



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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

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

Fecha: 2024-01-21 16:30:08
Anexo: 04 FOLIOS + 8 PLANOS FOLIOS
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: DPA PREVENCIÓN
Tipo: COMUNICACIÓN ENTRADA
Origen: PROFESIONALES ASOCIADOS

SECRETARÍA DISTRITAL DEL HABITAT
AL INTERESADO CITAR EL NÚM.
1-2026-2579

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PROFESIONALES ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS		2. Identificación Número NIT 900.361.642 - 1	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) Jaime Andres Gutierrez Cala		4. Identificación del representante legal 81.715.583	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025152		6. Dirección carrera 46 104c 10	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jaime.gutierrez@proascon.com		8. Teléfono 3103489852	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda: EDIFICIO CANELA		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 9 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) diagonal 46 sur 51d 41		13 Localidad - UPZ Tunjuelito - UPZ 42 VENECIA	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICABLE) 3	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 160		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 509,64	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 513,89		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %		23. Oficio del aval, con Radicación N°	
24. Chip(s) AAA0015WFX		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S40415547	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 602.451.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 28-feb.-2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? SI	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020260005		FECHA 21 ENE 2026	
La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 21 FEB 2026			
JAIME ANDRES GUTIERREZ CLA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		María Paula Sarmiento Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

Observaciones:

IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FECHA
30-12-2024
CODIGO
PM05-FO138
VERSION
12

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

ENAJENADOR: PROFESIONALES AYOCSA CONSULTORES

Nombre del Proyecto: EDIFICIO CANEIA

Quien realiza la solicitud

(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	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta 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)	✓	HIPOTECA			
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
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. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓	ESCRITUR			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia 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-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	X	ASISTAR SHMLV			
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓	CERTIFICAR INVENTARLOS			
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	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 las notas 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 el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	N/A				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	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 curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO
La guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2601149103127247322

Nro Matrícula: 50S-40415547

Pagina 1 TURNO: 2026-50S-1-12037

Impreso el 14 de Enero de 2026 a las 06:57:16 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 25-04-2003 RADICACIÓN: 2003-141913 CON: CERTIFICADO DE: 03-04-2003

CODIGO CATASTRAL: 002404032400000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0015WFX

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO DE 250 VC. MARCADO CON EL NUMERO 22 DE LA MANZANA 14 DE LA URBANIZACION MUZU, S.A. (LA LAGUNA), JUNTO CON LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, INMUEBLE DISTINGUIDO CON EL # 48-43 DE LA DIAGONAL 46 SUR, DE LA ZONA DE BOSA, DEL D.E. DE BOGOTA Y LINDA: NORTE, EN 8 METROS CON LA DIAGONAL 46 SUR; SUR, EN 8 METROS CON EL LOTE 7 DE LA MISMA MANZANA, ORIENTE, EN 20 METROS CON EL LOTE 21, DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE, EN 20 METROS CON EL LOTE 23 DE LA MISMA MANZANA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE 22 MANZANA 14.

2) DG 46S 48 43 (DIRECCION CATASTRAL)

3) DG 46 SUR 51D 41 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-01-1968 Radicación: sn

Doc: ESCRITURA 5437 DEL 04-12-1967 NOTARIA 1 DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

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: LOPEZ LOPEZ ANA ROSA

CC# 20261192

DE: LOPEZ VELASQUEZ ANSELMO

A: SARMIENTO DE MUÑOZ TEODOSIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 08-11-2022 Radicación: 2022-50S-6-72292

Doc: ESCRITURA 2950 DEL 06-10-2022 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2601149103127247322

Nro Matrícula: 50S-40415547

Pagina 2 TURNO: 2026-50S-1-12037

Impreso el 14 de Enero de 2026 a las 06:57:16 PM

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

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

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

DE: MUÑOZ GARZON JORGE ERNESTO

CC# 77121

DE: SARMIENTO DE MUÑOZ TEODOSIA

CC# 20081729

A: MUÑOZ SARMIENTO JORGE ERNESTO

CC# 19159273 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-08-2024 Radicación: 2024-50S-6-40242

Doc: ESCRITURA 915 DEL 30-04-2024 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$160,000,000

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: MUÑOZ SARMIENTO JORGE ERNESTO

CC# 19159273

A: ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS

NIT# 9003616421X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 05-08-2024 Radicación: 2024-50S-6-40243

Doc: ESCRITURA 1558 DEL 19-07-2024 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC. 915 DEL 30/04/2024 EN EL SENTIDO DE DEJAR PLENAMENTE ESTABLECIDO QUE SOBRE EL BIEN INMUEBLE NO SE CONSTITUYE PROHIBICION DE TRANSFERENCIA

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

DE: MUÑOZ SARMIENTO JORGE ERNESTO

CC# 19159273

DE: ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS

NIT# 9003616421X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-12-2024 Radicación: 2024-50S-6-72534

Doc: ESCRITURA 2737 DEL 27-12-2024 NOTARIA TREINTA DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA VALOR DEL CREDITO APROBADO \$ 20.000000

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

DE: ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS

NIT# 9003616421X

A: MOYA LUQUE JOSE FRANCISCO

CC# 2970916

A: OLEJUA ACERO CAROLINA

CC# 1033678400

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-11-2025 Radicación: 2025-50S-6-68353

Doc: ESCRITURA 1848 DEL 25-09-2025 NOTARIA TREINTA DE BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: PROFESIONALES ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON S.A.S. NIT. 900361642-1

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*



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

Certificado generado con el Pin No: 2601149103127247322

Nro Matricula: 50S-40415547

Pagina 3 TURNO: 2026-50S-1-12037

Impreso el 14 de Enero de 2026 a las 06:57:16 PM

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

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

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 6 -> 40848130 : PARQUEADERO PRIVADO 02 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848125 : APARTAMENTO 303 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848126 : APARTAMENTO 401 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848129 : PARQUEADERO PRIVADO 01 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848128 : APARTAMENTO 403 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848123 : APARTAMENTO 301 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848127 : APARTAMENTO 402 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848124 : APARTAMENTO 302 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848122 : APARTAMENTO 203 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848121 : APARTAMENTO 202 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -
- 6 -> 40848120 : APARTAMENTO 201 MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL -

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: ICARE-2018	Fecha: 22-12-2018
SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2012-88041 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2009-50S-3-3207	Fecha: 07-03-2009
SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.			
Anotación Nro: 4	Nro corrección: 1	Radicación: 2024-50S-3-9604	Fecha: 13-09-2024
SE CORRIGE CODIGO DEL ACTO CONFORME ART.59 LEY 1579/2012.JCAG/CORREC31.			
Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 2024-50S-3-9604	Fecha: 12-09-2024
SE CORRIGE CODIGO DEL ACTO CONFORME ART.59 LEY 1579/2012.JCAG/CORREC31.			



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
la guarda de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2601149103127247322

Nro Matrícula: 50S-40415547

Pagina 4 TURNO: 2026-50S-1-12037

Impreso el 14 de Enero de 2026 a las 06:57:16 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

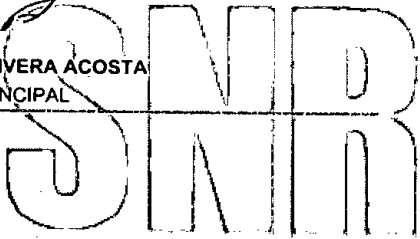
USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50S-1-12037

FECHA: 14-01-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL



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



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35
Recibo No. AB24720887
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PROFESIONALES ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS
Sigla: PROASCON SAS
Nit: 900.361.642-1 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01997340
Fecha de matrícula: 3 de junio de 2010
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 19 de mayo de 2023
Grupo NIIF: Grupo II.

LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON EL DEBER LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVAÇÃO DEL AÑO: 2023.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 46 No. 104 C 10
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: proasconsas@gmail.com
Teléfono comercial 1: 6218799
Teléfono comercial 2: 3103489852
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 46 No. 104 C 10
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: proasconsas@gmail.com
Teléfono para notificación 1: 6218799
Teléfono para notificación 2: 3103489852
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CESAR AUGUSTO ROJAS
Notario Trece de Bogotá D.C. (E)

Rosa Mercedes Romero Pinto
Notaria 30



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35

Recibo No. AB24720887

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por Documento Privado del 5 de marzo de 2010 de Asamblea de Accionistas, inscrito en esta Cámara de Comercio el 3 de junio de 2010, con el No. 01389049 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada PROFESIONALES ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

El objeto principal de la sociedad es (I) El desarrollo de actividades tales como, asesorías profesional supervisiones, interventorías estudios de pre factibilidad, básico, factibilidad, inmersos en los sectores de la economía; diseños de metodología apropiadas para realización de 3 (SIC) interventorías supervisión de contratos, avalúos, proyectos socioeconómicos y ambientales que propendan por la promoción de políticas que se dirijan a elevar el nivel de vida de la población; elaboración de planes de desarrollo local y de ordenamiento territorial, regional o nacional urbanas o rurales y vivienda de interés social; planes sectoriales. Impacto y evaluación integral de proyectos en ciencia y tecnología; diseño, preparación, valoración y evaluación de proyectos y/o informes técnicos, social o científico de carácter interdisciplinario; prestación de servicios a empresas o entidades. Además, actividades en comercio exterior, importación y/o exportación de bienes y servicios para impulsar los sectores económicos agropecuario,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35

Recibo No. AB24720887

Valor: \$ 7,900

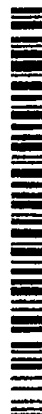
CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

industrial y de servicios. Optimizar las aéreas, organizacional, comercial, de mercadeo, comercio electrónico y sus áreas afines, producción, contable y financiera, preparación de informes de auditorías (financiera, contable, calidad, gestión). Realización de investigaciones, estudios de factibilidad y/o implementación, seguimiento y evaluación de proyectos encaminados a desarrollar la economía sectorial: Agropecuarios (agroindustrial, mineros); secundario (industrial), y terciario (comercio, banca servicios turístico hotelero, servicios públicos domiciliarios); formulación de proyectos encaminados a el acceso de servicios públicos, privados, domiciliarios y/o móviles. Avalúos de finca raíz en el sector urbano y rural, maquinarias y equipos, vehículos, valoración de activos, empresas del sector público y/o privado e intangibles; evaluación de proyectos de la construcción, análisis del metro cuadrado, precios y usos de la tierra, estudios de títulos y escrituraciones; análisis y estudios de situación predial y catastral; ejecutar actividades relacionadas con la construcción de obras civiles, eléctricas, minero energéticas, ambientales, hidráulicas, y sanitarias, en general todo lo relativo a construcciones en los campos de la ingeniería civil y demás ramas de las ingenierías. Realizar contratos sobre concesiones; estudios, operación, supervisión, estructuración y promoción de negocios, operación de infraestructura; diseño, organización, y realización de programas de capacitación. Diseño, implementación, seguimiento y evaluación de sistemas de gestión de calidad; los servicios podrán prestarse directamente o a través de profesionales a su servicio o mediante contratistas o subcontratistas bajo su responsabilidad, o mediante asociaciones temporales, cuentas en participación, consorcios, uniones temporales y/o bajo cualquier otro sistema asociativo. Ofrecer o recibir representaciones comerciales de empresas transnacionales. Para el desarrollo de su objeto social, podrá ejecutar toda clase de actos comerciales y civiles bien sea que versen sobre bienes muebles e inmuebles, podrá participar como socio o accionista de otras sociedades y en general celebrar todo tipo de actos y contratos relacionados complementarios o convenientes al cumplimiento de su objeto social. Así mismo, podrá realizar asesoría de carácter legal especialmente en materia administrativo, de contratación, disciplinaria, aduanera y portuaria, y de transporte (aéreo, terrestre y marítimo), manejo de cartera, obtención de los registros, licencias, certificados, y autorizaciones necesarias ante cualquier tipo de autoridades nacionales e internacionales; en general, llevar a cabo cualquier actividad comercial lícita relacionada con su objeto. De acuerdo con la ley, se entienden

CESAR AUGUSTO ROSAS
Notario Treinta de Bogotá D.C. (E)

Rosa Mercedes Romero Pinto
Notaria 30



Ca504102062

18-09-24

cadena. No. 30303540

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35

Recibo No. AB24720887

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

incluidos en el objeto social los actos directamente relacionados con el mismo y los que tengan como finalidad ejercer los derechos o cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia de la sociedad. La Sociedad podrá, además, y para el cumplimiento de su objeto, participar en todo tipo de licitaciones y/o convocatorias públicas o privadas para el desarrollo de operaciones propias de su objeto social. Parágrafo: Queda prohibido a profesionales asociados consultores PROASCON SAS. Prestar fianzas o avales de cualquier clase o garantizar con su firma o con sus bienes, obligaciones de terceros en las que no tenga interés directo la sociedad.

CAPITAL

*** CAPITAL AUTORIZADO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 50.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL SUSCRITO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 50.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

*** CAPITAL PAGADO ***

Valor : \$50.000.000,00
No. de acciones : 50.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

La representación legal de la sociedad estará en cabeza del Gerente General. El Gerente General tendrá un suplente del Gerente General que lo reemplazará en sus faltas absolutas, temporales o accidentales.



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35
Recibo No. AB24720887
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Funciones. En el ejercicio de la dirección y administración de la sociedad, corresponderá al representante legal, entre otros, ejercer las siguientes funciones y cualquier otra que se requiera para efectos del ejercicio de la actividad de la sociedad dentro de los límites legales y de orden público: A. Representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente ante los asociados, terceros y toda clase de autoridades judiciales y administrativas, pudiendo nombrar mandatarios para que representen la sociedad cuando fuere el caso. B. Elegir y remover libremente a los funcionarios de la sociedad. C. Nombrar los asesores que estime convenientes. D. Presentar a la asamblea los estados financieros de propósito general individuales y consolidados cuando fuere del caso, junto con sus notas cortados a fin del respectivo ejercicio. E. Preparar a la asamblea el informe de gestión. F. Cuidar del estricto cumplimiento de todas las disposiciones consignadas en estos estatutos y de las que se dicten para el buen funcionamiento de la sociedad, y tomar las decisiones necesarias para que la sociedad cumpla sus fines y para evitar que a través del ejercicio de su actividad fluyan o pasen dineros de origen ilícito. G. En todo caso, el Gerente tendrá atribuciones suficientes para ordenar que se ejecute o celebre cualquier acto o negocio comprendido dentro del objeto social y para tomar las determinaciones necesarias en orden a que la sociedad cumpla sus fines hasta 300 SMLV. H. Presentar propuestas o licitaciones, firmar contratos, establecer sucursales en Colombia o en cualquier país, conformar o participar en, uniones temporales, consorcios, o cualquier otra forma de asociación.

CESAR AUGUSTO ROJAS
Notario Trajinta de Bogotá D.C. (E)

Rosa Mercedes Romero Pinto
Notaria 30

Ca504102061



NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 10 del 31 de enero de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 3 de febrero de 2023 con el No. 02929815 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Gerente General	Jaime Andrés Gutierrez	C.C. No. 81715583
	Cala	

República de Colombia

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

cadena.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35
Recibo No. AB24720887
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

Por Acta No. 11 del 13 de febrero de 2023, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de febrero de 2023 con el No. 02934571 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Suplente Gerente General	Del Juan Manuel Gutierrez Cataño	C.C. No. 1019032957

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4220
Actividad secundaria Código CIIU:	4210
Otras actividades Código CIIU:	4290, 4111

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del



CESAR AUGUSTO ROJAS
Notario Treinta y Bogotá D.C. (E)

102060

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35
Recibo No. AB24720887
Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

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 \$ 0
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4220

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 1 de abril de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 19 de mayo de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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

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

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

Rosa Mercedes Romero Pinto
Notaria 30

Ca504102060



18-09-24

cadena. N. 50393540

cadena. pública de Colombia

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 18 de noviembre de 2024 Hora: 06:30:35

Recibo No. AR24720887

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B24720887B2C28

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

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


CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

22

PROYECTO EDIFICIO CANELA

PROMESA DE COMPRAVENTA EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA

La presente promesa de compraventa comprende dos secciones, a saber:

- SECCIÓN I: TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO
- SECCIÓN II: DESARROLLO DEL CONTRATO

SECCIÓN I - TÉRMINOS GENERALES DEL CONTRATO

I. PARTES INTERVINIENTES:

1.1. **PROMITENTE VENDEDORA:** Tiene tal carácter PROASCON S.A.S., sociedad responsable del desarrollo del EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA, en su carácter de CONSTRUCTORA del proyecto.

1.2. **PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES):**

Nombre(s)	Identificación	Estado Civil
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

II. OBJETO DEL CONTRATO:

APARTAMENTO No.	Matricula Inmobiliaria No.	Área Privada	Área construida
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXX	XXXXXXX M2	XXXXXXX m2

Estos Inmuebles hacen parte integrante del EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA, ubicado en la Diagonal 46 sur No. 51D41, Barrio Venecia en Bogotá D. C.

PRECIO Y FORMA DE PAGO:

Precio de venta de los inmuebles	\$ XXXXXXXXX,00 millones de pesos
Separación:	

Cronograma de Pagos del Inmueble

\$ XXXXXXXX,00 millones de pesos	La constructora PROASCON SAS, manifiesta que a la fecha de la presente promesa de compra venta se ha recibido la suma de \$ XXXXXXXXX,00 millones de pesos, entregados al representante legal: JAIME ANDRES GUTIERREZ CALA de la firma PROASCON SAS; el DIA ____ DEL MES DE ____ DE 202__
----------------------------------	---

Los restantes \$ XXXXXXXX,00 (\$ XXXXXXXX,00 MILLONES DE PESOS), se pagarán de la siguiente manera:

\$ XXXXXXXX,00	EL DIA ____ DEL MES DE ____ DE 202__
----------------	--------------------------------------

Los restantes \$ XXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/C (\$ XXXXXXXX,00) serán entregados por el PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), al promitente vendedor: PROASCON SAS, de la siguiente manera:

PROYECTO EDIFICIO CANELA

La suma de \$ \$ XXXXXXXX,00 de \$ XXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/C, proveniente del subsidio de vivienda al cual tienen derecho por estar afiliados a la correspondiente caja de compensación. (SI APLICA)

La suma de \$ XXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/C (\$ XXXXXXXX,00), como producto de crédito hipotecario gestionado por el comprador. (SI APLICA)

La escritura se firmará el EL DIA ____ DEL MES DE ____ DE 202____, en la Notaría 30 de Bogotá D. C., entre las 8:30 am y las 3:30 pm. O en su defecto y de ser necesario en la fecha que la entidad bancaria que otorgue dicho crédito hipotecario lo establezca. (SI APLICA)

FECHA DE ENTREGA DEL INMUEBLE: El inmueble objeto de este contrato se entregará EL DIA ____ DEL MES DE ____ DE 202____, o una vez se surta el debido proceso de escrituración. **PARAGRAFO 1:** En caso de fuerza mayor y caso fortuito, LA VENDEDORA, podrá prorrogar la entrega del bien, hasta por cuarenta y cinco (45) días, hasta que se superen los acontecimientos que llevaron a la demora en la entrega del inmueble. En este caso LA VENDEDORA será exonerada de cualquier responsabilidad por la demora en la entrega del bien.

IV. DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:

PROMITENTE VENDEDORA Y CONSTRUCTOR GERENTE:

CORREO ELECTRÓNICO: proasconsas@gmail.com

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES): xxxxxxxxxxxxxxxx

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) es(son) responsable(s) si por causa de una incorrecta información o falta de actualización de sus datos no fuere posible informarle(s) o notificarle(s) de cualquier aspecto relacionado con el presente contrato. Este hecho constituye incumplimiento de su parte.

V. FECHA DE FIRMA DE LA PROMESA: EL DIA ____ DEL MES DE ____ DE 202____,

VI. PROPIEDAD HORIZONTAL: El EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA será sometido al régimen de propiedad horizontal establecido en la ley 675 e 2001, con fundamento en la autorización que para el efecto le sea otorgada por la SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT, al aprobar los planos y el cuadro de áreas.

VII. LICENCIA DE CONTRUCCIÓN: El EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA, cuenta con la Licencia de Construcción número: 11001-2-23-1863, con fecha de expedición del veintinueve (29) de Marzo de dos mil veintitrés (2023), y fecha de ejecutoria del Veintiséis (26) de Abril de dos mil veintitrés (2023), con número de radicación 11001-2-22-1500, expedida por la Curaduría Urbana No.2 de Bogotá, D.C. Así como también copia de la modificación adelantada en la curaduría urbana No.5 de Bogotá, D.C. -acto administrativo número: 11001-5-25-1870, con fecha de expedición del veinticuatro (24) de Julio de dos mil veinticinco (2025), y fecha de ejecutoria del Veintinueve (29) de Julio dos mil veinticinco (2025), con número de radicación 11001-5-25-0077, expedida por la Curaduría Urbana No.5 de Bogotá, D.C.

VIII. HIPOTECA DE MAYOR EXTENSIÓN: La CONSTRUCTORA PROASCON PROMITENTE VENDEDORA constituyó hipoteca con la inmobiliaria MOYA LUQUE – NIT 900456122, sobre el predio en el cual se construye en la actualidad del edificio CANELA.

PROYECTO EDIFICIO CANELA

Anexos:

- Anexo 1: Plano descriptivo del inmueble objeto de contrato de promesa de compraventa.
Anexo 2: Especificaciones de construcción y acabados básicos del inmueble.
Anexo 3: Listado de pagos a realizar por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).
Anexo 4: Términos de garantía

SECCIÓN II. DESARROLLO DEL CONTRATO

Entre los suscritos de una parte, JAIME ANDRES GUTIERREZ CALA, mayor de edad, vecino de Bogotá D. C., identificado como aparece al pie de su firma, obrando en nombre y representación Legal de la empresa **PROASCON S.A.S.**, constituida por documento privado el 5 de marzo de 2010, inscrito en la cámara y comercio el 3 de junio de 2010, con el No. 01389049 del libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza comercial PROFESIONALES ASOCIADOS CONSULTORES - PROASCON SAS. Sociedad que tiene carácter de **PROMITENTE VENDEDORA** y por la otra parte. **EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)** identificados en el numeral I de la Sección I de la presente promesa de compraventa, se ha celebrado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** contenido en las siguientes cláusulas:

ANTECEDENTES

1. El desarrollo urbanístico y constructivo que se ejecute sobre el predio de propiedad de PROASCON S.A.S. será de propiedad exclusiva de la sociedad en mención, que estará encargada de realizar, sin participación alguna de terceros, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
2. Lo anterior ceñido a lo aprobado en la Licencia de Construcción 11001-2-23-1863, con fecha de expedición del veintinueve (29) de Marzo de dos mil veintitrés (2023), y fecha de ejecutoria del Veintiséis (26) de Abril de dos mil veintitrés (2023), con número de radicación 11001-2-22-1500, expedida por la Curaduría Urbana No.2 de Bogotá, D.C. Así como también copia de la modificación adelantada en la curaduría urbana No.5 de Bogotá, D.C. -acto administrativo número: 11001-5-25-1870, con fecha de expedición del veinticuatro (24) de Julio de dos mil veinticinco (2025), y fecha de ejecutoria del Veintinueve (29) de Julio dos mil veinticinco (2025), con número de radicación 11001-5-25-0077, expedida por la Curaduría Urbana No.5 de Bogotá, D.C.
3. EL EDIFICIO CANELA, P. H. estará sometido al régimen de propiedad horizontal mediante el otorgamiento de la escritura pública correspondiente, conforme a lo establecido en la ley 675 de 2001 y estará conformado por 9 apartamentos distribuidos en un (1) edificio de Vivienda Multifamiliar de cuatro (4) plantas, 2 parqueaderos vehiculares de carácter privado, 1 parqueadero vehicular para discapacitados lo cual manifiestan aceptar los adquirientes de las unidades de este edificio. No obstante, lo anterior, PROASCON S.A.S., podrá realizar ajustes en el número de apartamentos y/o parqueaderos, siempre y cuando obtenga la respectiva modificación a la licencia de construcción y no se afecte la unidad privada objeto de este Contrato.

Previas las anteriores consideraciones, las Partes celebran el siguiente contrato de promesa de compraventa:

CLAUSULAS PROMESA DE COMPRAVENTA

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO – EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a transferir a título de venta real y material en favor de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), y éste(os) se promete(n) a adquirir a igual título, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el

PROYECTO EDIFICIO CANELA

inmueble mencionado en el NUMERAL II de la SECCIÓN I del presente contrato de compraventa, junto con las áreas y bienes comunes, el cual hace parte del EDIFICIO CANELA, P. H. ubicado en la Diagonal 46 sur No. 51D41, de Bogotá D. C. El inmueble objeto de esta Promesa de Compraventa tiene el área, linderos y dependencias indicadas en el ANEXO UNO (1) que hace parte integral de este contrato.

El área y los linderos generales de la casa de habitación donde se construirá el EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA – PROPIEDAD HORIZONTAL, son los siguientes: El Lote de Terreno tiene una extensión superficial de CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (160.00 M²) y tiene los siguientes linderos generales: POR EL NORTE: En una extensión longitudinal de ocho metros (8.00Mts), con la Diagonal 46 sur Por donde es su frente. POR EL SUR: En una extensión longitudinal de ocho metros (8.00Mts), con el lote (No.7) de la misma manzana y urbanización. POR EL ORIENTE: En una extensión longitudinal de Veinte metros (20.00 Mts.) con el lote (No.21) de la misma manzana y urbanización POR EL OCCIDENTE: En una extensión longitudinal de Veinte metros (20.00 Mts.) con el lote (No.23) de la misma manzana y urbanización.

A este inmueble le corresponde el folio de la Matrícula Inmobiliaria 50S-40415547 y CHIP: AAA0015WFX. El Inmueble se identifica según la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., con los Números: Cincuenta y uno D – Cuarenta y uno (51D – 41), de la diagonal cuarenta y seis sur (46 sur), de Bogotá D.C; El inmueble “MULTIFAMILIAR EDIFICIO CANELA VIS PROPIEDAD HORIZONTAL”, se levanta en el Lote de Terreno 22 de la manzana 14 de la urbanización LA LAGUNA - MUZU (localidad Tunjuelito) Bogotá Cundinamarca.

DETERMINACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE: **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deja(n) constancia que para la firma de esta Promesa de Compraventa ha(n) escogido el inmueble que se indica en la Sección I de este Contrato, del Inventario de disponibilidad de unidades de vivienda “tipo” que integran la del EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del Inmueble prometido en venta ni del EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA, salvo estipulación en contrario, que siempre debe constar por escrito.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que por medio del conocimiento que ha(n) tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficial, arquitectónica y de propiedad horizontal de los apartamentos “tipo” que confirman la del EDIFICO CANELA – PROPIEDAD HORIZONTAL, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a las características y que se enmarcan en las siguientes características generales:

APARTAMENTOS: Área construida de XXXXXXXXXX; Apartamento compuesto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

PARÁGRAFO CUARTO: No obstante la indicación de linderos, las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes propios del proceso técnico-constructivo. La venta se hará como CUERPO CIERTO.

PARÁGRAFO QUINTO: El inmueble se entregará con las especificaciones de construcción mencionadas a continuación en cuanto a acabados: piso en cerámica, mesones blancos con betas grises y muebles de cocina en aglomerado café, Puerta principal metálica y puertas de balcón y baño y closet en aglomerado.

PROYECTO EDIFICIO CANELA

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que EL CONSTRUCTOR GERENTE podrá sustituir libremente las especificaciones allí mencionadas, por otros de igual, similar o mejor calidad, sin tener que contar para ello con la aprobación de aquél(ellos).

PARÁGRAFO SEXTO: Para efectos de que haya total claridad sobre las expresiones utilizadas en el alinderamiento de los bienes privados del EDIFICIO CANELA, a continuación, se precisan los siguientes términos:

1. Área privada construida. Es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluidos los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dentro de esta área se encuentra el espacio ocupado por los muros interiores de carácter privado.
2. Área total construida: es el área privada construida de cada bien privado más el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriban o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros estructurales, muros medianeros, muros de fachada, así como los otros que sean señalados en los planos de propiedad horizontal como comunes.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que la información que EL CONSTRUCTOR GERENTE le(s) haya podido suministrar sobre el estrato asignado a los inmuebles que integran el EDIFICIO CANELA, corresponde a una clasificación que no es responsabilidad de LA PROMETIENTE VENDEDORA, sino de las decisiones adoptadas por las autoridades distritales correspondientes. En consecuencia, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que si se llega a presentar alguna reclasificación del estrato, LA PROMETIENTE VENDEDORA, no responderá por los perjuicios que se pudieran derivar de este hecho.

PARÁGRAFO OCTAVO: En las áreas privadas del inmueble se pueden ubicar tuberías descolgadas, tales como tuberías de conducción de aguas, energía y comunicaciones horizontalmente, lo cual declara(n) aceptar EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

SEGUNDA. FIRMA DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La correspondiente escritura de compraventa que perfeccionará este contrato se otorgará el día señalado en el NUMERAL IV de la SECCIÓN I, de los TERMINOS GENERALES DEL PRESENTE CONTRATO en la Notaría y la hora indicada allí mismo. Se entiende que para que LA PROMETIENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura de compraventa. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para ello, especialmente en lo relativo a: (i) la cancelación de la totalidad del precio de venta a la firma de la escritura, (ii) la obtención del crédito para cancelar el saldo adeudado, conforme se establecerá en la cláusula del precio, (iii) la expedición del pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA para garantizar el pago del precio total de venta pendiente de pago en la fecha de firma de la escritura correspondiente a desembolso de crédito hipotecario (si aplica); (iv) el cumplimiento de todos los trámites de todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte de LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO, tales como: firma de pagaré, pago de avalúos y estudio de títulos, constitución de seguros; (v) pagos de los gastos estimados de escrituración y registro, conforme se indicará más adelante; (vi) pago de los intereses de subrogación según se definirá más adelante; (vii) pago de la contribución de valorización causada a partir de la firma de esta promesa, en caso de haberse derramada tal contribución sobre el inmueble de mayor extensión o sobre el inmueble objeto de este contrato; y (viii) pago de la prorrata del impuesto predial según lo definido en este contrato (cláusula decima cuarta) y el pago de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad inmobiliaria, en caso de causarse. En caso contrario, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento. En este evento LA PROMETIENTE VENDEDORA podrá disponer del inmueble con plena libertad, prometerlo en venta y enajenarlo a un tercero libremente.

PROYECTO EDIFICIO CANELA

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el estado civil de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) es UNION MARITAL de hecho y en esta promesa de compraventa solo va a ser suscrita en calidad de PROMITENTE COMPRADOR(A) un miembro de la pareja, se debe tener en cuenta que al momento del otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento a la presente promesa, debe comparecer el cónyuge o compañero(a) permanente aceptando la hipoteca y para manifestar si afecta o no la vivienda a patrimonio familiar, por lo cual EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obliga(n) a hacer comparecer a su cónyuge o a su compañero(a) permanente para la firma de la Escritura Pública de compraventa, o en su defecto, presentar el poder debidamente otorgado para representarlo legalmente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los cambios que se susciten después de la firma de este contrato, como inclusión o exclusión de PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) , cambios en la forma de pago u otros, solo podrán solicitarse a la PROMITENTE VENDEDORA hasta noventa (90) días calendario antes de la fecha programada para el otorgamiento de la escritura de compraventa. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que, aun habiéndose formulado la solicitud en forma oportuna, la PROMITENTE VENDEDORA podrá aprobar o denegar libremente el cambio propuesto.

PARÁGRAFO TERCERO: Una vez surtido el proceso de registro de la Escritura Pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria asignado al inmueble del presente contrato, ésta quedará a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en las oficinas del CONSTRUCTOR GERENTE donde podrá(n) solicita su entrega.

PARÁGRAFO CUARTO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública, LA PROMITENTE VENDEDORA no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago de impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, o no se hubiere obtenido aún el registro del reglamento de propiedad horizontal del edificio CANELA, el otorgamiento de la escritura de compraventa se llevará a cabo en la fecha pactada mediante firma OTRO SI a la presente promesa de compraventa o en su defecto, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL CONSTRUCTOR GERENTE dará(n) aviso escrito o por correo electrónico o por correo certificado a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en el numeral VI de los términos del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a)(os) comunicar por escrito a LA PROMITENTE VENDEDORA cualquier cambio de dirección.

PARÁGRAFO QUINTO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaria.

PARÁGRAFO SEXTO: Ante el acaecimiento de los eventos previstos en los numerales uno (1) a tres (3) de la cláusula tercera siguiente, y el proceso en el parágrafo décimo de la cláusula segunda, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá igualmente prorrogar al fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, sin que ello constituya incumplimiento alguno de su parte, para lo cual enviará comunicación escrita a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) la cual le(s) será vinculante.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si la escritura pública de compraventa no se puede firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los intereses a los que se hace referencia en el parágrafo segundo de la cláusula quinta de este contrato se empezarán a causar a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura, así mismo, LA PROMITENTE VENDEDORA

PROYECTO EDIFICIO CANELA

podrá optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento del (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), con las consecuencias señaladas en la cláusula décima segunda de este contrato, es decir, aplicando las arras allí pactadas.

PARÁGRAFO OCTAVO: El inmueble objeto de este contrato puede ser financiado con el producto de un crédito otorgado por el Fondo Nacional del Ahorro.

PARÁGRAFO NOVENO: EL GERENTE hace constar que, a pesar de que el EDIFICIO CANELA, cuenta con las respectivas licencias urbanísticas y con las disponibilidades de servicios públicos, si por causa de esas gestiones EL CONSTRUCTOR GERENTE previene que no podrá entregarse el inmueble en la fecha pactada, se prorrogará la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y la fecha de entrega del inmueble, para el efecto. LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL CONSTRUCTOR GERENTE remitirá(n) a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) una comunicación en la que informará(n) de esta constancia, señalando las nuevas fechas previstas para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y entrega del inmueble. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a incurrir a la Notaría en la nueva fecha prevista y exonera(n) de cualquier responsabilidad por este concepto a LA PROMITENTE VENDEDORA, al FIDEICOMISO y a los fideicomitentes de dicho fideicomiso.

TERCERA. ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE. – LA PROMITENTE VENDEDORA, por conducto del GERENTE, hará entrega real y material del inmueble prometido en venta, en la fecha indicada en el NUMERAL V, SECCIÓN I, de los términos del presente contrato, esto es, acabados relacionados. No obstante el plazo señalado, en los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega del inmueble, sin que se entienda incumplido por LA PROMITENTE VENDEDORA ni por el CONSTRUCTOR GERENTE.

1. En caso que no se hayan realizado los desembolsos por parte de la ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO o EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) adeudará(n) cualquier suma de dinero, LA PROMITENTE VENDEDORA podrá condicionar la fecha de entrega del inmueble hasta cuando se realice el pago del importe adeudado.
2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarda el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, lo cual se informará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). En tal evento se aplicarán las disposiciones en el Código Civil.
3. En caso que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA o del CONSTRUCTOR GERENTE, tales como, incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación o conexión de los servicios públicos de agua, alcantarillado o manejo de aguas residuales, energía eléctrica y de gas, huelga de personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc. En estos eventos la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de entrega indicada en esta promesa, lo cual se comunicará a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Para el evento previsto en el parágrafo noveno de la cláusula segunda anterior no se aplicará este plazo máximo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada. Por el contrario, si las Partes convienen anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de

PROYECTO EDIFICIO CANELA

entrega material no se variará automáticamente y cualquier ajuste en ella deberá constar por escrito firmado por las Partes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y un representante del CONSTRUCTOR, se relacionara aquellos detalles que sean susceptibles de ser corregidos por el CONSTRUCTOR, detalles éstos que no serán causa para no recibir el inmueble, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) recibido el inmueble prometido en venta y que EL CONSTRUCTOR GERENTE se obliga a realizar los trabajos de arreglos de detalles relacionados en el mismo Formato de Solicitud de Servicio al Cliente dentro del plazo pactado.

PARÁGRAFO TERCERO: Si EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada y aprobada, éste se tendrá por entregado a satisfacción para todos los efectos de este contrato. En este evento, las llaves del inmueble quedarán a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en las oficinas del CONSTRUCTOR GERENTE o donde éste le(s) señale y a partir de ese momento los gastos de vigilancia, gastos de limpieza, servicios públicos, cuotas de administración, y cualquier otro costo o gasto derivado de la tenencia material del inmueble objeto del contrato, correrá por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a recibir el inmueble, LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO (si aplica) no pudiese desembolsar los dineros pactados en las fechas previstas en este contrato destinados al pago del precio, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, a partir de la fecha en que dicho(s) desembolso(s) debido producirse.

PARÁGRAFO CUARTO: Si por cualquier circunstancia las Partes acordarán entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de compraventa del mismo, se conviene que la entrega se hará a título de mera tenencia, aun cuando no se haga mención a esta circunstancia o aun cuando no se firma contrato de comodato. El título de mera tenencia se mantendrá hasta el momento en que se haga posible la firma de la escritura pública de la compraventa.

PARÁGRAFO QUINTO: La entrega de zonas comunes se hará de conformidad con lo consagrado en el manifestará(n) conocer y aceptar que en desarrollo del proceso constructivo EL CONSTRUCTOR GERENTE instalará una portería al edificio, en la fecha prevista para efectuar la entrega de los bienes comunes de uso y goce general, como el salón comunal, En consecuencia, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar la posibilidad de que en la fecha de entrega del inmueble objeto de promesa de compraventa existen bienes comunes de disfrute y gozo general aún no haya sido construidos ni entregados al servicio de los copropietarios.

CUARTA. ACEPTACIÓN DEL INMUEBLE. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declara(n) que conoce(n) el inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa, los materiales y los acabados de su construcción, todo lo cual acepta(n) en su integridad, quedando EL CONSTRUCTOR GERENTE facultado para efectuar los cambios en el diseño del proyecto que resultan necesarios así como la distribución de áreas y materiales, sin alterar la calidad de los mismos y sin que ello implique disminución substancial de áreas.

PARÁGRAFO: En caso que se autorice alguna modificación en la distribución interna del inmueble objeto de este contrato, el documento que se suscriba para tal fin hará parte integral de este contrato.

QUINTA, PRECIO Y FORMA DE PAGO.- El precio y forma de pago del inmueble prometido en venta son los indicados en el NUMERAL III de la SECCIÓN I de esta promesa (los TERMINOS GENERALES DEL CONTRATO), obligándose EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a consignar los

30

PROYECTO EDIFICIO CANELA

montos en las cuentas del EL CONSTRUCTOR GERENTE (Cuenta corriente No. 0694029000– banco de Bogota. Titular: PROASCON SAS), en las fechas estipuladas, así:

A la fecha de la presente promesa de compraventa se compromete el PROMETIENTE COMPRADOR a consignar la suma de XXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS. - \$ XXXXXXXXXX,00 - y se pactan los siguientes pagos:

\$ XXXXXXXXXX,00	EL DIA ____ DEL MES DE ____ DE 202__.
\$ XXXXXXXXXX,00	EL DIA ____ DEL MES DE ____ DE 202__.

Y el prometiente VENDEDOR a recibir \$ XXXXXXXXXX,00 - XXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/C. Suma estipulada como separación inicial del inmueble prometido en venta.

Los restantes XXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS \$ XXXXXXXXXX,00) serán entregados por el PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el día de la firma de la correspondiente escritura de COMPRAVENTA.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) aceptar todo cambio en las condiciones de negociación estipulados en el presente contrato, requiere de la previa y expresa aceptación de LA PROMITENTE VENDEDORA, y de su consignación por escrito debidamente firmado, y manifiesta(n) así mismo conocer que, en razón de las implicaciones negativas que ocasiona en el trámite. LA PROMITENTE VENDEDORA no evaluará siquiera la posibilidad de cambio de la forma de pago, dentro de los tres (3) meses anteriores a la fecha de firma de la escritura de compraventa estipulada en el NUMERAL IV de la SECCIÓN I del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos que haga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto, y los excedentes se abonarán al precio del inmueble.

PARÁGRAFO TERCERO: En caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), para el pago total o parcial del precio del inmueble objeto del presente contrato, efectúe(n) operaciones cambiarlas por compra o venta de divisas, o transferencias de recursos desde el exterior, las comisiones y costos de cualquier índole que se causen por dichas operaciones, serán asumidos por el(ella)(ellos) en su totalidad, liberando a LA PROMITENTE VENDEDORA de cualquier responsabilidad por el origen de los fondos utilizados en dichas operaciones.

PARÁGRAFO CUARTO: Si llegare a resultar saldos a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), éste(a)(os) autoriza(n) desde ahora a LA PROMITENTE VENDEDORA para que tales saldos sean destinados para cubrir los gastos de escrituración a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Las sumas que por cualquier concepto resultaren susceptibles de devolución a favor de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se colocarán a su disposición depositándolas en la Cuenta indicada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o se harán llegar a la dirección de notificación señalada en este contrato. La comunicación se podrá enviar por correo, a la dirección registrada para envío de correspondencia o por correo electrónico, de acuerdo con los datos indicados en el NUMERAL VI de la SECCIÓN I de esta promesa. Una vez colocados los dineros a disposición de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en la forma señalada se entenderá cumplida la obligación de reintegro a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA. Podrá EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) diligenciar a mano alzada los espacios en blanco a que hace referencia este parágrafo.

PROYECTO EDIFICIO CANELA

SEXTA. PROPIEDAD HORIZONTAL. La enajenación del inmueble objeto de este contrato comprenderá además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del EDIFICIO CANELA, en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer, comprender y se obliga(n) a cumplir tal reglamento.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que respetará(n) el reglamento de Propiedad Horizontal a que estará sometido el inmueble objeto de la presente promesa, sus adiciones y modificaciones, y que se obliga(n) a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, especialmente al pago oportuno de las expensas comunes que le(s) corresponda a partir de la fecha fijada para la entrega del inmueble, al igual que sus causahabientes a cualquier título. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se compromete(n) a cancelar oportunamente el valor de las expensas comunes, a partir de la fecha de entrega del inmueble, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el EDIFICIO RESIDENCIAL. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) expresamente manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con el régimen establecido en el reglamento para la utilización de los parqueaderos con que cuenta el Edificio.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL CONSTRUCTOR GERENTE podrá introducir unilateralmente las modificaciones que consideren del caso al planteamiento general del edificio y el reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta, para lo cual deberá efectuar el trámite de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana y con posterioridad, si fuere el caso, deberá otorgar a su costa la escritura de aclaración o modificación del reglamento o instruir al administrador del Edificio para que lo haga, de conformidad con la ley.

PARÁGRAFO TERCERO: EL CONSTRUCTOR GERENTE hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de la administración del mismo. A partir de dicha fecha, se obliga(n) a cancelar puntualmente la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por LA PROMITENTE VENDEDORA y luego de conformidad con lo acordado por la asamblea de Copropietarios.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que el EDIFICIO CANELA está conformado por dos etapas y que al recibir su inmueble es probable que la segunda de ellas esté(n) en construcción o aún no se haya iniciado la misma, por lo que acepta(n) de antemano las incomodidades que tal circunstancia le(s) pueda ocasionar.

EL CONSTRUCTOR GERENTE y EMPRESA PROMITENTE VENDEDORA cuentan con amplias facultades para definir la forma y oportunidad en que irá realizando la construcción de cada una de las etapas, en que se irán entregando las unidades respectivas y los bienes comunes ubicados en cada una de ellas y la medida y proporción en que cada etapa, una vez entregadas sus unidades a los terceros adquirentes, contribuirá al pago de las expensas comunes.

PARÁGRAFO QUINTO: EL EDIFICIO CANELA contará, entre otros, con los siguientes bienes comunes de uso y goce general: Escalera, un parqueadero vehicular de carácter comunal para uso de los visitantes, 6 parqueaderos de bicicletas, escaleras de acceso al edificio, área de recepción, terraza comunal. Cuarto de basuras y depósito comunal.

PARÁGRAFO SEXTO: Todo lo anterior, según el plano urbanístico aprobado por la Curaduría Urbana No.5 de la ciudad de Bogotá D. C.,

PROYECTO EDIFICIO CANELA

SEPTIMA. TRADICIÓN. La propiedad sobre el inmueble está actualmente radicada en cabeza de PROASCON S.A.S., sociedad que adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble en calidad de propietario, de la siguiente manera: El lote de terreno sobre el cual se construye el EDIFICIO CANELA – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue según consta en escritura pública número: NOVECIENTOS QUINCE (915) del treinta (30) días del mes de Abril del año dos mil veinticuatro (2024), otorgada por la Notaría CINCUENTA y OCHO (58) del círculo de Bogotá, D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.-La construcción, la realizara la constructora PROASCON SAS con recursos propios en parte, y con crédito a constructores vigente y con sujeción a la modificación de la licencia de construcción otorgada por la Curaduría Urbana No. 5

OCTAVA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES, AFECTACIONES Y LIMITACIONES. LA PROMINENTE VENDEDORA garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble prometido en venta por medio de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, y declara que se hará su entrega libre de afectaciones, limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentre sometido el inmueble conforme se indicó, de las servidumbres que naturalmente le corresponden y de gravamen hipotecario alguno. En todo caso PROASCON S.A.S. se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley, ya sea por evicción o por vicios redhibitorios del lote del terreno y también se obliga a salir al saneamiento en lo que respecta a la construcción de todos los inmuebles que conforman el EDIFICIO CANELA.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL CONSTRUCTOR GERENTE cuenta con el respectivo desenglobe, otorgado por la Oficina de Catastro Distrital, luego de realizado el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades de vivienda constitutivas del EDIFICIO CANELA – PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual se surtió dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establece dicha entidad.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) declara(n) conocer y aceptar que el lote sobre el cual se levanta el EDIFICIO CANELA podrá ser gravado con líneas de baja y media tensión.

NOVENA. SERVICIOS PÚBLICOS. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar:

- **Servicio de telefonía pública básica:** EL CONSTRUCTOR GERENTE entregará la infraestructura básica, pero la celebración del contrato de prestación efectiva del servicio con la empresa que elija(n), la conexión de la línea telefónica, así como la instalación de la misma, el cableado necesario para colocarla y su aparato telefónico corren por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).
- **Servicio de gas:** el edificio cuenta con las redes externas de suministro de gas domiciliario. Sin embargo, serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) los costos y derechos de conexión, y el medidor del servicio de gas así como el valor de instalación de los gasodomésticos, todo lo cual deberá contar con la revisión y aprobado de la empresa Gas Natural. Esta instalación será de responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), así como cualquier daño que pueda ocasionar en ejecución en ella.
- **Servicio de energía eléctrica:** EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar:
 - a. Que la propiedad de los bienes eléctricos (bienes muebles comunes) y las obras civiles asociadas a la obra eléctrica, conformado por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por la empresa comercializadora del servicio de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza de la empresa prestadora de energía eléctrica, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión estará en cabeza

PROYECTO EDIFICIO CANELA

de la empresa prestadora de energía eléctrica quien los ejecutará, instalará, y/o adquirirá de acuerdo con la reglamentación vigente. Por lo anterior EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) renuncia(n) a cualquier solicitud adicional de reembolso a la empresa comercializadora de energía eléctrica, a LA PROMITENTE VENDEDORA o al GERENTE por concepto de los activos eléctricos correspondientes.

- b. Que LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL CONSTRUCTOR GERENTE pueden constituir servidumbres sobre las zonas comunes en las que están instaladas los bienes eléctricos. En consecuencia EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que la empresa comercializadora de energía eléctrica tendrá libre acceso a las áreas comunes del Edificio Residencial en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica.

- **Previsiones Generales:**

- a. EL CONSTRUCTOR GERENTE contará con entera libertad para seleccionar la(s) empresa(s) prestadora(s) y comercializadora(s) de los servicios públicos en aquellos casos donde existen en el mercado varios prestadores.
- b. En ningún caso, LA PROMITENTE VENDEDORA o EL CONSTRUCTOR GERENTE será(n) responsable(s) de las demoras en que puedan incurrir las Empresas prestadoras de servicios públicos distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas y telefonía.
- c. Como el inmueble prometido en venta será entregado cuando este provisto de los servicios públicos de energía, acueducto y alcantarillado, en el evento en que las Empresas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de LA PROMITENTE VENDEDORA o de EL DIFEICOMITENTE GERENTE y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de éstos.
- d. El inmueble prometido en venta será entregado a paz y salvo por concepto de conexión a las respectivas redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado; en consecuencia LA PROMITENTE VENDEDORA y EL CONSTRUCTOR GERENTE no serán responsables del pago de eventuales conexiones o reajustes liquidados o hechos exigibles con posterioridad a la entrega del inmueble. En cuanto concierne el servicio de energía, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL CONSTRUCTOR GERENTE hacen constar que la Empresa de Energía de Bogotá podrá exigir que se haga un pago por conexión para comenzar a cumplir el contrato de prestación del servicio con fundamento en lo previsto en el artículo 21 de la resolución 108 de 1997 de la CREG, en cuyo caso tal pago estará a cargo de EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Si LA PROMITENTE VENDEDORA tuviere que cancelar alguna suma por este concepto, el importe le será reembolsado por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) antes de la fecha de firma de la escritura pública de compraventa.
- e. EL CONSTRUCTOR GERENTE entregará instalados y en funcionamiento los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, habiendo cancelado el valor de los derechos de dichas instalaciones de acuerdo con la exigencia de las empresas de servicios públicos. Se exceptúa de lo anterior el cargo por conexión que podrá cobrar la Empresa de Energía de Bogotá a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para la puesta en marcha del sistema, así como la acometida y polo a tierra, elementos que estarán a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). En caso de que por cualquier motivo y con posterioridad a la firma de la escritura pública de compraventa, las empresas de servicios públicos efectuaran un reajuste de derechos en relación con estas instalaciones y conexiones de servicios públicos, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirá(n) por su propia cuenta el pago de dicho reajuste en cuanto a la cuota individual que por tal concepto se le hubiere fijado al inmueble objeto de este contrato de promesa de compraventa.

34

PROYECTO EDIFICIO CANELA

DÉCIMA: PACTO DE ARRAS. Las Partes acuerdan fijar como arras del negocio la suma del veinte cinco ciento (25%) del valor del inmueble prometido en venta a través de este contrato. Tales arras podrán tener cualquiera de los siguientes efectos previstos por las Partes:

1. En caso de incumplimiento de una de las Partes, la parte incumplida perderá tal suma como factor valorativo de perjuicios en favor de la cumplida o de la allanada a cumplir, y se dará por terminado el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial ni privada.
2. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado, sin necesidad por tanto de declaración judicial ni privada. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que le dará cumplimiento.

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia, frente al incumplimiento o desistimiento de alguna de las Partes el presente contrato se dará por terminado, caso en la cual LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá en un término de máximo treinta (30) días hábiles las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado como arras, y, en caso de ser imputable a LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta restituirá la suma pactada a título de arras más otro tanto. En caso de perfeccionarse el contrato, esta suma se imputará al precio en el momento de firmarse la escritura pública de compraventa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las Partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual LA PROMITENTE VENDEDORA queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1.937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las Partes contratantes.

DÉCIMA PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir en la escritura pública de compraventa PATRIMONIO INEMBARGABLE a favor suyo y de su esposa(o) y de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y en la Ley 3ª de 1991. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste solo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble prometido en venta en este contrato, entidad que en este contrato se ha denominado LA ENTIDAD OTORGANTE DEL CRÉDITO.

DECIMA SEGUNDA: PAGO DE IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES. El inmueble objeto de promesa de compraventa será entregado a Paz y Salvo por concepto de impuestos hasta la fecha en que se entregue el inmueble o se firme la escritura de compraventa. Lo que ocurra primero. Una vez firmada la escritura pública de compraventa del inmueble o se haga entrega del mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), tendrá(n) a su cargo los siguientes gastos: a) Impuesto predial y complementarios;

b) Contribuciones por concepto de valorización distrital, causadas a partir de la firma de esta promesa y liquidadas con prosperidad a la firma de la escritura. Después de la entrega del inmueble las cuentas y facturas por concepto de energía, acueducto, alcantarillado y otros servicios distritales, así como la(s) cuota(s) de administración correrán por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y en general todos los gastos y costos derivados de la propiedad y/o tenencia del inmueble.

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento de que fuere necesario y/o conveniente hacer el pago anticipado para un periodo fiscal determinado, de los impuestos y contribuciones señaladas en esta cláusula, LA PROMITENTE VENDEDORA quedará expresamente facultada para efectuar el mencionado pago,

PROYECTO EDIFICIO CANELA

cargándole a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la parte proporcional del monto pagado que le(s) corresponde, o sea, desde la fecha en que de acuerdo con lo estipulado en esta cláusula, dichos gastos están a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) deberá(n) reintegrarse a LA PROMITENTE VENDEDORA el pago efectuado por ésta, inmediatamente después de que LA PROMITENTE VENDEDORA le(s) presente la respectiva cuenta de cobro adjuntando copia del recibo de pago donde conste el monto pagado y el periodo al que corresponde. Lo pactado en este párrafo se entiende como una facultad otorgada a LA PROMITENTE VENDEDORA, quien discrecionalmente podrá hacer uso de ella o no, sin que el no ejercerla conlleve responsabilidad alguna para ella.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En relación con una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, las Partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA a partir de la firma de esta promesa, el monto correspondiente a dicha contribución, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que la contribución deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. LA PROMINENTE VENDEDORA y/o EL CONSTRUCTOR GERENTE quedan autorizados desde ahora para aplicar preferencialmente cualquier pago que éste(os) le(s) haga(n) a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si LA PROMITENTE VENDEDORA y/o EL CONSTRUCTOR GERENTE efectuase tales pagos y notificarse de ello a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), que causarán a su favor y a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) intereses a la tasa máxima legal vigente, sobre el valor pagado, hasta la fecha en que éste(a) (os) le reembolse(n) su valor a aquella. El pago de la contribución antes de la fecha de firma de la escritura será requisito indispensable para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura de compraventa, y para que se entienda cumplido este contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: Con relación al pago del impuesto predial, las Partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA a prorrata la suma de dinero correspondiente al periodo de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre de ese año, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por LA PROMITENTE VENDEDORA o por el FIDEICOMITENTE GERENTE, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del inmueble mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. Dicho pago será requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Las Partes declaran que en caso de fijarse un nuevo impuesto que grave esta negociación o la propiedad inmobiliaria antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la escritura, como requisito para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar e instrumento correspondiente y para entenderse cumplido este contrato.

DÉCIMA TERCERA. MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS. A partir de la fecha de entrega del inmueble objeto de esta promesa serán de cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todas las reparaciones por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL CONSTRUCTOR GERENTE de conformidad con los plazos y las normas establecidas por la ley. En consecuencia, EL CONSTRUCTOR GERENTE sólo

PROYECTO EDIFICIO CANELA

responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio del inmueble, en los términos consignados en el **ANEXO CUATRO (4)** del presente contrato de promesa de compraventa. Según consta en tal documento, los términos de la garantía dependen de la naturaleza de la falla, así:

1. Daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble:

EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) dejar constancia en el Formato de Solicitud de Servicio al Cliente de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que EL CONSTRUCTOR GERENTE responda por ellos.

2. Daños que aparecen con el uso del inmueble:

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

- a. Las garantías de funcionamiento de aparatos, muebles, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas o sanitarias, y demás elementos instalados en el inmueble, serán atendidos por el periodo que la ley señale. Vencido este plazo, EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos proveedores y/o contratistas.
- b. La garantía respecto de eventuales goteras, humedades, filtraciones en ventanas, fisuras de muros y cerramientos será de un (1) año contado a partir de la entrega del inmueble. En todo caso EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no deberá(n) en ese primer año instalar papeles de colgadura o cualquier tipo de acabado sobre los muros, pues en ese caso de aparecer humedades, filtraciones o fisuras, EL CONSTRUCTOR GERENTE solo estará obligado a realizar la reparación y dejar los pisos/ muros/ columnas/ techos en el estado que los entregó, sin responder por mejoras que haya(n) realizado EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO: En el evento de que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) por su cuenta y riesgo efectúe(n) modificaciones de cualquier índole perderá(n) las garantías y servicios de posventa. Por lo anterior EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) ceñirse a lo estipulado en los planos que se le(s) entregan al momento de recibir el inmueble y obtener las autorizaciones tanto de las autoridades urbanas competentes como de los órganos de la copropiedad para realizar cualquier tipo de cambio. Durante el término de garantía, cualquier modificación en el diseño y/o acabados debe ser autorizada además por el GERENTE, y la misma debe constar por escrito.

DÉCIMA CUARTA. GASTOS DE OTORGAMIENTO Y REGISTRO. Los derechos notariales causados por el otorgamiento de la escritura pública de compraventa serán por cuenta de las partes contratantes, por mitades, no están incluidos bajo este concepto las copias notariales, autenticaciones, firma digital, certificaciones web, y demás gastos que se generen en el perfeccionamiento del negocio los cuales será asumido exclusivamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Los gastos notariales que se causen por razón del otorgamiento de la escritura pública de constitución de hipoteca y de constitución de patrimonio de familia, así como los impuestos de Registro y derechos de inscripción en la oficina de Registro que se causen por razón del registro de (i) la escritura de compraventa, (ii) de hipoteca y (ii) de constitución de patrimonio de familia serán cubiertos exclusivamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y cancelados a LA PROMITENTE VENDEDORA quince (15) días antes de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, como requisito fundamental para que LA PROMITENTE VENDEDORA esté obligada a firmar la escritura en la fecha convenida. EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) debe(n) cancelar la provisión de los gastos notariales a LA PROMITENTE VENDEDORA, mínimo quince (15) días hábiles antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública de venta, según liquidación efectuada por ésta, donde se incluirá un porcentaje de imprevistos, valor que en caso de no causarse, se reintegrará a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles a partir del registro de la escritura de compraventa.

PROYECTO EDIFICIO CANELA

DÉCIMA QUINTA. CESIÓN. La presente promesa de compraventa se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por consiguiente, queda prohibida la cesión total o parcial de este contrato, salvo autorización expresa y escrita de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla y de cobrar alguna suma de dinero por dicha cesión, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, de manera que si no se produjere, se presumirá que la respectiva solicitud fue rechazada. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). No obstante lo anterior, el tercero cesionario deberá cumplir con el registro ante la entidad encargada de la inspección y control de la enajenación de vivienda.

DÉCIMA SEXTA. DESTINACIÓN. El apartamento objeto de este contrato será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar. Esta destinación no podrá ser variada por EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título.

DÉCIMA SEPTIMA. PERMISO DE VENTAS. EL CONSTRUCTOR GERENTE cuenta con el respectivo permiso de ventas tramitado ante la Secretaria del HABITAT de Bogotá EL DIA _____ DEL MES DE _____ DE 202____, que la faculta para anunciar y vender los inmuebles que conforman el EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA.

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas a LA PROMITENTE VENDEDORA y/o a EL GERENTE, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia en la dirección citada en el NUMERAL VI de la SECCIÓN I de este contrato de promesa de compraventa, en donde se firmará una copia de la comunicación en señal de haberla recibido y si es a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) enviándola por correo certificado a la dirección señalada en el mismo NUMERAL V de la SECCION I de este contrato de promesa de compraventa y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación

DÉCIMA NOVENA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato termina por las siguientes causales sin necesidad de requerimiento o pronunciamiento Judicial o Administrativo: a) Por muerte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) Por haberse denunciado legalmente la desaparición EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); d) Por incumplimiento de alguna de las Partes o por ejercicio del derecho de retracto; f) En el evento en que en desarrollo del proyecto de construcción del inmueble prometido en venta se establezca que por alguna razón financiera, económica, técnica o de otra índole, su desarrollo total no es posible, no es viable o puede presentar graves alteraciones en su programación o calidad, ya sea porque no se logró su punto de equilibrio o por la aparición de alguna causa no prevista, el contrato se rescinde.

Para estos efectos se requiere que LA PROMITENTE VENDEDORA o EL CONSTRUCTOR GERENTE envíe a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) una comunicación en la cual exponga los motivos de la decisión.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las Partes, según el caso. En el evento de muerte o incapacidad de uno de los PROMITENTES COMPRADORES, o en caso de

PROYECTO EDIFICIO CANELA

desaparición, desde ya se autoriza a LA PROMITENTE VENDEDORA para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona quien correspondan sus derechos, según caso; la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados. Si el encargo y/o promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) que no haya(n) muerto, que no se haya declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda al PROMITENTE COMPRADOR que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desistiere(n) unilateralmente del negocio o incumpliere(n) en todo o en parte con las obligaciones del pago del precio, o de la presentación correcta y oportuna de la documentación para el otorgamiento de créditos o subsidios, o de la firma de la escritura de compraventa, o no suscribiere(n) la escritura pública de compraventa en la fecha estipulada, LA PROMITENTE VENDEDORA declarará unilateralmente su terminación sin necesidad de requerimiento previo o decisión de autoridad Administrativa o Judicial, quedando en libertad de disponer del inmueble inmediatamente, lo mismo que si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no presentare(n) dentro del plazo fijado la documentación que le exige LA PROMITENTE VENDEDORA, o incumpliere(n) las obligaciones derivadas de este contrato. LA PROMITENTE VENDEDORA podrá en este caso retener la suma pactada como arras sin necesidad de declaración judicial o privada y disponer del inmueble con plena libertad.

VIGÉSIMA. ORIGEN LÍCITO DE FONDOS. Para efectos propios de las Leyes 1708 de 2.014 y 365 de 1.997, o de aquellas normas que los adicionen, modifiquen o complementen, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que los dineros entregados como pago del precio del inmueble objeto de este contrato proceden del ejercicio de actividad(es) lícita(s) y que por lo tanto no corresponden a divisas o dineros producto del lavado de activos, financiación del terrorismo o cualquiera otra actividad ilícita.

VIGÉSIMA PRIMERA. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA para almacenar, reportar a entidades de información crediticia y otras autoridades competentes, consultar o actualizar su información, documentos, registros fotográficos y/o filmicos.

VIGÉSIMA SEGUNDA. LA PROMITENTE VENDEDORA mediante la suscripción del presente documento, declara que se hace responsable a través del CONSTRUCTOR GERENTE ante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.

VIGÉSIMO CUARTA. Las Partes otorgan mérito ejecutivo al presente contrato para exigir el cumplimiento de las obligaciones pactadas y por ende renuncian a requerimientos judiciales para su reconocimiento o constitución en mora.

VIGÉSIMA QUINTA. El presente documento reemplaza cualquier documento firmado anteriormente entre las Partes que tenga relación con el mismo objeto, en la medida en que haya alguna contradicción entre sus estipulaciones. Cualquier modificación a los términos aquí contenidos deberá constar en documento escrito suscrito por cada una de las Partes.

En constancia de lo anterior, las partes firman en Bogotá, el día EL DIA DEL MES DE DE 202, señalado en la primera hoja de este documento.

PROYECTO EDIFICIO CANELA

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

XXXXXXXXXX

Cédula de Ciudadanía: No. XXXXXXXXXXXX

DIRECCIÓN: XXXXXXXXXXXX

TELÉFONO MOVIL: XXXXXXXXXXXX

OCUPACIÓN: XXXXXXXXXXXX

LA PROMITENTE VENDEDORA

PROASCON SAS – PROFESIONALES CONSULTORES ASOCIADOS
CONSTRUCTORA GERENTE - NIT. 900361642-1

Representante legal: JAIME ANDRES GUTIERREZ CALA

Cédula de Ciudadanía: 81715583

Dirección: Carrera 46 # 104 C – 10

Móvil: 3103489852

Correo electrónico: proasconsas@gmail.com

Anexos: 1. plano descriptivo del inmueble objeto del presente contrato. (Se incluye localización dentro del proyecto mediante planos e imágenes graficas incluyendo cotas)

2 – Especificaciones de construcción y acabados básicos de los inmuebles: (Se incluyen y describen dependencias internas; y especificaciones de entrega a saber: Piso en cerámica, mesón en acero inoxidable, muebles de cocina integral altos y bajo en aglomerado, puertas de entrada metálica, puertas divisorias en aglomerado, closet en aglomerado, área de lavandería independiente en el balcón y salida a balcón mediante puerta.

3 – Cotización del inmueble y listado de pagos realizados por el(la)(los) promitente(s) comprador(a)(es) y por realizar. (Se discriminará claramente el monto total del inmueble. El costo de la separación y el costo de la cuota inicial, y en qué momentos o fechas del negocio, deberán ser entregados los recursos)

4 - Términos de garantía: Se incluirá textualmente en la minuta los siguientes textos:

"La constructora para efectos de la garantía que otorga sobre los inmuebles que vende, diferencia entre daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble y los daños que aparecen con el uso del mismo. Igualmente, la compañía tiene en cuenta el derecho que asiste a los compradores de subrogarse en la garantía de artefactos en el inmueble.

✦ **Garantía Legal de la Edificación**

Comprende las condiciones de calidad, idoneidad, seguridad, buen estado y funcionamiento de las diferentes partes o elementos que conforman el inmueble dentro de los plazos que a continuación se especifican.

PROYECTO EDIFICIO CANELA

Los términos de garantía establecidos para el **EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA** son los siguientes, conforme lo dispone la ley 1480 de 2011 (Estatuto de Consumidor) así:

- ✓ *Garantía de acabados, redes de servicios en general, demás elementos no estructurales y partes de los inmuebles entregados por el constructor y/o vendedor, el plazo será de **un año (1)** a partir de la entrega del inmueble.*
- ✓ *Garantía de estabilidad de la estructura, el plazo de la garantía será de **diez (10) años** contados a partir de la entrega del inmueble.*

Las garantías aquí indicadas no cubren deterioros debidos al uso normal del inmueble, que se genera un desgaste del mismo, y se perderán cuando, los propietarios, arrendatarios y/o sus usuarios, entre otros, hagan mal uso del inmueble, uso indebido, modificaciones o reparaciones en el inmueble, sin reportar debidamente el daño existente.

También se perderán las garantías en caso de que el propietario, arrendatario o usuario no haya atendido las obligaciones y advertencias suministradas en este documento y no cumpla con la rutina de mantenimiento indicada en el presente Manual de Propietario o por los proveedores de los materiales o elementos instalados; por lo tanto es obligación de cada propietario, arrendatario y/o usuario, entre otros, leer detenidamente este Manual de Propietario y consultar las inquietudes que de él se deriven, deber que por ley le compete. El propietario en su caso, está obligado a entregar al arrendatario o usuario que ostente la tenencia de su inmueble a cualquier título, este Manual de Propietario, el cual debe hacer parte del contrato por el cual entrega la tenencia.

Importante! *Para hacer efectiva la garantía debe reclamarla dentro de su vigencia. Vencido este plazo no se atenderán reclamos, aun cuando se indique que el daño se produjo dentro del plazo de garantía.*

El constructor y/o vendedor no otorgan ningún tipo de garantía sobre materiales suministrados directamente por el propietario para reformas y/o acabados pues no participaron en su selección y desconocen su procedencia. Igualmente, el constructor y/o vendedor no otorgan garantía sobre cualquier tipo de trabajo, reforma y obra diferente a la entregada. Tampoco se otorgan garantías sobre los sistemas, materiales o insumos intervenidos por terceros ajenos al constructor y/o vendedor, o por reformas o acabado final del inmueble realizado por parte del propietario, arrendatario y sus usuarios, entre otros.

+ DAÑOS O IMPERFECCIONES QUE SON VISIBLES AL MOMENTO DE ENTREGAR EL INMUEBLE

El propietario y/o sus usuarios deberán dejar constancia en el Inventario de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble, para que la constructora responda por ellos. En consecuencia, no se aceptarán reclamos por acabados de pintura de muros y techos, carpintería metálica, ventanería y cristales, cielos rasos, enchapes de muros y pisos, aparatos sanitarios e incrustaciones, carpintería de madera, pisos de madera, y en general, por todo efecto que no haya sido debidamente registrado en el inventario.

Nota: *El constructor reparará única y exclusivamente los daños o imperfecciones consignados claramente en el Inventario, entendiendo que si se reportan con posterioridad al recibo del inmueble, se considerará que el origen del defecto o imperfección será el uso inadecuado o descuido, por lo que los daños consecuentes serán asumidos exclusivamente por el propietario.*

+ DAÑOS QUE APARECEN CON EL USO DE LOS INMUEBLES, LAS ÁREAS Y LOS BIENES COMUNES:

Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías:

41 PROYECTO EDIFICIO CANELA

- ❖ **Garantía de funcionamiento:** De aparatos a gas, griferías, aparatos sanitarios, muebles, cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas y puertas de ventanas, rosetas o interruptores, citófonos y calentador, llaves y desagües, entre otros, serán atendidos a través del Constructor por un período de **un (1) año**, a partir de la entrega del inmueble. Vencido
- ❖ este plazo, el propietario y/o sus usuarios deberá en cada caso en particular hacer uso de las garantías expedidas por los respectivos proveedores y/o contratistas, de acuerdo con las cartillas de garantía entregadas por El Constructor como anexo a este documento, las cuales el propietario se obliga a leer y cumplir. En todo caso, ni el constructor ni el vendedor participarán como intermediarios en dicho reclamo, siendo claro que será el propietario, o en su caso, el usuario autorizado por el propietario, quien deberá tramitar directamente la reclamación ante el proveedor o instalador de las partes, elementos o materiales incorporados al inmueble.

Nota: Es claro que el plazo de **un (1) año** a que se hizo mención no se suspenderá por la falta de uso que el propietario haga de su inmueble, entendiendo que la garantía expirará para El Constructor en todos los casos vencido el plazo de **un (1) año**, contado a partir de la entrega del inmueble.

- ❖ **Garantía respecto a eventuales goteras, humedades, filtraciones en ventanas, fisuras de muros y cerramientos, entre otros,** será de **un (1) año** contado a partir de la entrega del inmueble. La garantía que ofrece la constructora y/o el vendedor respecto a eventuales fisuras de muros se efectuará por una única vez luego de transcurrido **un (1) año** contado a partir de la fecha de entrega del inmueble y el trabajo se realizará únicamente en el muro o zona afectado(a). es claro que este plazo no se suspenderá por la falta de uso que el propietario haga de su inmueble, entendiendo que la garantía expirará en todos los casos, vencido el plazo de **un (1) año**, contado a partir de la entrega. De ahí en adelante el propietario deberá efectuar a su costa todos los actos necesarios para un correcto mantenimiento de su apartamento.

Nota 1: Toda reparación en ejercicio de las garantías señaladas debe solicitarse por escrito. Es claro que todos los daños e imperfecciones visibles al momento de recibir el inmueble deben consignarse en el Inventario. Las imperfecciones o daños de funcionamiento que aparezcan después de la entrega del inmueble y dentro del periodo de garantía, deberán solicitarse por escrito, según procedimiento establecido por La Constructora y/o el vendedor, indicando siempre el nombre del conjunto, el espacio y/o área afectada y la relación de los daños. Incluso es deseable que se adjunte registro fotográfico del daño.

Nota 2: Expirado el término de garantía con La Constructora y/o el vendedor, pero estando vigente con el proveedor o contratista correspondiente, la reparación debe solicitarse directamente a éstos de conformidad con lo previsto en el respectivo manual de garantías en el contrato correspondiente, sin que el Constructor y/o vendedor deba o tenga que actuar como intermedio entre las partes.

Nota 3: Frente a los daños o imperfecciones que presente el inmueble dentro del periodo de garantía es claro que La Constructora NO procederá a entregar indemnizaciones en dinero, pues el interés de ésta es entregar el apartamento objeto del contrato en correcto estado".

Firma en constancia de aceptación: _____

Fecha: _____

PROYECTO EDIFICIO CANELA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: _____

NUMERO: _____

FECHA: _____

NATURALEZA DEL ACTO: COMPRA VENTA

OTORGANTES: _____

VENDEDORA: PROASCON SAS – PROFESIONALES CONSULTORES ASOCIADOS

COMPRADOR: _____

DESCRIPCION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

PARQUEADERO

LES CORRESPONDE LOS DERECHOS, LOS CUALES HACEN parte JUNTO CON OTROS BIENES DEL EDIFICIO CONJUNTO HABITACIONAL "CANELA" – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA DIAGONAL 46 SUR 51D 41 DEL BARRIO VENECIA DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

MATRICULAS INMOBILIARIAS: _____

CEDULAS CATRASTALES: _____

CUANTÍA:\$ _____ M/C.: _____

Dentro del circulo Notarial de la Ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en donde queda radicada la Notaría _____ de la Circunscripción mencionada, a _____ (____) día del mes de _____ de dos mil _____ (2.02____), siendo Notaria Único Encargada de este Circulo el señor: _____, se otorgó la presente escritura pública que se consignó en los siguientes términos:-----**COMPARECENCIA:** Compareció **JAIME ANDRES GUTIERREZ CALA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá D. C, de estado civil casado, identificada con la cédula de ciudadanía Número 81715583 expedida en Bogotá (Cund), en calidad de representante legal de la empresa PROASCON SAS – NIT 900361642-1 quién en adelante se denomina **LA VENDEDORA**, y manifestó: **PRIMERO:** Objeto: Que por medio del presente instrumento público transfieren a título de venta real y material en favor de _____, mayor de edad,

PROYECTO EDIFICIO CANELA

43
domiciliada y residente en _____, de estado civil _____ con
(descripción de sociedad conyugal si existe), , identificado con la cédula de ciudadanía
Número _____ expedida en _____, quien en adelante se
denomina **EL COMPRADOR**, el pleno derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce
sobre los siguientes inmuebles sujetos a Propiedad Horizontal: **APARTAMENTO NÚMERO**
_____ (____) **DEL EDIFICIO HABITACIONAL "CANELA" Y EL**
PARQUEADERO _____ (____), **LOS CUALES HACEN PARTE JUNTO CON**
OTROS BIENES DEL EDIFICIO HABITACIONAL "CANELA" -PROPIEDAD
HORIZONTAL-, **UBICADO EN LA DIAGONAL CUARENTA Y SEIS (46) SUR, NUMERO**
(#) CINCUENTA Y UNO D CUARENTA Y UNO (51D 41) DE LA CIUDAD DE BOGOTA
D.C. y sus linderos particulares son:-----

a) **APARTAMENTO NÚMERO:** _____ (____) **DEL EDIFICIO**
HABITACIONAL "CANELA" y EL PARQUEADERO _____ (____) le
corresponde el derecho al uso exclusivo del depósito _____ (____) los cuales
hacen parte junto con otros bienes de **EDIFICIO HABITACIONAL "CANELA" -**
PROPIEDAD HORIZONTAL- Situada en Bogotá, Distrito Capital, en la dirección
DIAGONAL CUARENTA Y SEIS (46) SUR, NUMERO (#) CINCUENTA Y UNO D
CUARENTA Y UNO (51D 41), DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C y sus linderos particulares
son: EL APARTAMENTO NÚMERO _____. -Está ubicado en el piso
_____ **EDIFICIO HABITACIONAL "CANELA" — PROPIEDAD HORIZONTAL** -----

DEPENDENCIAS:

_____. **ALTURA.** -Variable entre _____
centímetros y ____ metros _____ (____ mts y ____ mts). Su área privada construida
es de _____ metros cuadrados con _____ decímetros
cuadrados (____ mts). Su área arquitectónica construida es de _____
metros con _____ decímetros cuadrados (____ mts). Se le asigna
el uso exclusivo de un balcón común con área de seis metros cuadrados (____ mts). Se
determina por los siguientes linderos: Del punto A: línea recta de _____ metros
_____ centímetros (____ mts), _____ metro _____ centímetros (____ mts),
_____ centímetros (____ mts), _____ centímetros (____ mts),
_____ centímetros (____ mts), _____ centímetros (____ mts) y
_____ centímetros (____ mts) al punto B puertaventana, ventanas y muro
común al medio con aire sobre zona común y balcón común de uso exclusivo del
apartamento que se alindera; del punto B: línea quebrada de _____ metros
_____ centímetros (____ mts), _____ metros _____ centímetros (____
mts), _____ centímetros (____ mts), _____ centímetros (____ mts), y _____
centímetros (____ mts), al punto C ventanas y muro común al medio con aire sobre zona
común; del punto C: línea quebrada de _____ metros _____ centímetros (____ mts), _____
metro _____ centímetros (____ mts), y _____ metros (____ mts), al punto D ventanas y muro
común al medio con vacío y apartamento _____ (____) de la misma torre; del punto

PROYECTO EDIFICIO CANELA

D: línea quebrada de noventa y ____ centímetros (____ mts), ____ centímetros (____ mts), ____ metro ____ centímetros (____ mts), ____ metros ____ centímetros (____ mts), y ____ metros ____ centímetros (____ mts) al punto A puerta de acceso, ventanas y muro común al medio con punto fijo, ducto común, ducto eléctrico, medidores para gas y aire sobre pérgola común. CENIT: Placa común al medio con piso 4. NADIR: Placa común al medio con Piso 1. -----

-----NOTA: De las áreas privadas alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales y tres (3) ductos comunes ubicados en su interior de ____ centímetros por ____ metro (____ mts X ____ mts), ____ centímetros por ____ centímetros (____ mts X ____ mts) y ____ centímetros por ____ centímetros (____ mts X ____ mts) que no pueden modificarse ni en todo ni en parte dado su carácter común -----

-----A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Centro de Bogotá D.C.; cédula catastral. ____ y un-COEFICIENTE del ____%-----

2. EL PARQUEADERO NÚMERO ____ (____). Está ubicado en ____ (____) del EDIFICIO HABITACIONAL "CANELA" PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

DEPENDENCIAS.- Espacio para estacionamiento de UN (1) vehículo. **ALTURA:** Variable entre ____ metros ____ centímetros y ____ metros ____ centímetros (____ mts X ____ mts). Su área es de ____ metros cuadrados (____ M2). Se determina por los siguientes linderos: Del punto A: ____ metros (____ mts) al punto B muros y zonas comunes al medio con el parqueadero No. ____; del punto B: ____ metros ____ centímetros (____ mts) al punto C con ____ (____); del punto C: ____ metros (____ mts) al punto D con el parqueadero No. ____; del punto D: ____ metros ____ centímetros (____ mts) al punto A con circulación común: -----

CENIT: Placa común al medio con ____.

NADIR: Placa común al medio con suelo común. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número ____ de la Oficina de Instrumentos Públicos del Centro de Bogotá D. C., cédula catastral. ____ y un COEFICIENTE del ____%. -----

PARAGRAFO 1: No obstante por cabida y linderos antes mencionados, los inmuebles se transfieren como cuerpo cierto y comprende todos sus usos, anexidades, costumbres y dependencias que por ley le corresponden sin reserva o limitación alguna -----

PARAGRAFO 2: Que los bienes descritos en la cláusula anterior forman parte de la PROPIEDAD HORIZONTAL: EDIFICIO HABITACIONAL "CANELA", objeto de venta, están sometidas al régimen de propiedad Horizontal bajo el régimen de la Ley 182 de 1.948, y decretos reglamentarios, y el respectivo reglamento de propiedad Horizontal fue protocolizado por medio de la escritura pública Número ____ (____) del ____ de ____ de dos mil ____ (2.02____), de la Notaria ____ 30 ____ de Bogotá,

debidamente registrada-

SEGUNDO: Tradición: La propiedad del inmueble es de PROASCON S.A.S., sociedad que adquirió el derecho de dominio sobre el inmueble en calidad de propietario, de la siguiente manera: El lote de terreno sobre el cual se construye el EDIFICIO CANELA – PROPIEDAD HORIZONTAL, fue según consta en escritura pública número: NOVECIENTOS QUINCE (915) del treinta (30) días del mes de Abril del año dos mil veinticuatro (2024), otorgada por la Notaría CINCUENTA y OCHO (58) del círculo de Bogotá, D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C. (Zona Sur) -----

PROYECTO EDIFICIO CANELA

dispuesto en la ley 1480 de 2011 (Estatuto de Consumidor) así: **Garantía de acabados, redes de servicios en general, demás elementos no estructurales y partes de los inmuebles entregados por el constructor y/o vendedor**, el plazo será de **un año (1)** a partir de la entrega del inmueble. **Garantía de estabilidad de la estructura**, el plazo de la garantía será de **diez (10) años** contados a partir de la entrega del inmueble. **Garantía por daños o imperfecciones que son visibles al momento de entregar el inmueble**: La constructora responderá por todos ellos, siempre y cuando el propietario y/o sus usuarios dejen constancia en el Inventario de todo daño o imperfección que sea visible al momento de la entrega del inmueble. **Garantía por daños que aparecen con el uso de los inmuebles, las áreas y los bienes comunes**: Respecto a este tipo de daños, operan dos tipos diferentes de garantías: **Garantía de funcionamiento**: De aparatos a gas, griferías, aparatos sanitarios, muebles, cerraduras y puertas, instalaciones eléctricas, instalaciones hidráulicas o sanitarias, manijas, cierres de ventanas y puertas de ventanas, rosetas o interruptores, citófonos y calentador, llaves y desagües, entre otros, serán atendidos a través del Constructor por un período de **un (1) año**, a partir de la entrega del inmueble. Y **garantía respecto a eventuales goteras, humedades, filtraciones en ventanas, fisuras de muros y cerramientos, entre otros**, será de **un (1) año** contado a partir de la entrega del inmueble. La garantía que ofrece la constructora y/o el vendedor respecto a eventuales fisuras de muros se efectuará por una única vez luego de transcurrido **un (1) año** contado a partir de la fecha de entrega del inmueble y el trabajo se realizará únicamente en el muro o zona afectado(a) -----

PARAGRAFO 1: Todas las garantías referidas en la presente cláusula séptima se harán efectivas en los términos establecidos en el anexo 4 de la correspondiente promesa de compraventa.

OCTAVA: El inmueble se entrega dotado de todos los servicios públicos definitivos de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968 Nivel Nacional.-----

NOVENA: La entrega de los bienes comunes del EDIFICIO RESIDENCIAL CANELA, se entregaran de manera simultánea con la entrega de los bienes privados, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675. -----

Aceptación: Presente El Comprador _____, de las condiciones civiles antes anotadas, manifiesto.-----

a.- Que acepta la presente escritura pública junto con las declaraciones de voluntad en ella contenidas y en especial la venta que a su favor se le hace, por encontrarla a satisfacción.-----

b.- Que ya se encuentra en posesión real y material del inmueble que adquiere. -----

c.- Que declara conocer, aceptar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos los inmuebles objeto de esta compraventa.-----

PROYECTO EDIFICIO CANELA

=====HASTA AQUÍ LA MINUTA=====

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 06/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO
-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 15 de enero de 2026
SOLICITANTE:	PROASCON SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO CANELA				
DIRECCIÓN:	DIAGONAL 46 SUR 51D 41				
APARTAMENTOS:	9	CASAS:	0	LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					160 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					2.500.000 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					514 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					2.412.968 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 400.000	778.377 \$/m²	32,3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 602.451	1.172.335 \$/m²	48,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 150.000	291.891 \$/m²	12,1%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 57.500	111.892 \$/m²	4,6%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 30.049	58.474 \$/m²	2,4%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.240.000	2.412.968 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.957.916	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 717.916 36,7%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 400.000	32,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 380.000	30,6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 460.000	37,1%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.240.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2026-ene-15		2. Solicitante: PROASCON SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO CANELA			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		262.639	55,16	6.762	150,00		2026	\$ 1.750.905
Valor mínimo		180.000	26,62	4.761	102,80			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 0		VIS 9		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:								10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Uc.Construcción se aprobó como NO VIS?	NO

Totales	9	\$ 1.957.916	341,52 m²	\$ 587.375			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	262.639	55,16	78.792	262.639	4.761	30,00%	VIS
2	202	180.000	27,41	54.000	442.639	6.567	30,00%	VIS
3	203	210.000	31,93	63.000	652.639	6.577	30,00%	VIS
4	301	262.639	55,14	78.792	915.278	4.763	30,00%	VIS
5	302	180.000	26,62	54.000	1.095.278	6.762	30,00%	VIS
6	303	210.000	31,77	63.000	1.305.278	6.610	30,00%	VIS
7	401	262.639	55,12	78.792	1.567.916	4.765	30,00%	VIS
8	402	180.000	27,04	54.000	1.747.916	6.657	30,00%	VIS
9	403	210.000	31,33	63.000	1.957.916	6.703	30,00%	VIS
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								
30								
31								
32								
33								

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	EDIFICIO CANELA
ESTRATO:	3
DIRECCIÓN:	No. de unidades de vivienda: 9
CONSTRUCTORA:	DIAGONAL 46SUR 51D 41
FECHA (dd-mm-aa):	30/10/2025
	PROASCON SAS

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?

En caso de responder "si" 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-S.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

☐ SI ☐ NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?

En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

☐ SI ☐ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal

500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☐ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"?

☐ SI ☐ NO

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

☒ SI ☐ NO

Seleccione de que tipos:

° Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☒

° Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

☒

° Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

☐

° Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

☐

° Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

☐

° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

☒

° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

☐

° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.

☐

° Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

SUPERFICIAL: ZAPATAS AISLADAS UNIDAS MEDIANTE VIGAS DE AMARRE Y LOSA DE CIMENTACION: CONCRETO DE 3000 PSI - HIERROS DE ACUERDO A DISEÑO ESTRUCTURAL

2.8. PILOTES

☐ SI

☒ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

TIPO APORTICADA: ELEMENTOS ESTRUCTURALES: MUROS, COLUMNAS, VIGAS Y CIMENTACIÓN, TRABAJANDO MONOLITICAMENTE
PARA TRANSMITIR LAS CARGAS DEL EDIFICIO AL TERRENO, GARANTIZANDO ASI SU ESTABILIDAD Y RESISTENCIA.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☐ SI☒ NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE

☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE No. 4 MUROS INTERNOS Y 5 PARA DIVISIONES DE UNIDADES HABITACIONALES

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

☐ SI☒ NO

Tipo de división y localización:

BARANDA, DIVIDE BALCON DE FACHADA ANTERIOR Y POSTERIOR

2.11. PAÑETES

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

MUROS PAÑETADOS Y PINTADOS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI ☐ NO

P.V.C.

☒ SI☐ NO

OTRA

☐ SI ☐ CUAL?

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

VENTANERIA EN PVC Y ALUMINIO

Espesor del vidrio:

4 MM PARA VENTANAS DE HASTA 1,50 MTS. 5MM PARA PUERTAS VENTANAS

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

FACHADAS PAÑETADAS Y PINTADAS

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISO AFINADO, CERAMICA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA EN CONCRETO E IMPERMEABILIZANTE DE COLOR

Cubierta Verde

☐ SI ☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO AFINADO Y CERAMICA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE PAÑETADO Y PINTADO

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE SUBTERRANEO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

☐ SI ☒ NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

☐ SI ☒ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR	☐ SI	☒ NO
3.2. VIDEO CAMARAS	☒ SI	☐ NO
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	☐ SI	☒ NO
3.4. PARQUE INFANTIL	☐ SI	☒ NO
3.5. SALÓN COMUNAL	☒ SI	☐ NO
3.6. GIMNASIO	☐ SI	☒ NO
3.7. SAUNA	☐ SI	☒ NO
3.8. TURCOS	☐ SI	☒ NO
3.9. PISCINA	☐ SI	☒ NO
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	☒ SI	☐ NO
3.11. PARQUEO VISITANTES	☒ SI	☐ NO
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	☐ SI	☒ NO
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	☐ SI	☒ NO

Características:

[illegible]

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☒ SI ☐ NO

Características y materiales a utilizar:
AGLOMERADO

AGLOMERADO

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

☒ SI ☐ NO

Características y materiales a utilizar:

AGLOMERADO

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL.

Características y materiales a utilizar:

METALICA TIPO COLD ROLD

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES
- 4.5.2. HALL'S
- 4.5.3. HABITACIONES
- 4.5.4. COCINAS
- 4.5.5. PATIOS

CERAMICA
CERAMICA
CERAMICA
CERAMICA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

PAÑETE Y PINTURA

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES
4.7.2. HABITACIONES
4.7.3. COCINAS
4.7.4. PATIOS

PAÑETE Y PINTURA
PAÑETE Y PINTURA
ENCHAPE CERAMICO EN SALPICADERO LO DEMAS PAÑETE Y PINTURA

4.8. COCINAS

Características:

4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO
4.8.3. MUEBLE	☒ SI	☐ NO
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO
4.8.5. CALENTADOR	☒ SI	☐ NO
4.8.6. LAVADERO	☐ SI	☒ NO

AGLOMERADO
ACERO INOXIDABLE
DE PASO GAS NATURAL

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE ☐ SI ☒ NO

4.9. BAÑOS

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

Características:

AGLOMERADO

ENCHAPE CERAMICO

ZONAS HUMEDAS

Detalle del consumo Litros por Descarga: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 7,3 l/min

4.10. ILUMINACION

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

Características:

TIPO LED

TIPO LED

TIPO LED

TIPO LED

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

Temporizador ☐ SI ☐ NO Sensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

☒ SI ☐ NO

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

Características:

VENTANA PVC EN FACHADAS

PUERTA VENTANA ALUMINIO COMUNICA A BALCON

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

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

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

Firma representante legal o persona natural

CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

No. de Radicación:
11001-5-25-0077

Radicado SNR
11001-5-25-0077

Acto Administrativo No.
11001-5-25-1870

Fecha de Radicación:
28-ene.-2025
Fecha Debida Forma
28-ene.-2025

FECHA DE EXPEDICIÓN:
24-Jul.-2025

FECHA DE EJECUTORIA:
29 JUL 2025

VIGENCIA:
26 ABR 2026

PAGINA.
1

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C. ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades que le confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y

CONSIDERANDO

1. SOLICITANTE(S): la Sociedad PROFESIONALES ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS NIT 900361642-1 Representante Legal JAIME ANDRÉS GUTIERREZ CALA CC 81715583, presentó solicitud de Modificación Licencia (vigente) de Construcción en el (los) predio(s) Urbano(s) ubicado(s) en la dirección DG 46 S 51 D 41 Actual con Chip(s): AAA0015WFNX y Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50540415547. Urbanización: LA LAGUNA (MUZU), Manzana: 14 Lote(s): 22

2. ANTECEDENTES: Que los antecedentes del predio son

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001-2-22-1500	11001-2-23-1863	Licencia de Construcción	29/mar./2023	26/abr./2023

3. MARCO NORMATIVO: Que en los planos y documentos presentados se ha verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas arquitectónicas y de sismoresistencia vigentes según el siguiente marco normativo

POT - DECRETO 190/2004	UPZ No:42 - Venecia	SECTOR NORMATIVO:4	USOS:1	EDIFIC.:A
AREA ACTIVIDAD:	RESIDENCIAL	ZONA:	ACTIVIDAD ECONOMICA EN LA VIVIENDA	
TRATAMIENTO:	RENOVACION	MODALIDAD:	REACTIVACION	
1.2 N RIESGO:	REMOCIÓN EN MASA:Baja	INUNDACION:No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN:	ALUVIAL-200

4. COMUNICACIÓN VECINOS: Que por tratarse de una modificación de licencia vigente en la cual se mantiene la volumetría y el uso predominante aprobado en la licencia vigente no se efectuó la citación a los vecinos colindantes acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

5. VALLA: Que por tratarse de una modificación de licencia vigente en la cual se mantiene la volumetría y el uso predominante aprobado en la licencia vigente no se requiere la fijación de la valla acorde con lo establecido en el parágrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

6. CONSTITUCIÓN EN PARTE: Que ningún vecino ni tercero interesado se constituyó en parte dentro del trámite.

7. PAGOS: Que el peticionario acreditó los pagos requeridos para la expedición del presente Acto Administrativo, acorde con lo establecido en el artículo 2.2.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección DG 46 S 51 D 41 Actual - Chip:AAA0015WFNX - Matrícula Inmobiliaria:50540415547 de la localidad de Tunjuelito-para la Modificación arquitectónica de 84.04 M2 realizando pequeños ajustes en el diseño interior de los apartamentos y la Modificación total en el diseño estructural y la Ampliación de 4.25 M2 ajustando las áreas en todos los pisos y manteniendo las siguientes características: Una (1) edificación en cuatro (4) pisos con destinación del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal (piso no habitable), para nueve (9) unidades de Vivienda Multifamiliar (VIS) con tres (3) cupos de estacionamiento distribuidos así: Dos (2) cupos para residentes y un (1) cupo para visitantes (habilitado para personas en condición de discapacidad). Cuenta con seis (6) bicicletas y un (1) depósito. Se aprueban las Modificaciones a los planos de alinderamiento y cuadro de áreas que contienen la información para someter el Edificio "CANELA - PROPIEDAD HORIZONTAL" al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, con las siguientes características básicas:

ARTÍCULO 2. Titulares en calidad de Propietario PROFESIONALES ASOCIADOS CONSULTORES PROASCON SAS NIT 900361642-1 Representante Legal JAIME ANDRÉS GUTIERREZ CALA CC 81715583

ARTÍCULO 3: Profesionales Responsables				
Profesión	Nombre	Identificación	Responsabilidades	Matrícula Profesional
No Aplica	DAVID CAMILO RODRIGUEZ	Cédula Ciudadanía-1030535324	Revisor Independiente	25202-186105
Arquitecto	MANUEL GALEANO	Cédula Ciudadanía-19117524	Arquitecto Proyectista	2570031078
Ingeniero	WILLIAM CORTES CASTILLO	Cédula Ciudadanía-19267003	Geotecnista	25202-14121
Ingeniero	FERNANDO LARA	Cédula Ciudadanía-19406754	Constructor Responsable	2520240292
Ingeniero	SIERRA SANCHEZ JAIRO ALBERTO	Cédula Ciudadanía-7301269	Diseñador Estructural / Diseñador Elem No Estructurales	25202-23917

ARTÍCULO 4 Características del Proyecto				
4.1 Nombre del Proyecto: CANELA				
4.3 Usos:				4.2 Estrato: 3
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	NO. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT/ PUBL
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	9	2	1
Sistema: Loteo Individual	Total	9	2	1
4.4 Estacionamientos:				
				Bicicletas: 6
				Depósitos: 1
				Motos: 0
				Micromovilidad: 0
				Cero Emisiones: 0
				Cargue y Des.: 0
				Discapacitados: 1

4.5 Cuadro de Áreas									
PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	160	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	0.00	4.25	4.25	0.00	509.64	0.00	513.89
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO:	119.95	OFIC/SERV	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES:	389.69	INSTIT/DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LIBRE PRIMER PISO:	40.05	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO:	509.64	TOTAL INTERV	0.00	4.25	4.25	0.00	509.64	0.00	513.89
		GEST ANT	505.39	AREA DISM/DEM	0	Tot Const	509.64	0	
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	VIVIENDA VIS	No. Unidades:	9	Area (m2):	88.29
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades:	0	Area (m2):	0
CARGAS VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

4.6.1 Volumetría			4.6.2 Elementos relacionados con Espacio Público			4.6.3 Aislamientos				
No PISOS HABITABLES	3 (LC VIG)		ANTEJARDIN			TIPOLOGIA.		CONTINUA		
ALTURA MAX EN METROS	10.98		NO SE EXIGE POR DG 46 S			AISLAMIENTO		METROS		
SOTANOS	NO PLANTEA		NO APLICA			POSTERIOR		4.38		
SEMISOTANO	NO PLANTEA		CERRAMIENTO					Terreno		
No. EDIFICIOS	1 (LC VIG)		Altura:NO APLICAmis-Longitud mts 0			4.6.4 Equipamiento Comunal Privado				
PISO NO HABITABLE	SI		VOLADIZO			DESTINACIÓN.		%		
AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		0.60 MTS POR DG 46 S			ZONAS RECREA.		91.75		
4.6.5 Indices			NO APLICA			SERVICIOS COMUNALES		29.35		
INDICE DE OCUPACIÓN.	0.75 (LC VIG)		DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS			ESTAC. ADICIONALES		NO PLANTEA		
INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	2.10		0			4.6.6 Otros Cerramientos		0		
4.6.7 Estructuras						Uso		Tipo		
TIPO DE CIMENTACIÓN.	Zapatas - Vigas De Amarre		TIPO DE ESTRUCTURA		Pórticos En Concreto Dmó		Nivel		Mts	
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA		GRADO ELEM NO ESTR.		Bajo					
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	SI		MODAL		No					
OTROS										

ARTÍCULO 5. Documentos: Hacen parte integral del Acto Administrativo: Proyecto Arquitectónico (6) / Planos Alinderamiento (4) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Certificación Ing. Rev. Independiente (1) / Informe Ing. Rev. Independiente (1) / Planos Estructurales (8)

ARTÍCULO 6. La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 26 de abril del 2026.

ARTÍCULO 7. Precisiones - Área y linderos según Licencia de Construcción Vigente. - La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. - El proyecto cumple con las normas para accesibilidad y movilidad de personas con movilidad reducida según el Decreto 1538 de 2005 y demás normas vigentes sobre la materia compiladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015. Es responsabilidad del Constructor responsable implementar las medidas y obras correspondientes para su cumplimiento en el proyecto aprobado. - Reposan en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema mecánico para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas en condición de discapacidad; su implementación es obligación del constructor responsable. - Reposan en el expediente oficio de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. - Según lo dispuesto en el Numeral 2, Parágrafo 3 del Artículo 11 del Decreto 2218 de 2015 para las Modificaciones de Licencia vigentes no es exigible la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada.

En zonas de remoción en masa bajo la Resolución 227 de 2006 y 110 de 2014 no establece condicionamiento alguno ni restricción al uso del suelo. Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Titulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales. Presentan revisión técnica independiente de los diseños de los elementos estructurales realizada por el ingeniero David Rodríguez con M.P. No 25202-186105 CND, cumpliendo con lo establecido en el apéndice A-6 del Decreto 945 del 05 de junio de 2017 que modifica parcialmente la NSR-10, reglamentado por la ley 1796 del 13 de julio de 2016 y Decreto 1203 del 12 de julio de 2017.

h

Area Declarada

Area Declared
0

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

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

- elementos constitutivos del espacio público.
2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 4. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
 5. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y, del ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 6. Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 7. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
 - El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
 8. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 9. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes...
 10. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidas en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 11. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 12. Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio a los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 15. Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
 16. Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 17. Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 18. Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 19. Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 2154 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 20. El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
 21. Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
 22. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
 23. El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. Decreto 308 de 2018 y/o la norma que lo modifique o complemente).
 24. La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 25. Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 1. Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 2. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 3. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 4. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 5. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
 26. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
 27. El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad
 28. Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
 29. El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecorrurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C..

Luisa Fernanda Perez Montagut
TP 100252-D1

TP 100252-D1

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO		11001-2-22-1500	2
	Acto Administrativo No.		FECHA DE RADICACIÓN	
	11001-2-23-1863		26-ago.-2022	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 MAR 2023		FECHA DE EJECUTORIA: 26 ABR 2023		CATEGORIA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00023320002142	17-mar.-23	505,39	\$0

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
- Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
- Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
- Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales