000	1000
69	1000	1000	1000
70	1000	1000	1000
71	1000	1000	1000
72	1000	1000	1000
73	1000	1000	1000
74	1000	1000	1000
75	1000	1000	1000
76	1000	1000	1000
77	1000	1000	1000
78	1000	1000	1000
79	1000	1000	1000
80	1000	1000	1000
81	1000	1000	1000
82	1000	1000	1000
83	1000	1000	1000
84	1000	1000	1000
85	1000	1000	1000
86	1000	1000	1000
87	1000	1000	1000
88	1000	1000	1000
89	1000	1000	1000
90	1		

[illegible][illegible][illegible]

**Artículo 13. Obligaciones del Estado en la liberación y postliberación de las personas privadas de la libertad.**  
El Gobierno garantizará a las personas privadas de la libertad el acceso a la atención médica, psicológica y educativa, así como a la formación profesional y a la rehabilitación social, de acuerdo con las normas y estándares internacionales vigentes.

[illegible]

2.3.5.1.4. Quando se trata de sujeitos de direito público, a lei de organização do Poder Judiciário, no âmbito da qual se encontra a Lei Orgânica do Poder Judiciário, é a lei que estabelece a estrutura e a organização do Poder Judiciário, bem como a organização dos seus órgãos e a organização dos seus serviços.

4. Diseñar un itinerario turístico de 12 días de labores profesionales que incluya a aquel que se refiere en la 3.ª opción de la presente, y una explicación de la forma de diseñar y enseñar profesional, en un nivel de la pedagogía del profesorado universitario del nivel de pregrado.

© 2014 by the author. Published by Cambridge University Press. This is an Open Access article, distributed under the terms of the Creative Commons Attribution licence (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>), which permits unrestricted re-use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

[illegible]

10. *Indique o nome da entidade responsável por ter tomado conhecimento do ocorrido, a data e o local em que ocorreu, o nome da vítima e o nome do denunciante.*

1.3. **Elaboración de la memoria descriptiva** en el formato 2.7.6.1.3.3.3 del presente decreto en un plazo de 15 días hábiles siguientes a la publicación de la presente resolución en el portal de la Contraloría General de la República.

[illegible][illegible][illegible][illegible]

una vez que el Estado garantiza la plena vigencia de la Constitución y el respeto a los derechos de los ciudadanos, el Estado garantiza la plena vigencia de la Constitución y el respeto a los derechos de los ciudadanos.

2025

[illegible]

1A

NOBILNA DOPILOVCA  
SINAGRAVANNA S KOGITAT

*[Handwritten signature]*

MP A000000-000000

Como Notario Cincuenta y de Bogotá, D.C. hago co-  
fotocopia coincide con un  
tenido a la vista.

26 JUL 2022

NOTARIO CINCUENTA  
ALVARO ENRIQUE NARDO  
NOTARIO  
DE BOGOTA

**ROBERTA LOPPEL MURRAY**  
PRESIDENT, NEW JERSEY SOCIETY OF PLANNERS

Table 10

[illegible]

*James J. [illegible]*  
JAMES J. [illegible]  
JAMES J. [illegible]

Walt Farnsworth, 7-100255-01





SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pln No: 2507255682118354993

Nro Matrícula: 50N-20214778

Página 1 TURNO: 2025-416978

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:07:24 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 última página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 27-02-1995 RADICACIÓN: 1995-12674 CON: ESCRITURA DE: 27-02-1995

CODIGO CATASTRAL: AAA01528CBRCOO CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Concedidos en ESCRITURA Nro 552 de fecha 22-02-95 en NOTARIA 48 de SANTA FE DE BOGOTA MANZANA 20 LOTE 40 con area de 57.48M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS - METROS CUADRADOS - CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE: %

SUPERINTENDENCIA

DE NOTARIADO

& REGISTRO

La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

REAL GONZALEZ AYDEE, ADQUIRIO POR COMPRA A MURCIA BOGACHICA JOAQUIN, POR ESC. 4253 DEL 04-11-94 NOTARIA 34 DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050-20208864. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A LEE DE ACOSTA LEONOR POR ESCRITURA 2738 DE 01-05-78 NOTARIA 4A DE BOGOTA, AL FOLIO 050-0458731. LEE DE ACOSTA LEONOR, ADQUIRIO POR ADJUDICACION SUCESION DE ACOSTA LOZANO ENRIQUE SEGUN SENTENCIA DEL JUZG. 18 C. CTO DE BTA EL 05-07-72.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CE 138C 157 28 (DIRECCION CATASTRAL)

50N DIRECCION MANZANA 20 LOTE 40

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 20208864

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 24-02-1995 Radicación: 1995-12674

Doc: ESCRITURA 552 del 22-02-1995 NOTARIA 48 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 911 LOTE0

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

A: REAL GONZALEZ AYDEE

CC# 51589940 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-05-2003 Radicación: 2003-36629

Doc: ESCRITURA 0749 del 26-03-2003 NOTARIA 48 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$4.198,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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



**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
en punto de la fe pública

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

**Certificado generado con el Pin No: 2507255682118354993**

**Nro Matrícula: 50N-20214778**

Página 2 TURNO: 2025-416978

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:07:24 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 última página

DE: REAL GONZALEZ AYDEE

CC# 51589940

A: GALEANO GONZALEZ JEANNETTE

CC# 51818441 X

A: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 30-11-2011 Radicación: 2011-06344

Doc: OFICIO 330851 del 22-11-2011 SECRETARIA DE HACIENDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA PROCESO DE COBRO COACTIV  
DEF-2011-0421

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA ALCALDIA MAYORES BOGOTA

A: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO**  
CC# 79414647 X

*La guarda de la fe pública*

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-12-2014 Radicación: 2014-67300

Doc: OFICIO 409199 del 03-12-2014 SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DEF-2011-0421.

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA

A: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-03-2021 Radicación: 2021-14503

Doc: ESCRITURA 282 del 22-02-2021 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: GALEANO GONZALEZ RUTH JEANNETTE

X CC.51.818.441

DE: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647 X

A: MORENO BURGOS CARLOS

CC# 19347405

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-03-2025 Radicación: 2025-19067

Doc: ESCRITURA 347 del 03-03-2025 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL: 0112 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: GALEANO GONZALEZ RUTH JANNETTE

C.C. 51.818.441

DE: YEPES GIRALDO CARLOS JULIO

CC# 79414647

A: GALEANO GONZALEZ RUTH JANNETTE

X C.C. 51.818.441



SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
Y REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Ca8802610

Certificado generado con el Pin No: 2507255682118354993

Nro Matrícula: 50N-20214778

Página 3 TURNO: 2025-416978

Impreso el 25 de Julio de 2025 a las 10:07:24 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 última página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-07-2025 Radicación: 2025-42273

Doc: ESCRITURA 1744 del 09-06-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$268,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GALEANO GONZALEZ JEANNETTE

CC# 51818441

J. Y R. G. INGENIERIA Y ARQUITECTURA S.A.S

NIT# 9014053518X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*7\*

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO**

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anulación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-1857

Fecha: 15-05-2009

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P. SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 2008 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anulación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2005-1757

Fecha: 07-03-2005

C.C. COMPRADOR CORREGIDA VALE - ART 35 DOTO 1250/70

Anulación Nro: 5

Nro corrección: 1

Radicación: C2024-11238

Fecha: 23-08-2024

C2024-11238 ABH. SECCION PERSONAS RUTH JEANNETTE. LEY 1578 DE 2012 ART 59.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-416978

FECHA: 25-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*[Firma manuscrita]*

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

REGISTRADOR PRINCIPAL





**Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario**



Escudo Nacional de México

REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



Notaría 54  
Del Círculo de Bogotá

**PRIMERA (1ª) COPIA AUTENTICA DE LA ESCRITURA PÚBLICA**  
2392 DE JULIO 26 DE 2025, SE EXPIDE EN TREINTA Y CINCO (35)  
FOLIOS UTILES, TOMADA DE SU ORIGINAL CONFORME AL  
ARTICULO 79 Y 80 DEL DECRETO 960 DE 1970 Y EXPEDIDA EN  
PAPEL DE SEGURIDAD SEGÚN ARTICULO 2.2.6.13.1.1. DEL  
DECRETO 1069 DE 2015.

LA PRESENTE COPIA SE EXPIDE CON DESTINO A:

INTERESADO

EN BOGOTA D.C., HOY 26/08/2025



**ALVARO ENRIQUE MARQUEZ CARDENAS**  
**NOTARIO 54 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.**

Elaboró: Antony G.

