

Presupuesto Final: Xué, Etapa 1

Área de Construcción (m2)	7,301
Costo directo e indirecto presupuestado por m2	2,050,000
Presupuesto total	14,967,050,000

GASTOS ADMINISTRATIVOS		2.2%	330,627,769
510506	Sueldos	0.1%	493,354
510551	dotacion y suministro a trabajadores	0.0%	63,184
510584	gastos medicos y drogas	0.0%	63,184
511515	prediales -IVA descontable	51.8%	171,338,713
511545	iva descontable	20.1%	66,428,574
512010	construcciones y edificaciones	0.3%	917,035
512095	Arrendamientos	0.1%	379,106
513020	vida colectiva	6.4%	21,171,752
513060	responsabilidad civil y extracontractual	0.6%	1,982,980
513505	aseo y vigilancia	0.0%	137,857
513515	asistencia tecnica	0.1%	287,202
513525	acueducto y alcantarillado	0.1%	218,950
513535	telefono	1.8%	5,796,364
513540	correo portes y telegramas	0.0%	11,373
513555	gas	0.0%	5,262
513595	otros de servicios	0.0%	148,699
514005	notariales	3.6%	11,774,793
514010	registro mercantil	0.0%	57,096
514015	tramites y licencias	0.1%	211,955
514095	otros notariales	0.2%	790,379
514510	construcciones y edificaciones	0.1%	346,526
514515	maquinaria y equipo	0.1%	287,202
514520	equipo de oficina	0.1%	271,922
514525	equipo de computacion y comunicacion	0.1%	303,859
515005	instalaciones electricas	0.1%	245,014
515015	reparaciones locativas	0.1%	336,600
515505	alojamiento y manutencion	0.2%	715,764
515515	pasajes aereos	0.7%	2,407,536
515595	otros pasajes	0.2%	599,578
519520	gastos representacion relaciones publica	6.8%	22,447,377
519525	elementos de aseo y cafeteria	1.1%	3,732,817
519530	utiles papeleria y fotocopias	1.5%	4,817,289
519535	combustibles y lubricantes	0.2%	571,047
519545	taxis y buses	1.2%	3,957,849
519550	actividades fin de año	0.1%	189,507

519560	casino y restaurantes	0.0%	39,117
519565	parqueaderos	0.0%	5,170
519595	otros - diversos	1.2%	3,823,061
519601	iva	1.0%	3,252,723

GASTOS DE VENTAS		2.7%	398,320,695
520506	sueldos	17.3%	68,872,884
520515	horas extras y recargos	2.3%	9,132,021
520518	referidos	3.5%	13,785,675
520527	auxilio de transporte	0.5%	2,077,134
520530	cesantias	1.7%	6,641,716
520533	intereses de cesantias	0.4%	1,516,567
520536	prima de servicios	2.6%	10,309,145
520539	vacaciones	0.7%	2,784,095
520548	bonificaciones empleados	11.4%	45,310,043
520551	dotacion y suministro trabajadores	1.2%	4,874,707
520568	aportes a administradoras arl	0.1%	403,511
520570	aporte a fondo de pensiones/y o cesantias	2.3%	9,276,085
520572	aportes caja de compensacion familiar	1.7%	6,853,457
520595	otros	0.1%	459,523
523505	aseo y vigilancia	0.3%	1,377,944
523506	seguridad	0.2%	740,612
523515	asistencia tecnica	0.6%	2,539,815
523520	procesamiento electronico de datos	1.0%	4,181,655
523535	telefono	0.5%	1,831,440
523540	correo portes y telegramas	0.0%	86,103
523550	transporte fletes y acarreos	0.0%	55,143
523560	publicidad- propaganda y promocion	4.2%	16,638,161
523565	bonificaciones navideñas	0.6%	2,297,613
523595	otros servicios	0.0%	120,625
524005	notariales	6.2%	24,663,323
524015	tramites y licencias	0.0%	112,353
524096	certificados de libertad	0.1%	253,656
525015	reparaciones locativas	0.2%	799,225
525020	adecuacion sala de ventas	0.1%	459,408
529505	comisiones	19.2%	76,382,757
529511	apartamento modelo	10.1%	40,271,174
529512	publicidad	3.3%	13,197,924
529520	gastos de representacion y relaciones pu	0.1%	472,332
529525	elementos de aseo y cafeteria	0.4%	1,712,717
529530	utiles papeleria y fotocopias	1.2%	4,854,349
529545	taxis y buses	0.3%	1,096,880
529560	casino y restaurantes	0.0%	96,729
529565	parqueaderos	0.0%	21,827
529570	trabajos pos ventas	1.6%	6,203,554

529595	otros diversos	1.3%	4,987,255
529601	iva	2.7%	10,569,559

GASTOS FINANCIEROS		0.9%	128,249,141
530505	gastos bancarios	4.5%	5,751,639
530515	comisiones	19.9%	25,518,795
530520	intereses	16.6%	21,344,318
530590	gmf 4x1000	50.4%	64,677,600
530591	iva gb	1.4%	1,768,937
530595	otros	0.8%	977,214
530596	reajuste al peso	0.4%	480,661
531515	costos y gastos de ejercicios anteriores	3.5%	4,468,509
531520	impuestos asumidos	2.4%	3,024,815
539520	multas sanciones y litigios	0.2%	236,654

MATERIA PRIMA		50.6%	7,568,789,484
71010101	preliminares	1.6%	120,556,137
71010102	preliminares alquiler	0.1%	4,021,295
71010201	cimentaciones materiales	12.7%	960,519,162
71010225	iva compras	11.1%	839,994,224
71010401	mamposteria materiales	1.4%	108,966,936
71010501	estructura materiales	38.8%	2,932,966,408
71010502	estructura alquiler	0.0%	3,255,322
71010601	cubierta e impermeables materiales	0.5%	35,423,337
71010701	pañetes materiales	0.0%	2,867,188
71010703	pañetes yeso	0.2%	14,841,312
71010801	pisos materiales	3.2%	245,901,157
71010901	enchapes y accesorios materiales	0.1%	9,678,078
71011001	inst hidraulicas y sanitarias materiales	0.8%	58,801,708
71011101	inst electricas materiales	5.6%	420,995,369
71011201	inst especiales gas	1.8%	132,931,206
71011301	carpinteria madera materiales	7.2%	544,899,170
71011401	carpinteria metalica materiales	3.7%	283,639,163
71011501	pintura y estuco materiales	0.1%	8,618,032
71011601	cerrajeria materiales	0.0%	154,317
71011701	aparatos cocina y sanitarios materiales	1.6%	123,395,908
71011702	aparatos sanitarios alquiler	0.0%	301,069
71011801	vidrios y espejos materiales	1.1%	82,780,002
71011802	vidrios y espejos alquiler	0.0%	655,095
71011901	equipamento comunal	1.4%	106,112,171
71012001	aseo materiales	0.1%	4,297,953
71012002	jardines	0.0%	1,044,265
71012101	imprevistos materiales	0.0%	1,079,878
71012201	materiales apto modelo	0.0%	1,915,307
71012401	excavaciones y rellenos	4.5%	337,302,195

71012501	urbanismo	0.3%	18,984,537
71012601	red contra incendio	0.0%	34,464
71012701	paisajismo	0.4%	27,816,138
71012801	equipo	1.0%	77,844,223
71012901	instalaciones especiales	0.7%	56,196,755

MANO DE OBRA		27.2%	4,073,055,506
72010101	m.o. obras preliminares	2.1%	83,633,036
72010104	m.o mamposteria	20.5%	833,591,530
72010105	m.o estructura	29.1%	1,184,737,960
72010106	m.o cubierta e impermeabilizacion	3.8%	154,158,033
72010107	m.o paÑetes	2.3%	92,861,310
72010108	m.o pisos	1.2%	47,758,408
72010110	m.o inst. hidraulicas y sanitarias	15.4%	628,927,466
72010111	m.o instalaciones electricas	7.7%	313,616,073
72010112	m.o instalaciones especiales	1.3%	51,467,352
72010113	m.o carpinteria madera	0.3%	10,551,717
72010114	m.o carpinteria metalica	2.0%	80,044,066
72010115	m.o pintura y estuco	8.5%	347,434,516
72010118	m.o vidrios y espejos	0.8%	31,017,770
72010120	aseo	1.7%	68,494,488
72010121	imprevistos	0.1%	2,667,882
72010123	m.o. red contra incendios	3.1%	126,040,172
72010130	arl contratistas	0.1%	4,800,632
72010138	yeso	0.0%	91,905
72010152	excavacion	0.3%	11,161,192

NOMINA OBRA		8.0%	1,190,067,635
72010201	sueldos	65.9%	784,433,451
72010202	auxilio de transporte	3.4%	40,679,719
72010203	cesantias	3.9%	46,464,118
72010204	intereses de cesantias	0.7%	7,874,035
72010205	prima de servicios	7.6%	91,023,711
72010206	vacaciones	2.4%	28,938,012
72010207	bonificaciones	0.1%	1,508,512
72010208	dotacion trabajadores	1.1%	12,665,515
72010211	aportes arp	3.1%	36,798,644
72010212	aportes a eps	0.0%	8,502
72010213	aportes a pension	5.9%	69,895,183
72010214	aportes caja compensacion ccf	1.7%	20,720,848
72010217	gastos medicos	0.2%	2,277,853
72010218	horas extras	1.4%	17,215,018
72010219	inactividad	0.1%	806,506
72010220	capacitacion	0.2%	1,964,459
72010225	iva contratista	2.3%	26,793,548

COSTOS INDIRECTOS		8.5%	1,277,939,770
73010101	cesantias	0.0%	17,232
73010110	dotacion y suministro a trabajadores	0.3%	4,099,045
73010111	gastos medicos y drogas	0.0%	305,927
73010112	sueldos	0.0%	59,392
73010201	honorarios	4.6%	59,406,173
73010202	utiles- papeleria y fotocopias	0.3%	3,961,539
73010204	mtto. maquinaria y equipo	6.5%	83,378,036
73010209	telefono	3.5%	44,711,583
73010212	mtto. vehiculos	0.0%	168,875
73010209	telefono	0.1%	1,339,587
73010212	mtto. vehiculos	0.6%	7,806,591
73010213	aseo y cafeteria	0.1%	1,037,647
73010216	transportes	12.1%	154,788,666
73010217	vigilancia	1.8%	23,015,772
73010218	seguros	0.9%	11,554,491
73010219	legales y notariales	0.4%	5,069,797
73010221	diversos	6.2%	78,953,574
73010222	arrendamientos	0.3%	3,712,287
73010225	iva por compras	18.2%	232,312,855
73010255	gastos importacion	2.4%	30,173,855
73010256	otros costos y gastos	0.0%	404,380
73010257	peajes	0.1%	1,184,075
73010261	equipo menor	2.1%	27,381,064
73010302	diseño estructural	7.5%	96,155,086
73010303	diseño hidrosanitario	2.5%	31,879,374
73010304	diseño electrico	0.3%	3,446,419
73010311	certificaciones de calidad	0.0%	357,279
73010312	garantias posventas	1.0%	12,371,879
73010313	plan manejo de trafico	0.1%	689,284
73010401	licencia	4.1%	52,754,168
73010402	delineacion urbana	19.6%	250,200,817
73010405	acueducto y alcanrarrillado	0.8%	10,430,368
73010406	energia	3.0%	38,147,594
73010407	gas	0.1%	1,674,822
73010408	señalización	0.4%	4,990,236
TOTAL COSTOS Y GASTOS PROYECTO		100.0%	14,967,050,000
Amortización Terreno			1,500,000,000
Total Costos y Gastos			16,467,050,000

Nicolás de

ITEM	ACTIVIDAD	Nov-22	#####	Jan-23	#####	#####	Apr-23	May-23	Jun-23
1	PRELIMINARES								
2	PILOTAJE Y CIMENTACION								
3	ESTRUCTURA								
4	MAMPOSTERIA								
5	PAÑETES								
6	CUBIERTA								
7	PISOS								
8	ENCHAPES Y ACCESORIOS								
9	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS								
10	INSTALACIONES gas								
11	INSTALACIONES ELECTRICAS								
12	CARPINTERIA MADERA								
13	CARPINTERIA METALICA								
14	PINTURA								
15	APARATOS SANITARIOS								
16	VIDRIOS Y ESPEJOS								
17	EQUIPAMIENTO COMUNAL								
18	ASEO GENERAL								

Federman- Cronograma de Obra

[illegible]

	Aug-24	Sep-24	Oct-24

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

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

FECHA DE OTORGAMIENTO:

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXXXXXXX-----

CODIGO CATASTRAL: 01-00-0146-0042-000 -EN MAYOR EXTENSION -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO NÚMERO XXXXX (XXX) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO XXXX (XX) Y DEPOSITO NUMERO XXXXXXXX (XXX), QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL XUE TORRE A- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70) DEL MUNICIPIO DE CAJICA -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO.
0960	INSCRIPCIÓN CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN ----	SIN CUANTIA
0125	COMPRAVENTA	\$XXX.XXX.000
	AVALUO CATASTRAL AÑO 202X	\$XXX.XXX.000
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI ____ NO _X_

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

PARTE VENDEDORA: -----

SOCIEDAD IV3 S. EN C. antes, hoy IV3 ARQUITECTURA S.A.S. NIT. 830.073.989-2

PARTE COMPRADORA -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----C.C. XXX.XXX.XXX

En el municipio de Cajicá, Cundinamarca, República de Colombia, a los Diez (XX) días del mes de XXX de dos mil XXXX (XXX) en la Notaria Veintisiete (XXX) del Círculo de XXXX., ante mi XXXXXXXX, Notaria Encargada, autorizada según Resolución XXXX de fecha XX de XXX de XXXX, de la Superintendencia de Notariado y Registro quien da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n): -----

-----SECCION PRIMERA-----

----- COMPRAVENTA -----

Comparecieron: De una parte **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** varón, mayor de edad, y vecino de esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.210.216** de Bogotá, quien obra en nombre y representación y en calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la **SOCIEDAD IV3 S. EN C. antes, hoy IV3 ARQUITECTURA S.A.S.**, con domicilio en Bogotá, constituida por Escritura Pública número 4601 de fecha doce (12) de julio del año dos mil (2000) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, cuya existencia y representación legal acredita con el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta para que se protocolice con este instrumento, identificada con el Nit: **830.073.989-2**, sociedad que en el texto de este contrato se llamará **LA VENDEDORA** manifiesta:

PRIMERA: Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta a: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, domiciliada(s) en Bogotá D.C., identificada(s) con la cédula de ciudadanía número **XXX.XXX.XXX** expedida en **Bogotá D.C.**, de estado civil **soltera, sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y** quien(es) adelante se denominara **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, el pleno derecho de dominio y la posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO XXXXXXX (XXXX) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO XXXXX (XXX) Y DEPOSITO NUMERO XXXXXXX (XXX), QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL XUE- TORRE A- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70) DEL MUNICIPIO DE CAJICA.** -----

sujeto(s) al régimen de Propiedad Horizontal, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE- TORRE A- PROPIEDAD HORIZONTAL**, distinguida en la nomenclatura urbana con el número **TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70).** -----Proyecto de Estrato 4, según LICENCIA DE CONSTRUCCION según resolución 317 del 11 de octubre de 2022, expedida por la secretaría de planeación de Cajicá -----

SEGUNDA: El **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE- PROPIEDAD HORIZONTAL**, del municipio de Cajicá se construye sobre el lote localizado en Cajicá., en el sector de El Rocío, demarcado en la nomenclatura urbana del municipio de Cajicá, con la

TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70), Con un área bruta de unidad predial de **VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (23.471,79 mtrs2)**. y sus linderos generales son: -----

Que por medio de las escrituras públicas número tres mil veintitrés (3023) del 04 de septiembre del dos mil diecisiete (2017), de la Notaria Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá (Predio La Dicha), y ocho mil ciento ochenta y siete (8187) del 23 de diciembre del dos mil quince (2015), de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) del Círculo de Bogotá (Predio Dos), debidamente registradas en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-49218 (Predio La Dicha) y 176-152223 (Predio Dos), de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, la sociedad compareciente adquirió el derecho de dominio de propiedad y posesión de los lotes distinguidos en la nomenclatura urbana de Cajicá., con el número Nueve Setenta (9-70), transversal ocho (8) los cuales cuentan con una superficie aproximada área de dieciocho mil doscientos cuarenta (18240 M2) en el Predio La Dicha, y cinco mil doscientos treinta y uno punto setenta y nueve (5231,79 M2) en el Predio Dos, comprendidos dentro de los siguientes linderos especiales: PREDIO LA DICHA: PARTIENDO DE UN PUNTO DISTINGUIDO CON EL NUMERO ONCE (11) LOCALIZADO EN LA INTERSECCIÓN DE LA CARRERA OCTAVA (8ª) CON AVENIDA EL ROCIO DE LA POBLACIÓN, SE SIGUE EN LINEA RECTA POR LA CARRERA OCTAVA (8ª), EN DISTANCIA DE DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS (282.00 MTS) A DAR UN PUNTO SEÑALADO CON LA LETRA “A” EN EL PLANO, SE SIGUE A LA IZQUIERDA EN ANGULO RECTO EN DISTANCIA DE OCHENTA METROS (80.00 MTS) A DAR A UN PUNTO SEÑALADO EN EL PLANO CON LA LETRA “B”, DE ESTE PUNTO SE GIRA A LA IZQUIERDA ANGULO RECTO EN DISTANCIA DE

CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS (174.00 MTS) A DAR A UN PUNTO SEÑALADO EN EL PLANO CON LA LETRA “C” DE ESTE PUNTO EN LINEA RECTA POR TODA LA AVENIDA EL ROCIO, EN DISTANCIA DE CIENTO TREINTA Y CINCO METROS (135.00 MTS) HASTA DAR AL PUNTO SEÑALADO EN EL PLANO CON EL NUMERO ONCE (11).

PREDIO DOS: PARTIENDO DE NORTE A SUR EN LINEA RECTA DE CIENTO CUARENTA PUNTO CINCUENTA Y UN METROS (140.51 M), CONTINUA HACIA EL NORTE CON CIENTO SETENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y UN METROS (176.71 M), Y CIERRA HACIA EL NORTE CON NOVENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISEIS METROS (94.23 M).

PARÁGRAFO. El área de lote destinada para la Unidad Xue es de cuatro mil ciento setenta y siete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (4177,45 m²) y cuyos lados tienen unas dimensiones de veinte metros con ochenta y cuatro centímetros (20.84 mts), dieciocho metros con veintitrés centímetros (18.23 mts), y veintiocho metros con dos centímetros (28.02 mts) por el norte, de dieciséis metros con noventa y dos centímetros (16.92 mts), once metros con veintiún centímetros (11.21 mts), y sesenta y un metros con setenta y nueve centímetros (61.79 mts) por el oriente, de nueve metros con cuarenta y seis centímetros (9.46 mts), dieciséis metros con treinta centímetros (16.30 mts), nueve metros con cincuenta y siete centímetros (9.57 mts), y once metros con noventa y ocho centímetros (11.98 mts) por el sur, de veinte metros con cincuenta y seis centímetros (20.56 mts), quince metros con sesenta y nueve centímetros (15.69 mts), quince metros con setenta y un centímetros (15.71 mts), catorce metros con sesenta centímetros (14.60 mts), diez metros con dos centímetros (10.02) mts, siete metros con cuarenta y tres

centímetros (7.43 mts), seis metros con sesenta centímetros (6.60 mts), dieciséis metros con treinta y nueve centímetros (16.39 mts), seis metros con cuarenta y cinco centímetros (6.45 mts), siete metros con ochenta y ocho centímetros (7.88 mts), cuatro metros con cuarenta y dos centímetros (4.42 mts), veinte metros con ochenta y dos centímetros (20.82 mts), y veinticinco metros con cuarenta y cuatro centímetros (25.54 mts) por el occidente, como consta en el plano de urbanización Ciudadela el Dorado número U-007 debidamente aprobado y sellado por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá.

LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO OBJETO DE ESTA VENTA -----

APARTAMENTO XXXX (XXX). Hace parte de Xue- Torre A- PROPIEDAD HORIZONTAL. Su área total construida es de XXXXX METROS (XX.00 mts²); su área privada es de xxxxxx punto xxxx metros (xx.x mts²) , su altura libre es de x.xx mts, su uso es el de vivienda y sus linderos son: Partiendo del punto **1** al punto **2** entrando en el nivel más xxxxx metros y xxxxxx centímetros (+xx.xx mts) en línea quebrada y distancias sucesivas de xxxx centímetros (xxx mts), xxxx centímetros (x.xx mts), xxxx metros y xxxxxx centímetros (x.xx mts), xx centímetros (x.xx mts), xx metro y xxxx centímetros (x.xx mts). Muro común al medio con apartamento **xxx** de la misma torre. Del punto **2** al punto **3** en línea recta y distancia de xxx metros y xxx y xxx centímetros (x.xx mts). Muro y ventana común sobre zona xxxx,. Del punto **3** al punto **4** en línea recta y distancia de xxxx metros y xxx centímetros (x.xx mts). Muro y ventana común al medio en parte sobre zona verde, y en parte sobre cubierta. Del Punto **4** al punto **1** en línea recta y distancia de xxx metros y xxxx y xxx centímetros (x.xx mts). Muro común al medio con hall de circulación, área común del edificio. **NADIR:** Placa común al medio con el xxxx piso del edificio. **CENIT:** Placa común al medio con el xxxxx piso del edificio. **DEPENDENCIAS:** cocina, alcoba, baño y ropas. -----

NOTA 1: Todos los muros, ductos y columnas, ubicados dentro de los linderos del apartamento son propiedad común del edificio cuya área ha sido descontada del

área total construida y no pueden demolerse parcial ni totalmente por ser parte de la estructura del edificio. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **xxxxxx** y la cedula catastral **xxxxxxxx EN MAYOR EXTENSION** y un coeficiente de copropiedad del **0,xxxxxx%** determinado en el reglamento de propiedad horizontal y/o sus posteriores reformas a que está sometido el Conjunto Residencial "**XUE-TORRE A – PROPIEDAD HORIZONTAL**". **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos, la Compraventa se hace como cuerpo cierto. -----

-----**PARAGRAFO SEGUNDO.-** EL VENDEDOR entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios tales como: Para energía: Suministrada por ENEL, este servicio es tramitado por IV3 Arquitectura S.A.S., e incluye la cancelación de los derechos de compra de medidores que luego son instalados por ENEL. Los costos correspondientes a puesta de servicio, instalación, sellos y calibrador de medidores son por cuenta del propietario según la norma de la Comisión de Regulación de Energía Y Gas (CREG), que factura ENEL a partir de la primera factura, tramitar el desglose de los inmuebles, excluida la línea telefónica individual. -----

-----**PARAGRAFO TERCERO.-** EL VENDEDOR garantiza los siguientes ítems y por el tiempo especificado: Cimentación, estructura cinco años. Ventanería, Carpintería en madera, Carpintería Metálica, Enchapes baño social y privado, Instalaciones eléctricas y Sanitarias de un año. Las garantías sobre gasodomeísticos, Aparatos Sanitarios y eléctricos, tales como: breakers, tomas e interruptores, se trasladaran directamente al fabricante. Salvo los aparatos eléctricos en que los fabricantes no dan garantía. -----

-----**TERCERA:** Que el **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE P.H.** fue constituido(a) en propiedad horizontal con los requisitos exigidos por la Ley, mediante la escritura pública Número **XXXXX** y **XXXX (XXX)** de fecha **XXX (XX)** de **XXX** del **XXXX** de la Notaria **XXXX (XX)** del Círculo de Bogotá, D.C., -----

CUARTA: Que además del dominio individual que se transfiere por el presente instrumento, la venta incluya un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes equivalentes a la proporción señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en relación con el valor del conjunto. -----

PARAGRAFO: El plan de vivienda del **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE TORRE A-PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual forma parte integral los inmuebles materia del presente contrato fue inscrita para obtener el permiso ante la **SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CAJICA**, según permiso para enajenar Número xxxxxxxxxx del XXXXX (XX) de XXXXX de dos mil veintitrés (2023) -----

QUINTA: Que el vendedor (a) adquirió el inmueble objeto de este contrato así: ----

a.- El lote de terreno denominado La Dicha con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres fue adquirido por compra hecha a VICTOR MANUEL MALAGON PINZON por escritura número MIL CIENTO TREINTA Y OCHO (1138) del 2 de Diciembre del dos mil trece (2013), de la Notaria única de Cajicá debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 176-49218. **b.-** El lote de terreno denominado Lote Dos con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres fue adquirido por compra hecha a VICTOR MANUEL MALAGON PINZON por escritura número ocho mil ciento ochenta y siete (8187) del 23 de Diciembre del dos mil quince (2015), de la Notaria veinticuatro del circulo de Bogotá debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 176-152223.

SEXTA: El(los) vendedor(es) garantiza(n) que la propiedad individual y demás derechos, objeto del presente contrato, no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente, ni prometido(s) en venta, y no soporta(n) limitaciones del dominio diferentes de las que provienen del Régimen de Propiedad Horizontal y que en la actualidad, lo(s) posee(n), en forma regular, pacífica y pública y se halla(n) libres de demandas civiles, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, patrimonio de familia, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio en general.-----

PARAGRAFO: En todo caso el(los) vendedor(es) saldrá(n) al saneamiento de esta venta en los casos que determine la Ley. -----

SEPTIMA: El(los) vendedor(es) transfiere(n) el(los) inmueble(s) a Paz y Salvo con el tesorería municipal por impuesto y contribuciones liquidados hasta la fecha de la presente Escritura. Igualmente las valorizaciones por construcciones de nuevas vías canalizaciones ejecutadas por la Empresa de acueducto o cualquier obra efectuada por Empresas Públicas serán por cuenta del Comprador de acuerdo a los coeficientes de copropiedad. Los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones,

valorizaciones y cualquier otro gravamen que se liquide, se reajuste o se cause posteriormente, será de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES)** a partir del momento que obtenga el derecho de dominio o que sea poseedor del inmueble al momento de la asignación del gravamen (De acuerdo con el artículo 92 del Acuerdo distrital No. 7 de 1987. -----

PARAGRAFO.- Lo concerniente al pago del impuesto predial será asumido por EL VENDEDOR por el año fiscal en que otorgue la respectiva escritura. -----

OCTAVA: El precio del(los) inmueble(s) que por este instrumento se enajena(n) es la cantidad de **XXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX)**, la cual declara el VENDEDOR recibido a entera satisfacción. ----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) y LA VENDEDORA renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual el presente título se otorga firme e irrevocable. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario (Art.61 ley 2010 de 2019). -----

NOVENA: Agregan las partes que con la firma de esta escritura se da cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre las partes. -----

-----**DECIMA:** Que los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura de Compraventa, correrán por cuenta de las partes, por mitad, los gastos de Beneficencia, Tesorería y su respectivo registro, serán de cargo exclusivo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**. -----

-----**DECIMA PRIMERA:** La entrega real y material del inmueble se hará en un plazo de un mes luego que la escritura se encuentre debidamente registrada ante la oficina de Registro e instrumentos públicos, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponde sin reserva ni limitación alguna. **PARÁGRAFO PRIMERO:- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS.-** A partir de la fecha de entrega del inmueble serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)

(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, LA VENDEDORA solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio de los inmuebles, en éste sentido, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar: -----

1. En relación con las garantías: que LA VENDEDORA responderá ante EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación: -----

a. **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el fin de que LA VENDEDORA haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, puertas de alcobas, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina y estufa de gas, del mesón auxiliar, del lavadero y su respectivo mueble, en caso de tenerlo, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, citófono, calentador a gas, mueble de la cocina y campana extractora, pintura del inmueble, estado del depósito en caso de tenerlo, estado del piso, funcionamiento de aparatos eléctricos, de las luminarias led, piso laminado y que se deben seguir las instrucciones de limpieza y mantenimiento del fabricante.-----

b. En el mes siguiente a la entrega del inmueble, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. LA VENDEDORA no responderá ante EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo. -----

----- c. En los ocho meses siguientes a la entrega del inmueble EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) deberá(n) formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas y pisos. -----EL (LA) (LOS)

COMPRADOR(A) (ES), podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a) (s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. -----

Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), por la estabilidad de la Construcción. -----d) Para la atención de las garantías, EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) debe(ran) informar a **IV3 ARQUITECTURA S.A.S**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario. De lo contrario, si no se obedecen los plazos anteriormente descritos se perderá la garantía. -----Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el Estatuto del Consumidor y el Decreto 419 de 2008. -----**PARÁGRAFO**

SEGUNDO.- ENTREGA DE ÁREAS COMUNES: EL VENDEDOR hará entrega de las zonas comunes de conformidad con lo señalado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 así: a) Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes, b) Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio o conjunto, tales como la zona de recreación y deporte y salón comunal, portería, subestación eléctrica cuarto de bombas hidráulicas, tanque de reserva de agua, antena local de televisión, juegos infantiles y BBQ. Las cuales ya fueron entregadas a la administración y se encuentran ubicadas en las etapas I y II; entre otros se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad de la cual a

su vez se hará responsable de los bienes y equipos que reciba ante los compradores. La entrega deberá incluir los documentos garantía de las bombas y demás equipos comunales expedida por sus proveedores así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidro-sanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios. C. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de Propiedad Horizontal. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), se procede a protocolizar el **CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA** para el **Conjunto Xué Torre A**, en donde consta que el **PROYECTO** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes aprobadas en la respectiva licencia. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), es obligación de notarios y registradores protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la citada ley. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia, comparecen a otorgar la presente escritura pública que contiene el acto de **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN**, para lo cual, presentan para su protocolización el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN (PROYECTO Xué Torre A)** de fecha xxxxx (xx) de xxxxx dos mil veintixxxx (2.02x). -----

DECIMA TERCERA: Presente nuevamente LA PARTE COMPRADORA y manifestó(aron): -----

a) Que acepta(n) la venta del inmueble descrito anteriormente que por medio de esta escritura le efectúa la sociedad IV3 ARQUITECTURA S.A.S, con todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones que contiene; b) Que recibirá(n) el inmueble una vez se hayan culminado los procesos respectivos con sus anexidades, usos y dependencias. c) Que conoce(n), acepta(n) en forma expresa y se obliga(n) a cumplir y a hacer cumplir a sus causahabientes el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial denominado Xué, el cual se considera

incorporado en todas sus partes a esta escritura, reglamento a que se refiere el presente instrumento. -----

HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA POR LOS COMPARECIENTES.-----

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el(la, los) interesado(s). -----

El Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de la notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).-----

ADVERTENCIA: Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del(de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. Igualmente se advierte a los otorgantes que con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1069 de 2015, al transcurrir dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y al no haberse presentado alguno o algunos de los demás declarantes, es motivo por el cual el Notario NO AUTORICE el presente instrumento público, siendo incorporado así al Protocolo. -----

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

EL NOTARIO INDAGO AL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD VENDEDORA QUIEN(ES) MANIFESTÓ (ARON) QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO VENDE(N) NO SE ENCUENTRA(N) A AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.-----

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE COMPRADORA SOBRE SU ESTADO CIVIL,

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

COMPROBANTES FISCALES: Se me presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que tuve a la vista y quedan agregados: -----

1) ALCALDIA DE CAJICA. SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE **202x** -----

INMUEBLE(S): **TR 8 # 9-70 CONJUNTO XUE TORRE A APTO XXXX** -----

FORMULARIO(S) NUMERO(S): **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxX** -----

RECIBIDO CON PAGO. -----

BANCO: **xxxxxxxxxxxxxx** -----

DE FECHA: **XX/XX/202X** -----

AVALUADOS EN **\$XXX.XXX.XXX** -----

CONTRIBUYENTE: **IV3 ARQUITECTURA S.A.S. – NIT. 830.073.989-2** -----

2) DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO Y AUTORIZADO POR LA LEY 527 DE 1999, ART. 2 LITERALES a, e, y f) 5, 6, 8, y 12 SE CONSULTARON Y OBTUVIERON A TRAVES DEL SISTEMA DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS (EDI), DISPUESTO POR LAS ENTIDADES COMPETENTES PARA EXPEDIR COMPROBANTES FISCALES E INFORMACION REGISTRAL (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU) PARA QUE EN EL MARCO DE PROYECTO DE SIMPLIFICACIÓN VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR, EL NOTARIO ELIMINE LA EXIGENCIA DE LOS COMPROBANTES FISCALES AL CIUDADANO Y LOS OBTENGA DIRECTAMENTE DE LA PLATAFORMA VUR DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS. DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SE CONSULTARON E IMPRIMIERON DE LA PLATAFORMA LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN CON ESTE INSTRUMENTO. -----

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL (PARA TRANSFERENCIA DE PREDIOS) ARTICULO 60 DE LA LEY 1430 DE 2010 Y ARTICULO 11 DEL ACUERDO DISTRITAL 469 DE 2011, INFORME DE

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE FECHA: **XX/XX/202X**. Objeto **xxxxx**. -----
 PARA SUBSANAR EL ESTADO DE CUENTA SE PROTOCOLIZA PAGO DEL AÑO
 2018, 2019 y 2022 -----

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

SE PROTOCOLIZA(N) CON EL PRESENTE INSTRUMENTO, EL(LOS)
 CERTIFICADO(S) DE PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE EXPENSAS
 COMUNES HASTA EL xxxxx (XX) DE XXXXX DE DOS MIL VEINTIXX (202X). ----

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

NOTIFICACION POR MEDIO DE COMUNICACIÓN ELECTRONICA: El otorgante
 acepta ser notificado por medio electrónico de los trámites realizados por el registro
 electrónico "REL" de la Oficina de Instrumentos Públicos, en el evento que el trámite
 haya finalizado con nota devolutiva, al siguiente correo electrónico:
ventas@iv3arquitectura.com -----

Conforme al artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo
 Contencioso Administrativo. -----

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

**FIRMA FUERA DEL DESPACHO DECRETO 1069 DEL 26 DE MAYO DE 2015 DEL
 MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO ARTICULO
 2.2.6.1.2.1.5**

 En la presente escritura se emplearon **ocho (8)** hojas de papel notarial, distinguidas
 con los números: -----

Xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, XXXXXX, XXXXX, XXXX, XXXXXX -----

Derechos: Resolución **XXXX del XXX de XXXX de 202X** de la Superintendencia de
Notariado y Registro-----

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS: \$

SUPERINTENDENCIA: \$

FONDO NOTARIADO: \$

IMPUESTO DEL IVA: \$

RETENCION EN LA FUENTE: **\$0** -----

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL CORRESPONDE A LA ESCRITURA
PUBLICA NUMERO: XXXXXXXX (X.XXX)-----
DE FECHA: XXXXXX (XX) DE XXXXX DE DOS MIL VEINTIXX (202X) -----
OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXX (XX) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ.-----

Los Comparecientes,

FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA

C.C. No. 19.210.216 de Bogotá

TEL. 2 32 11 50

SOCIEDAD IV3 S en C. antes, hoy IV3 ARQUITECTURA S.A.S.

NIT. 830.073.989-2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

CORREO ELECTRÓNICO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA

ESTADO CIVIL:

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ____ NO ____

XXXXXXXXXX

NOTARIA xxxxxx (XXXX) ENCARGADA DE XXXXX.

Elaboró: JD 58162-2022

Revisión Jurídica: _____

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

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

FECHA DE OTORGAMIENTO:

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: XXXXXXXXX-----

CODIGO CATASTRAL: 01-00-0146-0042-000 -EN MAYOR EXTENSION -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: APARTAMENTO NÚMERO XXXXX (XXX) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO XXXX (XX) Y DEPOSITO NUMERO XXXXXXXX (XXX), QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL XUE TORRE A- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70) DEL MUNICIPIO DE CAJICA -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO.
0960	INSCRIPCIÓN CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN ----	SIN CUANTIA
0125	COMPRAVENTA	\$XXX.XXX.000
	AVALUO CATASTRAL AÑO 202X	\$XXX.XXX.000
0304	AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SI ____ NO _X_

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

PARTE VENDEDORA: -----

SOCIEDAD IV3 S. EN C. antes, hoy IV3 ARQUITECTURA S.A.S. NIT. 830.073.989-2

PARTE COMPRADORA -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX -----C.C. XXX.XXX.XXX

En el municipio de Cajicá, Cundinamarca, República de Colombia, a los Diez (XX) días del mes de XXX de dos mil XXXX (XXX) en la Notaria Veintisiete (XXX) del Círculo de XXXX., ante mi XXXXXXXX, Notaria Encargada, autorizada según Resolución XXXX de fecha XX de XXX de XXXX, de la Superintendencia de Notariado y Registro quien da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la otorga(n): -----

-----SECCION PRIMERA-----

----- COMPRAVENTA -----

Comparecieron: De una parte **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** varón, mayor de edad, y vecino de esta ciudad, de nacionalidad Colombiana, identificado con la cédula de ciudadanía número **19.210.216** de Bogotá, quien obra en nombre y representación y en calidad de Gerente y por lo tanto Representante Legal de la **SOCIEDAD IV3 S. EN C. antes, hoy IV3 ARQUITECTURA S.A.S.**, con domicilio en Bogotá, constituida por Escritura Pública número 4601 de fecha doce (12) de julio del año dos mil (2000) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, cuya existencia y representación legal acredita con el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que se adjunta para que se protocolice con este instrumento, identificada con el Nit: **830.073.989-2**, sociedad que en el texto de este contrato se llamará **LA VENDEDORA** manifiesta:

PRIMERA: Que por medio del presente instrumento transfiere a título de venta a: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad, domiciliada(s) en Bogotá D.C., identificada(s) con la cédula de ciudadanía número **XXX.XXX.XXX** expedida en **Bogotá D.C.**, de estado civil **soltera, sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y** quien(es) adelante se denominara **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES)**, el pleno derecho de dominio y la posesión que tiene(n) y ejerce(n) sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO XXXXXXXX (XXXX) Y EL USO EXCLUSIVO DEL PARQUEADERO NUMERO XXXXX (XXX) Y DEPOSITO NUMERO XXXXXXX (XXX), QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL XUE- TORRE A- PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70) DEL MUNICIPIO DE CAJICA.** -----

sujeto(s) al régimen de Propiedad Horizontal, que hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE- TORRE A- PROPIEDAD HORIZONTAL**, distinguida en la nomenclatura urbana con el número **TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70).** -----Proyecto de Estrato 4, según LICENCIA DE CONSTRUCCION según resolución 317 del 11 de octubre de 2022, expedida por la secretaría de planeación de Cajicá -----

SEGUNDA: El **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE- PROPIEDAD HORIZONTAL**, del municipio de Cajicá se construye sobre el lote localizado en Cajicá., en el sector de El Rocío, demarcado en la nomenclatura urbana del municipio de Cajicá, con la

TRANSVERSAL OCTAVA (TR 8) NUMERO NUEVE – SETENTA (9-70), Con un área bruta de unidad predial de **VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (23.471,79 mtrs2)**. y sus linderos generales son: -----

Que por medio de las escrituras públicas número tres mil veintitrés (3023) del 04 de septiembre del dos mil diecisiete (2017), de la Notaria Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá (Predio La Dicha), y ocho mil ciento ochenta y siete (8187) del 23 de diciembre del dos mil quince (2015), de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) del Círculo de Bogotá (Predio Dos), debidamente registradas en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 176-49218 (Predio La Dicha) y 176-152223 (Predio Dos), de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, la sociedad compareciente adquirió el derecho de dominio de propiedad y posesión de los lotes distinguidos en la nomenclatura urbana de Cajicá., con el número Nueve Setenta (9-70), transversal ocho (8) los cuales cuentan con una superficie aproximada área de dieciocho mil doscientos cuarenta (18240 M2) en el Predio La Dicha, y cinco mil doscientos treinta y uno punto setenta y nueve (5231,79 M2) en el Predio Dos, comprendidos dentro de los siguientes linderos especiales: PREDIO LA DICHA: PARTIENDO DE UN PUNTO DISTINGUIDO CON EL NUMERO ONCE (11) LOCALIZADO EN LA INTERSECCIÓN DE LA CARRERA OCTAVA (8ª) CON AVENIDA EL ROCIO DE LA POBLACIÓN, SE SIGUE EN LINEA RECTA POR LA CARRERA OCTAVA (8ª), EN DISTANCIA DE DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS (282.00 MTS) A DAR UN PUNTO SEÑALADO CON LA LETRA “A” EN EL PLANO, SE SIGUE A LA IZQUIERDA EN ANGULO RECTO EN DISTANCIA DE OCHENTA METROS (80.00 MTS) A DAR A UN PUNTO SEÑALADO EN EL PLANO CON LA LETRA “B”, DE ESTE PUNTO SE GIRA A LA IZQUIERDA ANGULO RECTO EN DISTANCIA DE

CIENTO SETENTA Y CUATRO METROS (174.00 MTS) A DAR A UN PUNTO SEÑALADO EN EL PLANO CON LA LETRA “C” DE ESTE PUNTO EN LINEA RECTA POR TODA LA AVENIDA EL ROCIO, EN DISTANCIA DE CIENTO TREINTA Y CINCO METROS (135.00 MTS) HASTA DAR AL PUNTO SEÑALADO EN EL PLANO CON EL NUMERO ONCE (11).

PREDIO DOS: PARTIENDO DE NORTE A SUR EN LINEA RECTA DE CIENTO CUARENTA PUNTO CINCUENTA Y UN METROS (140.51 M), CONTINUA HACIA EL NORTE CON CIENTO SETENTA Y SEIS PUNTO SETENTA Y UN METROS (176.71 M), Y CIERRA HACIA EL NORTE CON NOVENTA Y CUATRO PUNTO VEINTISEIS METROS (94.23 M).

PARÁGRAFO. El área de lote destinada para la Unidad Xue es de cuatro mil ciento setenta y siete punto cuarenta y cinco metros cuadrados (4177,45 m²) y cuyos lados tienen unas dimensiones de veinte metros con ochenta y cuatro centímetros (20.84 mts), dieciocho metros con veintitrés centímetros (18.23 mts), y veintiocho metros con dos centímetros (28.02 mts) por el norte, de dieciséis metros con noventa y dos centímetros (16.92 mts), once metros con veintiún centímetros (11.21 mts), y sesenta y un metros con setenta y nueve centímetros (61.79 mts) por el oriente, de nueve metros con cuarenta y seis centímetros (9.46 mts), dieciséis metros con treinta centímetros (16.30 mts), nueve metros con cincuenta y siete centímetros (9.57 mts), y once metros con noventa y ocho centímetros (11.98 mts) por el sur, de veinte metros con cincuenta y seis centímetros (20.56 mts), quince metros con sesenta y nueve centímetros (15.69 mts), quince metros con setenta y un centímetros (15.71 mts), catorce metros con sesenta centímetros (14.60 mts), diez metros con dos centímetros (10.02) mts, siete metros con cuarenta y tres

centímetros (7.43 mts), seis metros con sesenta centímetros (6.60 mts), dieciséis metros con treinta y nueve centímetros (16.39 mts), seis metros con cuarenta y cinco centímetros (6.45 mts), siete metros con ochenta y ocho centímetros (7.88 mts), cuatro metros con cuarenta y dos centímetros (4.42 mts), veinte metros con ochenta y dos centímetros (20.82 mts), y veinticinco metros con cuarenta y cuatro centímetros (25.54 mts) por el occidente, como consta en el plano de urbanización Ciudadela el Dorado número U-007 debidamente aprobado y sellado por la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá.

LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO OBJETO DE ESTA VENTA -----

APARTAMENTO XXXX (XXX). Hace parte de Xue- Torre A- PROPIEDAD HORIZONTAL. Su área total construida es de XXXXX METROS (XX.00 mts²); su área privada es de xxxxxx punto xxxx metros (xx.x mts²) , su altura libre es de x.xx mts, su uso es el de vivienda y sus linderos son: Partiendo del punto **1** al punto **2** entrando en el nivel más xxxxx metros y xxxxxx centímetros (+xx.xx mts) en línea quebrada y distancias sucesivas de xxxx centímetros (xxx mts), xxxx centímetros (x.xx mts), xxxx metros y xxxxxx centímetros (x.xx mts), xx centímetros (x.xx mts), xx metro y xxxx centímetros (x.xx mts). Muro común al medio con apartamento **xxx** de la misma torre. Del punto **2** al punto **3** en línea recta y distancia de xxx metros y xxx y xxx centímetros (x.xx mts). Muro y ventana común sobre zona xxxx,. Del punto **3** al punto **4** en línea recta y distancia de xxxx metros y xxx centímetros (x.xx mts). Muro y ventana común al medio en parte sobre zona verde, y en parte sobre cubierta. Del Punto **4** al punto **1** en línea recta y distancia de xxx metros y xxxx y xxx centímetros (x.xx mts). Muro común al medio con hall de circulación, área común del edificio. **NADIR:** Placa común al medio con el xxxx piso del edificio. **CENIT:** Placa común al medio con el xxxxx piso del edificio. **DEPENDENCIAS:** cocina, alcoba, baño y ropas. -----

NOTA 1: Todos los muros, ductos y columnas, ubicados dentro de los linderos del apartamento son propiedad común del edificio cuya área ha sido descontada del

área total construida y no pueden demolerse parcial ni totalmente por ser parte de la estructura del edificio. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **xxxxxx** y la cedula catastral **xxxxxxxx** **EN MAYOR EXTENSION** y un coeficiente de copropiedad del **0,xxxxxx%** determinado en el reglamento de propiedad horizontal y/o sus posteriores reformas a que está sometido el Conjunto Residencial "**XUE-TORRE A – PROPIEDAD HORIZONTAL**". **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de cabida y linderos, la Compraventa se hace como cuerpo cierto. -----

-----**PARAGRAFO SEGUNDO.-** EL VENDEDOR entregará el inmueble a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios tales como: Para energía: Suministrada por ENEL, este servicio es tramitado por IV3 Arquitectura S.A.S., e incluye la cancelación de los derechos de compra de medidores que luego son instalados por ENEL. Los costos correspondientes a puesta de servicio, instalación, sellos y calibrador de medidores son por cuenta del propietario según la norma de la Comisión de Regulación de Energía Y Gas (CREG), que factura ENEL a partir de la primera factura, tramitar el desglose de los inmuebles, excluida la línea telefónica individual. -----

-----**PARAGRAFO TERCERO.-** EL VENDEDOR garantiza los siguientes ítems y por el tiempo especificado: Cimentación, estructura cinco años. Ventanería, Carpintería en madera, Carpintería Metálica, Enchapes baño social y privado, Instalaciones eléctricas y Sanitarias de un año. Las garantías sobre gasodomeísticos, Aparatos Sanitarios y eléctricos, tales como: breakers, tomas e interruptores, se trasladaran directamente al fabricante. Salvo los aparatos eléctricos en que los fabricantes no dan garantía. -----

-----**TERCERA:** Que el **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE P.H.** fue constituido(a) en propiedad horizontal con los requisitos exigidos por la Ley, mediante la escritura pública Número **XXXXX** y **XXXX (XXX)** de fecha **XXX (XX)** de **XXX** del **XXXX** de la Notaria **XXXX (XX)** del Círculo de Bogotá, D.C., -----

CUARTA: Que además del dominio individual que se transfiere por el presente instrumento, la venta incluya un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes equivalentes a la proporción señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en relación con el valor del conjunto. -----

PARAGRAFO: El plan de vivienda del **CONJUNTO RESIDENCIAL XUE TORRE A-PROPIEDAD HORIZONTAL** del cual forma parte integral los inmuebles materia del presente contrato fue inscrita para obtener el permiso ante la **SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE CAJICA**, según permiso para enajenar Número xxxxxxxxxx del XXXXX (XX) de XXXXX de dos mil veintitrés (2023) -----

QUINTA: Que el vendedor (a) adquirió el inmueble objeto de este contrato así: ----

a.- El lote de terreno denominado La Dicha con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres fue adquirido por compra hecha a VICTOR MANUEL MALAGON PINZON por escritura número MIL CIENTO TREINTA Y OCHO (1138) del 2 de Diciembre del dos mil trece (2013), de la Notaria única de Cajicá debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 176-49218. **b.-** El lote de terreno denominado Lote Dos con sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres fue adquirido por compra hecha a VICTOR MANUEL MALAGON PINZON por escritura número ocho mil ciento ochenta y siete (8187) del 23 de Diciembre del dos mil quince (2015), de la Notaria veinticuatro del circulo de Bogotá debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria número 176-152223.

SEXTA: El(los) vendedor(es) garantiza(n) que la propiedad individual y demás derechos, objeto del presente contrato, no ha(n) sido enajenado(s) por acto anterior al presente, ni prometido(s) en venta, y no soporta(n) limitaciones del dominio diferentes de las que provienen del Régimen de Propiedad Horizontal y que en la actualidad, lo(s) posee(n), en forma regular, pacífica y pública y se halla(n) libres de demandas civiles, usufructo, habitación, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleito pendiente, patrimonio de familia, condiciones resolutorias y limitaciones del dominio en general.-----

PARAGRAFO: En todo caso el(los) vendedor(es) saldrá(n) al saneamiento de esta venta en los casos que determine la Ley. -----

SEPTIMA: El(los) vendedor(es) transfiere(n) el(los) inmueble(s) a Paz y Salvo con el tesorería municipal por impuesto y contribuciones liquidados hasta la fecha de la presente Escritura. Igualmente las valorizaciones por construcciones de nuevas vías canalizaciones ejecutadas por la Empresa de acueducto o cualquier obra efectuada por Empresas Públicas serán por cuenta del Comprador de acuerdo a los coeficientes de copropiedad. Los impuestos, cuotas, tasas, contribuciones,

valorizaciones y cualquier otro gravamen que se liquide, se reajuste o se cause posteriormente, será de cargo de **EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A)(ES)** a partir del momento que obtenga el derecho de dominio o que sea poseedor del inmueble al momento de la asignación del gravamen (De acuerdo con el artículo 92 del Acuerdo distrital No. 7 de 1987. -----

PARAGRAFO.- Lo concerniente al pago del impuesto predial será asumido por EL VENDEDOR por el año fiscal en que otorgue la respectiva escritura. -----

OCTAVA: El precio del(los) inmueble(s) que por este instrumento se enajena(n) es la cantidad de **XXXXXXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$XXX.XXX.XXX)**, la cual declara el VENDEDOR recibido a entera satisfacción. ----

PARÁGRAFO PRIMERO. EL(LOS) COMPRADOR(ES) y LA VENDEDORA renuncian a toda condición resolutoria que pueda derivarse del presente contrato, por lo cual el presente título se otorga firme e irrevocable. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Declaramos bajo la gravedad del juramento que el precio incluido en esta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; así mismo declaramos que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea sin responsabilidad alguna por parte del notario (Art.61 ley 2010 de 2019). -----

NOVENA: Agregan las partes que con la firma de esta escritura se da cumplimiento a lo pactado en la promesa de compraventa celebrada entre las partes. -----

-----**DECIMA:** Que los gastos que ocasione el otorgamiento de esta escritura de Compraventa, correrán por cuenta de las partes, por mitad, los gastos de Beneficencia, Tesorería y su respectivo registro, serán de cargo exclusivo de **EL (LA)(LOS) COMPRADOR (A)(ES)**. -----

-----**DECIMA PRIMERA:** La entrega real y material del inmueble se hará en un plazo de un mes luego que la escritura se encuentre debidamente registrada ante la oficina de Registro e instrumentos públicos, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponde sin reserva ni limitación alguna. **PARÁGRAFO PRIMERO:- MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y GARANTÍAS.-** A partir de la fecha de entrega del inmueble serán de cargo de EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)

(ES) todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción. En consecuencia, LA VENDEDORA solo responderá por la entrega de áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra y la calidad o precio de los inmuebles, en éste sentido, EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y aceptar: -----

1. En relación con las garantías: que LA VENDEDORA responderá ante EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A)(ES) por las fallas y dentro de los términos que se señalan a continuación: -----

a. **Inventario de entrega:** En el momento de la entrega, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) debe(n) verificar que el estado y la apariencia de los elementos que más adelante se relacionan y si tiene(n) alguna observación deberá(n) dejarla por escrito en el INVENTARIO que se levante con el fin de que LA VENDEDORA haga las reparaciones pertinentes. En la entrega se deberá verificar el estado de la puerta de entrada con su cerradura, puertas de alcobas, de la carpintería metálica (ventanas), de la manija y cierre de ventanas, del mesón de cocina y estufa de gas, del mesón auxiliar, del lavadero y su respectivo mueble, en caso de tenerlo, de los aparatos sanitarios, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, vidrios, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, citófono, calentador a gas, mueble de la cocina y campana extractora, pintura del inmueble, estado del depósito en caso de tenerlo, estado del piso, funcionamiento de aparatos eléctricos, de las luminarias led, piso laminado y que se deben seguir las instrucciones de limpieza y mantenimiento del fabricante.-----

b. En el mes siguiente a la entrega del inmueble, EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) deberá formular los reclamos por el FUNCIONAMIENTO de cerraduras y puerta de entrada, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, manija y cierre de ventanas, griferías y llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero, aparatos sanitarios. LA VENDEDORA no responderá ante EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) cuando el daño existente en el respectivo elemento se deba al mal manejo del mismo. -----

----- c. En los ocho meses siguientes a la entrega del inmueble EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES) deberá(n) formular los reclamos por humedades de techo, filtraciones de ventanas y fisuras de muros y placas y pisos. -----EL (LA) (LOS)

COMPRADOR(A) (ES), podrán hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya(n) adquirido el inmueble y por lo tanto tenga(n) la calidad de propietario(s) no haya(n) efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a EL (LA) (LOS) COMPRADOR(A) (ES), se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a) (s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. -----

Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), por la estabilidad de la Construcción. -----d) Para la atención de las garantías, EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) debe(ran) informar a **IV3 ARQUITECTURA S.A.S**, dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario. De lo contrario, si no se obedecen los plazos anteriormente descritos se perderá la garantía. -----Lo anterior teniendo en cuenta lo establecido en el Estatuto del Consumidor y el Decreto 419 de 2008. -----**PARÁGRAFO**

SEGUNDO.- ENTREGA DE ÁREAS COMUNES: EL VENDEDOR hará entrega de las zonas comunes de conformidad con lo señalado en el Artículo 24 de la Ley 675 de 2001 así: a) Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del conjunto tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes, b) Los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el edificio o conjunto, tales como la zona de recreación y deporte y salón comunal, portería, subestación eléctrica cuarto de bombas hidráulicas, tanque de reserva de agua, antena local de televisión, juegos infantiles y BBQ. Las cuales ya fueron entregadas a la administración y se encuentran ubicadas en las etapas I y II; entre otros se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad de la cual a

su vez se hará responsable de los bienes y equipos que reciba ante los compradores. La entrega deberá incluir los documentos garantía de las bombas y demás equipos comunales expedida por sus proveedores así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidro-sanitarias y en general de los servicios públicos domiciliarios. C. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de Propiedad Horizontal. -----

DÉCIMA SEGUNDA.- En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 6 y 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), se procede a protocolizar el **CERTIFICADO DE OCUPACIÓN TÉCNICA** para el **Conjunto Xué Torre A**, en donde consta que el **PROYECTO** se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes aprobadas en la respectiva licencia. Para efectos de lo anterior, y de conformidad con el artículo 10 de la Ley 1796 del trece (13) de julio de dos mil dieciséis (2016), es obligación de notarios y registradores protocolizar e inscribir la certificación técnica de ocupación de la manera prevista en el artículo 6 de la citada ley. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En consecuencia, comparecen a otorgar la presente escritura pública que contiene el acto de **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN**, para lo cual, presentan para su protocolización el **CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN (PROYECTO Xué Torre A)** de fecha xxxxx (xx) de xxxxx dos mil veintixxxx (2.02x). -----

DECIMA TERCERA: Presente nuevamente LA PARTE COMPRADORA y manifestó(aron): -----

a) Que acepta(n) la venta del inmueble descrito anteriormente que por medio de esta escritura le efectúa la sociedad IV3 ARQUITECTURA S.A.S, con todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones que contiene; b) Que recibirá(n) el inmueble una vez se hayan culminado los procesos respectivos con sus anexidades, usos y dependencias. c) Que conoce(n), acepta(n) en forma expresa y se obliga(n) a cumplir y a hacer cumplir a sus causahabientes el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial denominado Xué, el cual se considera

incorporado en todas sus partes a esta escritura, reglamento a que se refiere el presente instrumento. -----

HASTA AQUÍ EL TEXTO DE LA MINUTA PRESENTADA POR LOS COMPARECIENTES.-----

El(la, los) Compareciente(s) hace(n) constar, que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es) y número(s) de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la ley y sabe(n), que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el(la, los) interesado(s). -----

El Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidos con posterioridad a la firma del(de los) otorgante(s) y de la notaria. Las aclaraciones, modificaciones o correcciones que tuvieran que hacerse deberán ser subsanadas mediante el otorgamiento de una nueva escritura suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por él(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).-----

ADVERTENCIA: Los Notarios no hacen estudios sobre titulaciones anteriores ni revisiones sobre la situación jurídica del(de los) bien(es) materia del(de los) contrato(s) sobre lo cual no asume ninguna responsabilidad, que corresponde a los mismos interesados. Igualmente se advierte a los otorgantes que con fundamento en el artículo 2.2.6.1.2.1.3. del Decreto 1069 de 2015, al transcurrir dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante y al no haberse presentado alguno o algunos de los demás declarantes, es motivo por el cual el Notario NO AUTORICE el presente instrumento público, siendo incorporado así al Protocolo. -----

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

EL NOTARIO INDAGO AL REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD VENDEDORA QUIEN(ES) MANIFESTÓ (ARON) QUE EL(LOS) INMUEBLE(S) QUE POR EL PRESENTE INSTRUMENTO VENDE(N) NO SE ENCUENTRA(N) A AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.-----

EL NOTARIO INDAGO A LA PARTE COMPRADORA SOBRE SU ESTADO CIVIL,

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

COMPROBANTES FISCALES: Se me presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que tuve a la vista y quedan agregados: -----

1) ALCALDIA DE CAJICA. SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE **202x** -----

INMUEBLE(S): **TR 8 # 9-70 CONJUNTO XUE TORRE A APTO XXXX** -----

FORMULARIO(S) NUMERO(S): **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxX** -----

RECIBIDO CON PAGO. -----

BANCO: **xxxxxxxxxxxxxxxx** -----

DE FECHA: **XX/XX/202X** -----

AVALUADOS EN **\$XXX.XXX.XXX** -----

CONTRIBUYENTE: **IV3 ARQUITECTURA S.A.S. – NIT. 830.073.989-2** -----

2) DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO Y AUTORIZADO POR LA LEY 527 DE 1999, ART. 2 LITERALES a, e, y f) 5, 6, 8, y 12 SE CONSULTARON Y OBTUVIERON A TRAVES DEL SISTEMA DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS (EDI), DISPUESTO POR LAS ENTIDADES COMPETENTES PARA EXPEDIR COMPROBANTES FISCALES E INFORMACION REGISTRAL (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU) PARA QUE EN EL MARCO DE PROYECTO DE SIMPLIFICACIÓN VENTANILLA UNICA DE REGISTRO VUR, EL NOTARIO ELIMINE LA EXIGENCIA DE LOS COMPROBANTES FISCALES AL CIUDADANO Y LOS OBTENGA DIRECTAMENTE DE LA PLATAFORMA VUR DE INTERCAMBIO ELECTRONICO DE DATOS. DE ACUERDO CON LO ANTERIOR SE CONSULTARON E IMPRIMIERON DE LA PLATAFORMA LOS SIGUIENTES COMPROBANTES FISCALES QUE SE PROTOCOLIZAN CON ESTE INSTRUMENTO. -----

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL (PARA TRANSFERENCIA DE PREDIOS) ARTICULO 60 DE LA LEY 1430 DE 2010 Y ARTICULO 11 DEL ACUERDO DISTRITAL 469 DE 2011, INFORME DE

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS DE FECHA: **XX/XX/202X**. Objeto **xxxxx**. -----
 PARA SUBSANAR EL ESTADO DE CUENTA SE PROTOCOLIZA PAGO DEL AÑO
 2018, 2019 y 2022 -----

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

SE PROTOCOLIZA(N) CON EL PRESENTE INSTRUMENTO, EL(LOS)
 CERTIFICADO(S) DE PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE EXPENSAS
 COMUNES HASTA EL xxxxx (XX) DE XXXXX DE DOS MIL VEINTIXX (202X). ----

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

NOTIFICACION POR MEDIO DE COMUNICACIÓN ELECTRONICA: El otorgante
 acepta ser notificado por medio electrónico de los trámites realizados por el registro
 electrónico "REL" de la Oficina de Instrumentos Públicos, en el evento que el trámite
 haya finalizado con nota devolutiva, al siguiente correo electrónico:
ventas@iv3arquitectura.com -----

Conforme al artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo
 Contencioso Administrativo. -----

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

**FIRMA FUERA DEL DESPACHO DECRETO 1069 DEL 26 DE MAYO DE 2015 DEL
 MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO ARTICULO
 2.2.6.1.2.1.5**

 En la presente escritura se emplearon **ocho (8)** hojas de papel notarial, distinguidas
 con los números: -----

Xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, XXXXXX, XXXXX, XXXX, XXXXXX -----

Derechos: Resolución XXXX del XXX de XXXX de 202X de la Superintendencia de
Notariado y Registro-----

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS: \$

SUPERINTENDENCIA: \$

FONDO NOTARIADO: \$

IMPUESTO DEL IVA: \$

RETENCION EN LA FUENTE: \$0 -----

ESTA HOJA DE PAPEL NOTARIAL CORRESPONDE A LA ESCRITURA
PUBLICA NUMERO: XXXXXXXX (X.XXX)-----
DE FECHA: XXXXXX (XX) DE XXXXX DE DOS MIL VEINTIXX (202X) -----
OTORGADA EN LA NOTARIA XXXXX (XX) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ.-----

Los Comparecientes,

FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA

C.C. No. 19.210.216 de Bogotá

TEL. 2 32 11 50

SOCIEDAD IV3 S en C. antes, hoy IV3 ARQUITECTURA S.A.S.

NIT. 830.073.989-2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No.

DIRECCIÓN:

TELÉFONO:

CORREO ELECTRÓNICO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA

ESTADO CIVIL:

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SI ____ NO ____

XXXXXXXXXX

NOTARIA xxxxxx (XXXX) ENCARGADA DE XXXXX.

Elaboró: JD 58162-2022

Revisión Jurídica: _____

Entre los suscritos:

1. EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES):

_____, mayor de edad, vecino (a) y
residente de la ciudad de _____, de estado civil
_____, identificado (a) con Cédula de Ciudadanía No. _____ y
_____, mayor de edad, vecino y
residente de la ciudad de _____, de estado civil
_____, identificado (o) con Cédula de Ciudadanía No. _____ y

2. LA PROMITENTE VENDEDORA: La sociedad **IV3 ARQUITECTURA S.A.S.** con domicilio en esta ciudad, con NIT. 830.073.989-2 representada en este acto por **JAVIER ALEJANDRO VILLEGAS CASTILLO**, identificado con cédula de ciudadanía número 1.020.750.210 de Bogotá y en su calidad de representante legal, con domicilio en Bogotá, sociedad constituida por Escritura Pública número 4601 de fecha doce (12) de julio del año dos mil (2000) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, cuya existencia y representación legal se acredita con la certificación expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá.

Quienes en conjunto se denominarán LAS PARTES, Hemos decidido celebrar el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se regirá por las disposiciones establecidas en el presente acuerdo y las disposiciones aplicables de la ley colombiana que le sean aplicables, previas las siguientes,

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), actuando en pleno ejercicio de sus facultades, han buscado vincularse al proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO XUE- TORRE A en proyecto Ciudadela El Dorado desarrollado en Cajicá., edificio con uso de vivienda, el cual estará compuesto por setenta y cuatro (74) unidades habitacionales (apartamentos), noventa y cinco (95) unidades de parqueo, incluido dieciocho (18) unidades de parqueo destinado a visitantes, una unidad (1) destinado a comercio, y una (1) unidad destinada a personas de movilidad reducida, junto con las zonas comunes, que estarán distribuidos en siete pisos y un semisótano.

SEGUNDA: LAS PARTES aclaran, de igual manera, que la presente promesa de compraventa se realiza sobre un bien futuro, por lo cual la ejecución del contrato prometido quedará sujeta a la condición de la existencia del inmueble.

TERCERA: El proyecto se desarrolla en legal y debida forma mediante licencia de construcción de Resolución No. 317 de 2022 de fecha 11 de octubre de 2022 expedida por la secretaría de planeación del municipio de Cajicá. La licencia fue concedida a nombre de IV3 Arquitectura SAS., quien responderá ante EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), por las garantías establecidas en los artículos 2060 del Código Civil y el artículo 8 de la ley 1480 de 2012, y además, las obligaciones de saneamiento que se derivan del contrato de compraventa en los términos establecidos en la Ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.

CUARTA: La edificación que se desarrollará en los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 176-152223 y 176-49218, será sometida al régimen de propiedad horizontal, con el fin de realizar el desglose de los inmuebles y determinar sus linderos y especificaciones finales. Por lo anterior, LAS PARTES acuerdan que será **IV3 ARQUITECTURA S.A.S.** quien determine el contenido del reglamento, estableciendo las áreas de los inmuebles, sus características de acuerdo con lo aprobado en las licencias de construcción, el tipo y las especificaciones de los bienes comunes del edificio y en general el contenido de dicho reglamento que regirá a la copropiedad de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 de 2001.

QUINTA: Teniendo en cuenta lo anterior, LAS PARTES proceden a suscribir, el presente contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, con el objeto de determinar las condiciones de transferencia del inmueble referenciado en el presente acuerdo, contrato que se regirá por la normatividad aplicable y en especial a las siguientes:

CLAUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga a transferir a título de venta real y efectiva, mediante escritura pública debidamente registrada en favor de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) y consecuentemente este (a) (os) a su vez, se obliga (n) a adquirir de aquella, a título de compra, el derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica que ejerce sobre el inmueble (s), cuya descripción, especificaciones, cabida y linderos se especifican a continuación:

Apartamento ----- (----) consta de --- alcobas, --- baños, Vestier, sala-comedor, cocina y patio de ropas. Sus especificaciones son: Muros exteriores en fachada en ladrillo a la vista y ventanería de aluminio, interiores en revoque, yeso y pintura en vinilo. BAÑO PRINCIPAL: Con área de ducha enchapada, piso enchapado en cerámica, aparatos sanitarios con su respectivo punto hidrosanitario y eléctrico, mueble de lavamanos BAÑO SOCIAL: Piso enchapado en cerámica, aparatos sanitarios con su respectivo punto hidrosanitario y eléctrico, mueble de lavamanos PISO: piso enchapado en cerámica, aparato sanitario con su respectivo punto hidrosanitario y eléctrico, mueble de lavamanos. ZONA DE ROPAS: si aplica. HABITACIONES: Alcoba principal con Vestier melamínico tipo madera, con clóset melamínico tipo madera y piso laminado. NOTA 1: Al apartamento ---- le corresponderá el uso exclusivo del parqueadero número --- y el depósito número ---. Estos últimos corresponden a zona común de uso exclusivo del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: No obstante la mención del área, cabida, linderos y la descripción de la construcción, establecida en, el inmueble objeto de este contrato se venderá como CUERPO CIERTO e incluye las mejoras, inmuebles por adhesión, usos, servidumbres y zonas comunes del conjunto, en la proporción establecida para el (los) inmueble (s) que se prometen transferir, de acuerdo a los coeficientes de propiedad que se adopten en el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal, al que será sometido el edificio.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), manifiesta(n), que el inmueble que prometen(n) comprar, ha sido identificado plenamente sobre el terreno y los planos correspondientes, y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones, declarando su plena conformidad con respecto a, el (los) mismo(s).

PARAGRAFO CUARTO: LAS PARTES declaran conocer que el proyecto XUE-TORRE A de Ciudadela El Dorado, tendrá su desarrollo etapas y que al Edificio se encuentra ubicado en estrato cuatro (4) de uso residencial.

PARAGRAFO QUINTO: El proyecto de vivienda XUE - TORRE A, PROPIEDAD HORIZONTAL del cual forman parte integral el inmueble materia del presente contrato ha sido inscrito para obtener el permiso de venta ante la secretaría de planeación del municipio de Cajicá según radicado No. ----- en concordancia con los plazos establecidos para tal fin.

SEGUNDA. - ACEPTACIÓN EXPRESA DE PLANOS Y MODIFICACIONES: EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), manifiesta (n) que conoce (n) y acepta (n) los diseños, planos, materiales y demás especificaciones de la (s) unidad (es) de vivienda objeto de este contrato y del conjunto del que hace (n) parte, obligándose a respetarlos y a permitir la ejecución con base en los mismos. Las partes aclaran, que actualmente el inmueble hace parte del proyecto denominado EDIFICIO XUE- Torre A, que se encuentra en construcción en los inmuebles con matrículas inmobiliarias número 176-152223 y 176-49218, bajo la licencia de construcción resolución No. 317 de 2022 expedida por la secretaria de planeación del municipio de Cajicá.

PARAGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA queda autorizada expresamente por EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), como constructora responsable del proyecto, para introducir modificaciones a los diseños, planos, localización, detalles constructivos y de materiales, etc., que se consideren indispensables para el cumplimiento de especificaciones técnicas, legales y comerciales, que sean exigidas por las autoridades que vigilan la materia, se requieran por necesidades de los diseñadores tanto estructurales, eléctricos, hidrosanitarios y demás o que se realicen por motivos de disponibilidad de mercado, o con el objeto de mejoramiento del proyecto, aprovechamiento de recursos, mejor utilización de espacios, ahorro de tiempo, fuerza mayor o caso fortuito, previa obtención de las autorizaciones necesarias de las autoridades distritales competentes. Dichas modificaciones necesarias podrán realizarse por LA PROMITENTE VENDEDORA a lo largo del proceso de construcción, tanto en la unidad de vivienda objeto de este acuerdo, como también en el conjunto del que hace parte, procurando siempre respetar el área y las características originales, la armonía del proyecto y la calidad de los materiales ofrecida a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES). Esta autorización incluye, la facultad de introducir modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, si fuese necesario.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL (LA) (LOS) (LAS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), conocen y aceptan las dependencias comunes que se ofrecen en el proyecto y que harán parte de la copropiedad, serán entregadas de conformidad con lo establecido por la Ley 675 de 2001, a la persona o personas que sean

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO XUE- TORRE A P.H. En Ciudadela El Dorado

designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, una vez se haya entregado, al menos el 51% del total de las unidades privadas que componen el proyecto.

PARAGRAFO TERCERO: Teniendo en cuenta que el inmueble objeto de esta promesa de compraventa, hace parte de un conjunto que estará sometido a propiedad horizontal, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se obligan a permitir incondicionalmente el desarrollo y ejecución de las obras de construcción y dotación de las zonas y bienes que integran el conjunto, facilitando el acceso de personal, materiales y de cualquier elemento indispensable para tales efectos, aceptando desde ya, cualquier cláusula, modificación o adición que se incluya dentro del reglamento de propiedad horizontal para tales fines. De igual manera, teniendo en cuenta la etapa de ventas en que se encuentra el proyecto, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se obligan a permitir el acceso del personal comercial, así como de los interesados, a las salas de ventas y/o unidades que queden disponibles, hasta la finalización de las mismas.

PARAGRAFO CUARTO: La ambientación del plegable y en general la publicidad del proyecto del (los) inmueble(s) a través de los diferentes medios de comunicación e información, brochure, volante, etc, son una representación artística del proyecto, por lo tanto, pueden presentar diferencias en los acabados, especificaciones, elementos mostrados y texturas. Contiene elementos de apreciación estética que corresponden a una interpretación del artífice. El producto final no contiene los elementos decorativos expuestos para estas ilustraciones, son con el fin de ambientar los espacios y diseños para que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se haga (n) una imagen del(los) inmueble(s) prometido en venta y con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

TERCERA. - TRADICIÓN: Los inmuebles sobre los que se realizará la construcción son los siguientes:

1.) LOTE DE TERRENO PREDIO La Dicha área: 18.240 m2. linderos: están contenidos en la escritura 6992 del 30 de septiembre de 1991 de la notaría 6. de Bogotá (decreto ley 1711 de 1984, artículo 11).- Sobre este inmueble existe una construcción del municipio de Cajicá, , a este inmueble le corresponde el folio de matrícula número 176-49218 de la oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y cédula catastral 01-00-0146-0032-000.

2.) LOTE DE TERRENO PREDIO DOS- con área de 5.231,79m2 cuyos linderos y demás especificaciones obran en escritura No. 8187 de fecha 23 de diciembre de 2015 en notaria veinticuatro de Bogotá D.C., a este inmueble le corresponde el folio de matrícula número 176-152223 de la oficina de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y cédula catastral 01-00-0146-0042-000.

PARAGRAFO PRIMERO. - La construcción del proyecto XUE- TORRE A, está siendo ejecutada por la sociedad IV3 ARQUITECTURAS.A.S. en calidad de

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO XUE- TORRE A P.H. En Ciudadela El Dorado

propietaria del proyecto, declara que los inmuebles en donde se desarrollará el proyecto serán integrados en un inmueble de mayor extensión y que se obliga a construir el bien prometido de conformidad con las especificaciones anotadas en el presente contrato. Que dichos inmuebles no han sido enajenados por acto anterior al presente contrato y que se encuentran libres de limitaciones de dominio, demandas civiles, embargos judiciales, contrato de anticresis, arrendamiento por escritura pública, pleitos pendientes, condiciones resolutorias, así mismo, se encuentra libre de gravámenes.

CUARTA. - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que conoce(n) que el proyecto, será sometido al régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 de 2001, por lo cual, igualmente manifiestan conocer y aceptar, los planos que conforman las unidades privadas, en donde declara(n) haber identificado plenamente sobre ellos el inmueble materia del presente contrato. En igual sentido, por el conocimiento adquirido en esta forma, declara(n) su conformidad al respecto y; de los bienes comunes del proyecto y las especificaciones de construcción, las cuales se obliga(n) a respetar, así como el texto del reglamento de Propiedad Horizontal que adoptará LA PROMITENTE VENDEDORA. En dicho reglamento existirán estipulaciones relativas a requisitos y limitaciones para realizar modificaciones posteriores a las unidades privadas o al proyecto y que en todo caso deberán contar previamente con la licencia o el permiso de las autoridades respectivas. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) confiere(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, o a quien ceda sus derechos, amplias facultades para adoptar y de ser el caso, de realizar las modificaciones necesarias al reglamento de propiedad horizontal, sin necesidad de posterior autorización, individual o dentro de la Asamblea de propietarios, y mientras LA PARTE VENDEDORA ostente la calidad de propietario inicial del Proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso, y que sean convenientes y pertinentes al planteamiento general del Proyecto y al reglamento de propiedad horizontal, siempre y cuando las mismas sean necesarias para el cumplimiento de requisitos técnicos o legales, y en todo caso, sin disminuir el área y las especificaciones del bien privado prometido en venta.

PARAGRAFO SEGUNDO: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL: LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta que, una vez finalizado el proyecto y transferido el primer inmueble, se generará una cuota de Administración del Edificio, que se determinará provisionalmente y aplicará durante el tiempo en que la constructora sea la responsable de la Administración provisional del Edificio. La cuota correspondiente al inmueble o inmuebles prometidos en venta se estima en un valor aproximado de **CUATROCIENTOS OCHENTA MIL PESOS (\$480.000 M/CTE)** mensuales, no obstante, la misma podrá variar dependiendo del coeficiente de copropiedad que tenga el propietario, el cual se ha establecido en el Reglamento de propiedad horizontal. De igual manera la cuota estará sujeta a modificaciones por incrementos en el IPC, igualmente, por aumentos no previstos en los costos de vigilancia, servicios públicos, seguros y erogaciones similares, por lo que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) acepta(n) que estos valores son una estimación aproximada. Una vez el edificio sea entregado por parte de la Constructora a la copropiedad, y se celebre la primera asamblea de copropietarios, EL(LA)(LOS)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO XUE- TORRE A P.H. En Ciudadela El Dorado

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberán cancelar el valor de la cuota de administración determinado en la asamblea de copropietarios, desde la fecha en que se escriture o se haga la entrega (la circunstancia que primero ocurra).

QUINTA. - DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este contrato sólo podrá ser destinado a vivienda. No podrá realizarse modificación alguna que contradiga el uso del inmueble de acuerdo a la normatividad urbana. Esta destinación también obliga a los futuros adquirentes de este bien a cualquier título.

SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del inmueble prometido en venta será de _____, suma que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), pagarán (solidariamente), de la siguiente manera:

1. .
2. .
3. .
4. .
5. .
6. .
7. .
8. . mediante un crédito/ leasing etc.

En todo caso, se aclara que, de dicho valor, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) pagado hasta la fecha de esta la suma de _____ sumas que LA PROMITENTE VENDEDORA declara haber recibido en el FIDEICOMISO constituido para tal fin, a su entera satisfacción, sin perjuicio de que ésta, en cualquier momento pueda realizar una revisión para verificar que los pagos se hayan aplicado correctamente. En el evento en que surjan inconsistencias, LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso por escrito o por cualquier medio a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para subsanar dichas inconsistencias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los recursos que sean pagados por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), seguirán siendo aportados a la cuenta que determine LA PROMITENTE VENDEDORA, siendo obligación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el de informar a LA PROMITENTE VENDEDORA, sobre los pagos, con el objeto de llevar el control de los mismos y el de guardar los comprobantes de pago, para realizar las conciliaciones necesarias en caso de inconsistencias.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de mora en el pago del capital indicado en la "FORMA DE PAGO" del presente contrato de promesa de compraventa, EL(LA) (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) intereses moratorios liquidados a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera, en los términos del artículo 884 del Código de Comercio, modificado por la Ley 510 de 1999, Art 111., sin perjuicio de los derechos, acciones y facultades de LA PROMITENTE VENDEDORA. La mora en el pago de tres (3) cuotas consecutivas, se tomarán como desistimiento, generando las consecuencias de la terminación del contrato, incluyendo el pago o la retención de las arras y facultará a LA PROMITENTE VENDEDORA, a ofrecer el inmueble a terceros.

PARÁGRAFO TERCERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) para que la(s) suma(s) correspondiente(s) al(los) crédito(s) sea(n) entregada(s) directamente A la cuenta que determine LA PROMITENTE VENDEDORA, mediante pago, giro o abono.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá solicitar de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar el pago de cualquier saldo insoluto del precio que no fuere cubierto en la forma pactada, asumiendo la obligación de cubrir el valor del crédito otorgado, en caso que por cualquier razón no sea debidamente pagado.

PARÁGRAFO QUINTO: Los pagos que haga(n) EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) serán aplicados primero al pago de los intereses que tenga(n) pendientes de cancelación por cualquier concepto y los excedentes se abonarán al precio del inmueble. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar con recursos propios todo saldo insoluto que por cualquier concepto no sea pagado a LA PROMITENTE VENDEDORA.

PARÁGRAFO SEXTO: Cualquier modificación a la forma de pago establecida en el presente contrato que derivare en una ampliación de los plazos en que LA PROMITENTE VENDEDORA debería recibir los pagos o modificación en la forma de pago pactada, requiere la aceptación previa, expresa y por escrito y la modificación del contrato de Promesa de compraventa mediante otrosí y de otra, el reconocimiento de un interés por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA en los términos que se estipularán en la reforma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) bajo la gravedad de juramento que los recursos que entregan en virtud del presente contrato para adquirir los inmuebles identificados en el numeral 1.2 de los Términos del presente contrato, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con el artículo 323 de la Ley 599 de 2000, que regula las conductas que constituyen el delito de lavado de activos y afirman bajo la gravedad de Juramento que los dineros destinados a estos provienen del ejercicio de actividades lícitas.

SEPTIMA: SOLICITUD Y TRAMITE DE CRÉDITOS O LEASING.- En el evento en que parte del precio del inmueble sea cancelado mediante créditos o contrato de leasing obtenidos con ENTIDADES CREDITICIAS, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a adelantar y tramitar ante dichas entidades, el (los) préstamo(s) a que se hace referencia la cláusula de forma de pago, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta(s) entidades exija(n), y que manifiesta(n) conocer y cumplir, especialmente en lo referente a ingresos mínimos y forma de acreditarlos, con tres (3) meses de anticipación a la firma de la escritura. Así mismo, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a suministrar oportunamente las garantías que exija(n) LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), necesarias para el otorgamiento de(los) crédito(s), o derivados de éste(os), garantizando en todo caso el

desembolso de las sumas adquiridas, para el pago del (los) inmueble (s), objeto de esta promesa.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores por concepto de avalúos, estudios de títulos, impuesto de timbre, primas de seguro, entre otros, le(s) cobre LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), o terceros para perfeccionar el crédito. Así mismo EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a constituir hipoteca sobre el inmueble objeto del presente contrato, a través del mismo instrumento de compraventa, a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S); si se tratare de más de una entidad, el grado de la hipoteca estará dado por las condiciones en que cada una aprobó el respectivo crédito.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROMITENTE VENDEDORA podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(lo) que es exclusivamente de su cargo.

PARÁGRAFO TERCERO: Será obligación de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) el mantener o mejorar su calificación financiera, buscando que la aprobación de los créditos. En caso de no cumplir con los plazos establecidos para el trámite del crédito a la fecha fijada para la entrega del inmueble, LA PROMITENTE VENDEDORA a su elección podrá cobrar intereses de mora a la tasa máxima legal autorizada sobre el saldo de la deuda a pagar, obligación que se hará exigible a partir del vencimiento del plazo determinado para otorgar la escritura, o hacer efectiva la cláusula decima cuarta,

PARÁGRAFO CUARTO: En el caso de que la entidad, no apruebe o apruebe el crédito por un valor inferior al previsto, LA PROMITENTE VENDEDORA dará por terminado de pleno derecho el presente contrato, a no ser que se llegue a un acuerdo con EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) para cubrir la diferencia en el precio. En caso de aceptación de la propuesta, la nueva forma de pago se hará constar en el cuerpo de este contrato, mediante otrosí. Si la propuesta se rechaza se resolverá el presente contrato de pleno derecho sin requerimiento alguno, mediante comunicación escrita, generándose la posibilidad del cobro de Arras y quedando en plena libertad LA PROMITENTE VENDEDORA de ofrecer en venta el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), ésta(s) negare(n) libremente el(los) crédito(s) solicitado(s), o si lo negare(n) por causas originadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) tales como no entregar la documentación necesaria dentro del plazo exigido por la entidad financiera, haber suministrado información falsa o inconsistente, tener sanciones o reportes bancarios, etc., el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA quedará en libertad de disponer del inmueble. En tales eventos LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá las sumas abonadas por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), previo descuento del valor igual a la suma entregada como arras que se indica en la cláusula ARRAS del presente contrato, en un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la confirmación por parte de LA(S)

ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) o de la CAJA DE COMPENSACIÓN, de la negativa del crédito.

PARÁGRAFO SEXTO: Si llegado el día de la firma de la escritura pública de compraventa LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), aún no se hubieren pronunciado respecto de la ratificación del(los) crédito(s) solicitado(s) por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), LA PROMITENTE VENDEDORA quedará facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato, sin necesidad de declaración judicial, o prorrogar el otorgamiento del instrumento de compraventa para dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha inicialmente pactada. En caso de optar por esto último, vencido el nuevo término sin que se tuviere noticia de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S), el presente contrato se entenderá terminado de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o privada, y LA PROMITENTE VENDEDORA podrá disponer libremente del inmueble, restituyendo las sumas abonadas a cuenta del negocio, sin causación de intereses previos los descuentos financieros de acuerdo con la Ley 633 del 2.000 y el cobro de las arras.

PARÁGRAFO SEPTIMO: CONDICIÓN RESOLUTORIA EXPRESA: Si por cualquier circunstancia imputable o no a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se paga a LA PROMITENTE VENDEDORA la suma correspondiente al crédito aprobado o se paga un menor valor luego de haberse otorgado la escritura pública de compraventa, aquel(los) deberá(n) pagar esta suma de dinero de sus propios recursos dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de negación de desembolso total o parcial, suma que será cancelada en efectivo o en cheque de gerencia girado a favor del LA PROMITENTE VENDEDORA en la cuenta de recaudo, de lo contrario se rescindirá de mutuo acuerdo el contrato de compraventa y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) restituirá(n) el inmueble a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los quince (15) días siguientes al haberse conocido la negativa del desembolso. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) asumirán los gastos que ocasione la escritura y su debido registro, por medio de la cual se rescinda este contrato y el costo de la adecuación del inmueble si se hizo alguna modificación, suma que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) autoriza(n) deducir de los dineros cancelados en la compraventa.

OCTAVA. - PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA: LA PROMITENTE VENDEDORA o, en su defecto, la FIDUCIARIA vocera del Fideicomiso Inmobiliaria que se constituya y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obligan a otorgar la escritura de compraventa que perfeccionará el contrato de compraventa prometido, en la notaría _____ del círculo de _____ y el día _____ del mes _____ del año _____, siempre y cuando para ésta fecha: 1. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubiere(n) pagado el precio de venta según lo pactado en los apartes PRECIO Y FORMA DE PAGO y los intereses moratorios, cuando haya lugar a ellos; 2. Que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) obtenga(n) la aprobación definitiva del crédito, en caso de requerirlo, o leasing en caso que opte(n) por este mecanismo de financiación, para cancelar el saldo adeudado conforme se establece en la Cláusula SEXTA y haya(n) cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito o leasing por parte de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S),

como firma de pagaré, constitución de pólizas de seguros, pago de avalúos y estudios de títulos, etc., trámites que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir; 3. en caso que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) optare(n) por financiar total o parcialmente el precio de venta de los inmuebles prometidos en venta mediante una operación de leasing, será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de compraventa que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) hubiere(n) firmado el contrato con la compañía de leasing correspondiente. En caso que EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no cumpla(n) con los requisitos descritos en la presente cláusula y como consecuencia de ello no se pueda otorgar la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato, se entenderá como manifestación de retracto y ocasionará la aplicación de las arras de conformidad con lo establecido en la Cláusula DECIMA NOVENA del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDERORA, se obliga en todo caso a contar con todos los documentos, paz y salvos y comprobantes de pago de impuestos, tasas y contribuciones en regla para el día en que se realizará la suscripción del instrumento público mediante el cual se perfeccionará este contrato. Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no tuviere los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con la escritura pública para efectos de acreditar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de obtención de dichos documentos, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en el presente contrato, sin requerir formalidad adicional.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia imputable al EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no se pudiere otorgar la escritura pública de compraventa con la cual se dará cumplimiento a este contrato, correrán a cargo de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y a favor de LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida sobre el saldo total adeudado del precio del inmueble prometido en venta, los cuales se causarán a partir de la fecha inicialmente pactada en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato hasta el día en que se otorgue la escritura pública de compraventa, sin perjuicio que se entienda incumplido el presente contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) con las consecuencias que esto implica de conformidad con lo establecido en la CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA del presente contrato.

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

PARÁGRAFO CUARTO: La obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada en el numeral 1.4 de los "Términos del Contrato", se entiende vinculante para LA PROMITENTE VENDEDORA, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y eventos tales como: huelga o cese de actividades decretada por el personal, o el de los proveedores o contratistas; escasez o dificultades en el suministro oportuno de materiales o mano de obra para la construcción; hechos atribuibles a terceros, dificultades imprevistas, y los siguientes hechos, siempre y cuando su ocurrencia no sobrevenga por culpa o negligencia de la PROMITENTE VENDEDORA: incumplimiento de contratistas y proveedores y demora en la instalación de los servicios públicos. En estos eventos, el plazo fijado en esta cláusula para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa se ampliará por todo el tiempo de duración de las circunstancias indicadas, lo cual será oportunamente informado por LA PROMITENTE VENDEDORA. La escritura pública de compraventa se suscribirá al quinto (5) día hábil siguiente a la fecha de envío de la notificación por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en la misma hora y Notaría aquí pactados, sin requerir formalidad adicional.

NOVENA.- ENTREGA DEL INMUEBLE: LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento al contrato aquí prometido, y previo desembolso por parte de la ENTIDAD CREDITICIA, de los dineros correspondientes al crédito (hipotecario, leasing o subsidio) otorgado a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), salvo que acaezca algún evento que impida tal entrega, como demora en la instalación de los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas, sin que medie culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA, o cualquier situación que encaje en las definiciones de fuerza mayor o caso fortuito de la legislación civil. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares, la entrega se efectuará dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento de lo cual se dará aviso a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) oportunamente para lo cual se dejará constancia expresa y por escrito. Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, 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 convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes. Se deja constancia que las anteriores enumeraciones sobre eventos que pueden dar lugar a la prórroga de la fecha de entrega no son taxativas.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material se hará constar en un Acta suscrita por ambas partes, en la que se dejarán estipuladas todas las

observaciones que se tenga a bien consignar sobre el estado general del inmueble y se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble. De manera adicional, el Acta de entrega contendrá los tiempos y procedimientos para hacer efectivas las garantías por reparaciones locativas que no obedezcan a negligencia, descuido, mal trato, o atribuibles a labores de acondicionamiento y acabados llevados a cabo después de la firma del acta de entrega realizadas directamente por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), sin tener en cuenta los diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos y sanitarios o haciendo caso omiso de las recomendaciones estipuladas en el Acta. La garantía expirará si frente a cualquier daño o imperfección, el propietario procede a realizar por su propia cuenta y riesgo las reparaciones, o contratarse a un tercero para el efecto. La entrega de las zonas comunes se hará de conformidad del Artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

PARAGRAFO SEGUNDO: Si EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble, o presentándose se abstiene(n) de recibirlo sin causa suficiente a juicio de LA PROMITENTE VENDEDORA, éste se tendrá por entregado para todos los efectos mediante acta de entrega unilateral suscrita por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA y la firma de dos (2) testigos. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) podrá(n) reclamar las llaves en la Oficina de LA PROMITENTE VENDEDORA. En todo caso se entenderán que corre para EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), los efectos de la mora en la recepción del inmueble, la cual se entenderá configurada una vez sea entregada la comunicación mencionada en los términos del Código General del proceso. La renuencia a recibir el inmueble, no se exime del pago de los gastos de administración, impuesto predial, valorización, servicios públicos, cuota de administración e intereses, que tendrá que asumir a partir de la fecha de la entrega del inmueble o de la constitución de la mora en el recibo.

DECIMA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Únicamente los gastos y derechos notariales del otorgamiento de la escritura de Compraventa que dé cumplimiento a esta promesa, será sufragados por partes iguales entre los contratantes. Las copias, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos competente correspondientes a la Compraventa, así como los gastos notariales, el impuesto de registro y los derechos de inscripción en la Oficina de registro de instrumentos públicos competente que ocasione la escritura de hipoteca que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), debe (n) constituir en favor de LA ENTIDAD CREDITICIA, para garantizar el crédito y la posterior cancelación de la misma, serán asumidos en su totalidad por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) . La retención en la fuente derivada de la venta, si hay lugar a ella y sin importar quién sea el agente retenedor, será pagara por LA PROMITENTE VENDEDORA, así como los demás derechos, notariales, el impuesto de registro, impuesto al consumo y los derechos de registro causados por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión a favor de la entidad bancaria o financiera que se haya constituido.

DÉCIMA PRIMERA. - LIBERTAD GRAVÁMENES SANEAMIENTO: LA PROMITENTE 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 registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes, LA PROMITENTE VENDEDORA y EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) establecen de común acuerdo por medio del presente documento, de manera libre y voluntaria, que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, a más tardar sesenta (60) días antes de la firma de la escritura pública de compraventa que dé cumplimiento a este contrato, el valor correspondiente al impuesto predial del inmueble objeto de la presente promesa, correspondiente al período comprendido entre la fecha de la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a este contrato y el treinta y uno (31) de Diciembre de año Dos mil veinte (2.025), pago que ha sido previamente realizado por LA PROMITENTE VENDEDORA de conformidad con las normas vigentes. En todo caso LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a salir al saneamiento conforme a la ley.

DÉCIMA SEGUNDA. - IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que el inmueble prometido en venta se entregará a paz y salvo por concepto de impuesto predial, impuestos de valorización, tasas, derechos, contribuciones de carácter Distrital, Departamental y Nacional. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, valorizaciones etc., así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde la fecha de firma de la escritura de compraventa y entrega material del inmueble con la cual recibe la posesión del mismo.

DECIMA TERCERA. - SERVICIOS PÚBLICOS: Todas las obras que sean necesarios para la instalación de redes de servicios públicos serán contratadas y gestionadas, por IV3 ARQUITECTURAS.A.S, como constructor responsable del proyecto y tendrán por objeto el garantizar la dotación y conexión definitiva de dichos servicios a las viviendas y zonas comunes que componen el proyecto ATENEA. No obstante, si para el día señalado en el presente contrato para la entrega material del inmueble, las Empresas de Energía Eléctrica, Agua, y Alcantarillado no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos correspondientes, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos provisionales. Durante el plazo requerido por el CONSTRUCTOR RESPONSABLE, para obtener la conexión definitiva de los servicios contratados, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S)

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO XUE- TORRE A P.H. En Ciudadela El Dorado

COMPRADOR(A)(ES) asumirán únicamente el costo estimado de los mismos, el cual será previamente acordado en el acta de entrega material del inmueble. Queda a cargo del propietario la solicitud de conexión a la empresa prestadora del servicio de gas, el pago de los derechos y pruebas que ésta exige, al igual la línea telefónica será por cuenta de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) que será necesaria para el funcionamiento del servicio de citofonía.

PARAGRAFO PRIMERO: Las partes, de manera anticipada dejan constancia que, ni el PROMITENTE VENDEDOR, ni EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas en la instalación, recepción de obras, y mantenimiento de los servicios que aquellas prestan.

PARAGRAFO SEGUNDO: En cuanto al servicio telefónico, se aclara que EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE, construirá los ductos y gestionará ante la empresa prestadora del servicio de telefonía, la disponibilidad de la línea requerida para la unidad de vivienda objeto de este contrato, más no se compromete a realizar las instalaciones internas requeridas por la empresa, ni la instalación de la línea telefónica. EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) quedarán en libertad de escoger el operador que prestará éstos servicios, asumiendo en todo caso, los costos de conexión y activación de la línea telefónica.

PARAGRAFO TERCERO: a partir de la entrega material del inmueble objeto de este contrato, los cargos por consumo de los servicios públicos a que se refiere esta cláusula correrán por cuenta exclusiva de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DÉCIMA CUARTA. - PERMISO DE VENTAS: LA PROMITENTE VENDEDORA está debidamente autorizada para anunciar y enajenar el proyecto de vivienda del cual forman parte integrante el inmueble materia del presente contrato el municipio de Cajicá., al haber radicado toda la documentación legalmente requerida en los términos de la Ley 962 de 2005.

DÉCIMA QUINTA. - INTUITO PERSONAE: El presente contrato se celebra en consideración de la persona de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) así, en caso de fallecimiento de éste(os), el contrato se resolverá de pleno derecho y LA PROMITENTE VENDEDORA devolverá los dineros recibidos previa adjudicación en la liquidación de la sucesión.

DÉCIMA SEXTA. - CESIÓN: La cesión del presente contrato o de alguno o algunos de los derechos o de las obligaciones que de él se derivan por parte de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), deberá ser sometida a estudio previo de LA PROMITENTE VENDEDORA, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los (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. En caso de

silencio se entenderá negada. 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).

PARAGRAFO PRIMERO: En el evento en que la cesión se realice sobre una persona presentada y elegida por LA PROMITENTE VENDEDORA, EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se obligan a reconocer una comisión por un valor igual al tres por ciento (3%) del valor del inmueble, en favor de LA PROMITENTE VENDEDORA, como comisión por la gestión de la nueva venta. Esta comisión no operará en el evento en que la cesión se realice sobre una persona presentada por EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), que sea considerada apta para la cesión por LA PROMITENTE COMPRADORA.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de muerte de uno o alguno de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), este contrato se resolverá de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDORA, disponer del INMUEBLE con toda libertad y debiendo restituir las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que sea terminado el contrato, por causa de la muerte o algunos de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

PARÁGRAFO TERCERO: 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 EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

DECIMA SEPTIMA. - MODIFICACIONES: El presente contrato se entiende de carácter **IRREVOCABLE**, en consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones de manera unilateral, excepto por acuerdo expresamente manifestado por escrito entre TODAS las **PARTES**. Igualmente se aclara que este documento constituye el acuerdo total de las partes en relación con el objeto en él regulado, por lo que deja sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito o de cualquier otra naturaleza celebrado con anterioridad, en relación con el mismo objeto. Su contenido, sentido y alcance no podrá ser modificado por las partes, sino mediante acuerdo posterior y por escrito suscrito por ambas.

DECIMA OCTAVA. - DEVOLUCIÓN DE APORTES: En el evento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), decidan terminar el contrato, con justa causa, de acuerdo a los términos expresados en este contrato, LA PROMITENTE VENDEDORA, deberá iniciar los trámites de la devolución de los aportes o pagos parciales o total, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de terminación. No obstante, en los eventos en que la terminación se realice sin causa alguna, la devolución de los dineros quedará supeditada al hecho de que LA PROMITENTE VENDEDORA, consiga nuevamente un comprador para la unidad inmobiliaria o EL(LA)(LOS)

PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) realicen la cesión del contrato en cabeza de una (s) persona (s), aceptadas por la PROMITENTE VENDEDORA, caso en el cual la devolución se realizará dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha, en que quede en firme la nueva vinculación.

DECIMA NOVENA. - ARRAS: Las partes acuerdan como arras una suma equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de la venta, las cuales se tendrán como arras de retracto del presente contrato y se regularán conforme a lo indicado en el artículo 866 del Código de Comercio y en el artículo 1859 del Código Civil. Esta suma se entiende entregada por **EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)** de conformidad con lo indicado en el numeral 3 de los "Términos del Contrato". La facultad de retracto se entiende vigente desde la fecha de firma del presente contrato de promesa de compraventa hasta la fecha de firma de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato.

PARAGRAFO: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), autorizan a LA PROMITENTE VENDEDORA, a retener el valor de las arras de los aportes realizados y a restituir el saldo que se encuentre en dicha cuenta en cumplimiento de la obligación de restitución. No obstante, en los eventos en que los aportes no bastaran para suplir las arras, LA PROMITENTE VENDEDORA, no realizará restitución alguna, quedando incluso facultada para reclamar los dineros faltantes mediante acción judicial.

VIGESIMA. - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR O PATRIMONIO INEMBARGABLE DE FAMILIA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), en el evento en que el Inmueble objeto del presente Contrato de promesa de compraventa, se encuentre(n) o vaya(n) a ser afectado(s) a vivienda familiar en cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 258 de 1996, o a patrimonio inembargable de familia, se obliga(n), en primer lugar a informar tal situación, al menos, con diez (10) días de anticipación a la fecha en que se vaya a suscribir la escritura de transferencia del inmueble y en segundo lugar, a comparecer acompañado (a) del cónyuge o el(la) compañero(a) permanente, al otorgamiento la respectiva escritura pública de compraventa.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DESENGLOBE CATASTRAL: una vez terminado el proyecto en su totalidad, LA PROMITENTE VENDEDORA, radicará los documentos necesarios ante la entidad correspondiente, para llevar a cabo el desenglobe de cada una de las unidades de dominio privado que lo conforman, sin que por esta razón LA PROMITENTE VENDEDORA, asuma responsabilidad alguna derivada de la demora de esa autoridad en expedir las cédulas catastrales individuales a que se ha hecho mención y sin perjuicio de la obligación legal que le asiste a la Oficina de registro de Instrumentos públicos competente de darle aviso a las autoridades catastrales del sometimiento de un inmueble al régimen de propiedad horizontal, para que procedan a hacer este des englobe, según lo ordenado entre otros por los artículos 50 y 65 de la Ley 1.579 de 2012.

VIGESIMA SEGUNDA. - PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS:

EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) de manera voluntaria e inequívoca, que LA PROMITENTE VENDEDORA, en cumplimiento de su obligación legal de prevenir y controlar el lavado de activos y la financiación del terrorismo, y siguiendo la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, por considerarlo una causal objetiva, podrá terminar de manera unilateral, sin requerimiento judicial, el presente contrato cuando durante el proceso de vinculación LA PROMITENTE VENDEDORA, la Entidad Bancaria o cualquier participante en este proceso de adquisición, verifique que su nombre haya sido incluido en la lista OFAC (Office of Foreign Control), comúnmente llamada lista Clinton, o en cualquier otra de igual o similar naturaleza, de carácter nacional o internacional, o cuando haya sido incluido en alguna lista como la lista ONU, lista de la contraloría, lista de la procuraduría, entre otras de carácter restrictivo, en las que se publiquen los datos de las personas condenadas o vinculadas por las autoridades nacionales o internacionales, de manera directa o indirecta, o relación con actividades ilícitas, tales como narcotráfico, terrorismo, lavado de activos, tráfico de estupefacientes, secuestro extorsivo y/o trata de personas, entre otras.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo anterior, cuando EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) sea(n) una persona jurídica, para que LA PROMITENTE VENDEDORA, pueda terminar unilateralmente el contrato bastará con que el nombre de alguno de sus socios y/o administradores, haya sido incluido en alguna lista con las características mencionadas en esta cláusula. De conformidad con lo previsto en el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se entenderá por administrador: el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detentan esas funciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La vinculación formal de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o, si es el caso, de cualquiera de sus socios, administradores y/o representantes legales a un proceso judicial nacional y/o internacional, relacionado con las actividades de las que trata esta cláusula, también será causal suficiente para terminar unilateralmente el presente contrato sin requerimiento judicial.

VIGESIMA TERCERA. - OBLIGACIONES EN CABEZA DE LA PROMITENTE

VENDEDORA: De manera especial LA PROMITENTE VENDEDORA, previamente identificada, se obliga en relación con el inmueble objeto de este contrato a:

1. Salir al saneamiento de lo prometido en venta por evicción y vicios redhibitorios según lo previsto por la ley.
2. Responder ante EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por la construcción y terminación del proyecto, por la calidad de los materiales, por la entrega oportuna del inmueble objeto de esta promesa, por la estabilidad de la obra y por las demás obligaciones propias del constructor responsable, en los términos de la Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016.

3. Responder por las garantías en los términos establecidos por la Ley 1480 de 2011.

VIGÉSIMA CUARTA. - MANIFESTACIONES: En relación con los antecedentes y especificaciones generales del negocio EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), manifiestan expresamente que:

1. Que conocen y aceptan que se procederá a la escrituración del inmueble que prometen adquirir, una vez hayan cancelado el precio de la unidad correspondiente o garantizado el pago del saldo de la misma mediante crédito o contrato de leasing, tomado con una ENTIDAD CREDITICIA, autorizada.
2. Que conocen y aceptan los planos, diseños, especificaciones técnicas, ubicación etc, de las áreas comunes y que la responsabilidad de su entrega la asume únicamente IV3 ARQUITECTURAS.A.S.,
3. Que han leído y se encuentra de acuerdo con las manifestaciones realizadas en el presente contrato.
4. Que reconocen que la publicidad desplegada por el proyecto, corresponden a simples representaciones, y que en general la publicidad del proyecto del (los) inmueble(s) a través de los diferentes medios de comunicación e información, brochures, volantes, etc, son una representación artística del proyecto, por lo tanto, pueden presentar diferencias en los acabados, especificaciones, elementos mostrados y texturas y que el producto final no contiene los elementos decorativos expuestos para estas ilustraciones, son con el fin de ambientar los espacios y diseños para que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES), se haga (n) una imagen del(los) inmueble(s) prometido en venta y con fines únicamente publicitarios y no servirán para exigir ningún tipo de obligaciones a LA PROMITENTE VENDEDORA.

VIGESIMA QUINTA. RECLAMACION Y GARANTIAS: LA PROMITENTE VENDEDORA.responderá por la construcción y los acabados, tal y como lo establece la Ley 1480 de 2011. A partir de la fecha de la entrega del apartamento LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza por diez (10) años la estabilidad de la estructura y por un (1) año los acabados y demás elementos que no conforman la estructura. La garantía en filetes de estuco, vidrios, espejos y aquellos elementos que se exponen abiertamente a los trasteos expira con la entrega del inmueble.

PARAGRAFO PRIMERO: Las garantías deberán ser solicitadas por escrito en el formato de solicitud post-venta que provisionan LA PROMITENTE VENDEDORA y ser radicada ante estos últimos. Una vez recibida por LA PROMITENTE VENDEDORA, la solicitud, ordenara la respectiva revisión, y verificara la existencia de la garantía y si es el caso procederá a realizar los arreglos respectivos en el menor tiempo posible, y en el evento en que LA PROMITENTE VENDEDORA al hacer efectiva la garantía deba sustituir materiales, estos podrán ser reemplazados por otros de igual o mejor calidad no necesariamente idénticos, de acuerdo con la disponibilidad.

PARAGRAFO SEGUNDO: No cuentan con ningún tipo de garantía las averías por uso incorrecto, negligencias, modificaciones, alteraciones, desconexiones o reparaciones incorrectas hechas por el propietario o por terceras personas, o por no haber atendido las recomendaciones y advertencias suministradas en el Manual de Propietario.

VIGESIMA SEXTA. - INTERPRETACIÓN Y JUZGAMIENTO: Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberá tener en cuenta que este se rige por la ley colombiana, y que la finalidad con la que se ha celebrado el contrato es que las PARTES logren los propósitos expresados en las consideraciones preliminares de este documento, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. Si cualquier disposición del presente Contrato fuere considerada nula, ineficaz, inexistente, inoponible o de cualquier forma inejecutable por cualquier autoridad competente, dicha situación no afectará las demás estipulaciones del Contrato y, en consecuencia, las disposiciones no afectadas continuarán en pleno efecto y vigor.

VIGESIMA SEPTIMA. - ESTIPULACIONES GENERALES: En desarrollo del presente Contrato, se aplicarán las siguientes estipulaciones generales:

- a. La omisión por cualquiera de las partes de requerir en un momento dado el cumplimiento de alguna de las disposiciones del presente Contrato no podrá ser interpretado como una renuncia por dicha parte de exigir el cumplimiento posterior por la otra parte de dicha disposición.
- b. Las partes renuncian expresamente a invocar cualquier impedimento de carácter legal o estatutario, incluyendo las circunstancias relativas a su capacidad, para celebrar y ejecutar el presente Contrato y cualesquiera compromisos emanados del mismo.

VIGESIMA OCTAVA. - INTEGRACIÓN. Las partes declaran que revisaron el presente documento con detenimiento y que entienden su contenido y alcance, en cuanto a todo su cuerpo y en especial en relación a las obligaciones que asumen. En este sentido se aclaran que el presente acuerdo sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes, verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular las obligaciones y derechos que en él se discuten.

VIGESIMA NOVENA. - DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA: EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) y LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta(n) que las comunicaciones que se le(s) envíe(n) de conformidad con lo previsto en este contrato, se le(s) deben remitir a la siguiente dirección

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

Nombre

Dirección de notificación,

Correo electrónico
Numero de teléfono.

LA PROMITENTE VENDEDORA.

Nombre: Lida Ortiz Lugo
Dirección de notificación, Transversal 8#9-70 en Cajicá
Correo electrónico: eldorado@iv3arquitectura.com
Numero de teléfono. 318 2513388

Será de total responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) comunicar a LA PROMITENTE VENDEDORA, con la antelación debida, cualquier cambio de domicilio o sitio de trabajo a que haya lugar, con el fin de poder enviar las notificaciones que se generen durante la vigencia de este contrato.

En el evento en que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) llegare (n) a realizarse una modificación física del domicilio, y no se informare a LA PROMITENTE VENDEDORA, bastará con allegar oficio o correo electrónico a la dirección aquí consignada, para efectos de notificación.

TRIGÉSIMA. - TÍTULO EJECUTIVO: Este instrumento es contentivo de obligaciones de dar y de hacer expresamente contraídas a la luz de lo dispuesto por la ley aplicable a este tipo de acuerdos y a lo contemplado en su propio cuerpo clausular, por lo que las partes que el mismo presta merito ejecutivo.

Para constancia se suscribe el presente contrato en Bogotá D.C. en dos (2) ejemplares del mismo tenor de igual valor y contenido, uno para LA PROMITENTE VENDEDORA, uno con destino a EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), el día. _____ de _____ de _____.

EI (LA) LOS PROMITENTE (s) COMPRADOR (ES)

C.C. _____ de _____ C.C.
_____ de _____

LA PROMITENTE VENDEDORA.

IV3 ARQUITECTURAS.A.S

Representante Legal.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531274477445429

Nro Matrícula: 176-152223

Pagina 1 TURNO: 2023-63527

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:25 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CHUNTAME

FECHA APERTURA: 25-01-2016 RADICACIÓN: 2016-382 CON: ESCRITURA DE: 15-01-2016

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO DOS CON AREA DE 5.231,79M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.8187 DE FECHA 23-12-2015 EN NOTARIA VEINTICUATRO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

- 1.- POR ESCRITURA 7671 DEL 17-07-2006 NOTARIA 19 DE BOGOTA, D.C. COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 200,000,000.00 DE: CASTIBLANCO CRUZ JAIME, A: MALAGON PINZON VICTOR MANUEL, REGISTRADA EL 24-07-2006 EN LA MATRICULA 48848.-2.- POR ESCRITURA 3701 DEL 08-09-2000 NOTARIA 19 DE SANTAFE DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 196,000,000.00 DE: SARZALEJO ALEXANDRA, A: CASTIBLANCO CRUZ JAIME, REGISTRADA EL 27-10-2000 EN LA MATRICULA 48848.-3.- POR ESCRITURA 3477 DEL 13-08-1998 NOTARIA 13 DE SANTAFE DE BOGOTA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 50,000,000.00 DE: CASA JURIDICA LTDA. A: SARZALEJO ALEXANDRA, REGISTRADA EL 16-03-1999 EN LA MATRICULA 48848.-4.- POR ESCRITURA 3616 DEL 03-09-1997 NOTARIA 13 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 50,000,000.00 DE: INVERSIONES GUZMAN DURAN Y CIA S.EN C. A: SARZALEJO ALEXANDRA, REGISTRADA EL 24-08-1998 EN LA MATRICULA 48848.-5.- POR ESCRITURA 340 DEL 10-02-1993 NOTARIA 13 DE SANTAFE DE BOGOTA COMPRAVENTA (VALOR DEL ACTO ESTE,OTRO), POR VALOR DE \$ 52,000,000.00 DE: TORRES DE GOMEZ ABIGAIL, GOMEZ AFANADOR JOSE JOAQUIN, A: INVERSIONES GUZMAN DURAN Y CIA S.EN C. CASA JURIDICA LTDA. REGISTRADA EL 24-02-1993 EN LA MATRICULA 48848.-

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) PREDIO DOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 48848

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 09-11-2006 Radicación: 2006-10444

Doc: ESCRITURA 769 del 08-11-2006 JUZGADO UNICA de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: MALAGON PINZON VICTOR MANUEL

CC# 3264700 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531274477445429

Nro Matrícula: 176-152223

Pagina 2 TURNO: 2023-63527

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:25 AM

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

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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-382

Doc: ESCRITURA 8187 del 23-12-2015 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

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

DE: MALAGON PINZON VICTOR MANUEL

CC# 3264700 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-01-2016 Radicación: 2016-382

Doc: ESCRITURA 8187 del 23-12-2015 NOTARIA VEINTICUATRO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$260,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MALAGON PINZON VICTOR MANUEL

CC# 3264700

A: IV3 S. EN C.

NIT# 8300739892 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-63527

FECHA: 31-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ



Ventanilla pqrs <ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co>

Solicitud actividad de enajenación proyecto Ciudadela El Dorado

1 mensaje

Alejandro Villegas <avillegas@iv3arquitectura.com>
Para: Ventanilla pqrs <Ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co>

30 de mayo de 2024, 10:04

Buen día,

En virtud del Art 185 del Decreto Ley 109 de 2012, me permito radicar la documentación solicitada para adelantar la actividad de enajenación de inmuebles del proyecto Ciudadela El Dorado.

Documentos adjuntos:

1. Fotocopia del certificado de tradición y libertad predio "Polígono E"- Urbanización constituida.
2. Fotocopia del modelo de contrato y de la minuta de compra - venta.
3. Presupuesto financiero del proyecto.
4. Certificado de existencia y representación legal.
5. Fotocopia de documento de identidad del representante legal (persona jurídica).
6. Fotocopia de la licencia de construcción.

Gracias y quedo atento a comentarios.

Cordialmente,

Alejandro Villegas

7 adjuntos



Cédula Fabio J. Villegas.pdf
268K



Minuta Escritura.docx
70K



Presupuesto y cronograma Xue Etapa 1.xlsx
49K



Promesa de Compraventa.docx
656K



Licencia de urbanismo y construccion.pdf

16810K



CTL Poligono E.pdf

58K



CCB IV3 23052024.pdf

153K



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531385677445428

Nro Matrícula: 176-49218

Pagina 1 TURNO: 2023-63526

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:21 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: CAJICA

FECHA APERTURA: 20-12-1991 RADICACIÓN: 1991-07726 CON: DOCUMENTO DE: 16-12-1991

CODIGO CATASTRAL: **2512600000000002148700000000**COD CATASTRAL ANT: 25126000000021487000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA: 18.240 M2. LINDEROS: ESTAN CONTENIDOS EN LA ESCRITURA 6992 DEL 30 DE SEPTIEMBRE DE 1991 DE LA NOTARIA 6. DE BOGOTA (DECRETO LEY 1711 DE 1984, ARTICULO 11).-SOBRE ESTE INMUEBLE EXISTE UNA CONSTRUCCION.(MATRICULA MATRIZ N. 2762 PAGINA 265 TOMO 10 CAJICA.) SOBRE ESTE INMUEBLE SE CONSTRUYO UNA CASA DE HABITACION (ESCRIT.3616/97 DE LA NOTARIA 13 DE SANTAFE DE BOGOTA D.C.)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION EL PREDIO DENOMINADO "VILLA HELENA" POR ELISEO LIZARRALDE RIVERA Y HELENA ARGUELLO DE LIZARRALDE POR COMPRA A JULIA JARAMILLO DE ECHEVERRY, EN ESCRITURA N. 2909 DEL 21 DE JULIO DE 1.967 DE LA NOTARIA 3. DE BOGOTA, REGISTRADA EL 17 DE AGOSTO DE 1967, EN EL LIBRO 1., TOMO 5. PAGINA 21 N. 1.319. CAT. 00-0-002-222 MAT. 176-0001963.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE LA DICHA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

176 - 1963

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 16-12-1991 Radicación: 07726

Doc: ESCRITURA 6992 del 30-09-1991 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ARGUELLO DE LIZARRALDE HELENA

DE: LIZARRALDE RIVERA ELISEO

A: GOMEZ AFANADOR JOSE JOAQUIN

CC# 48099 X

A: TORRES DE GOMEZ ABIGAIL

CC# 20116787 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-12-1991 Radicación: 07727



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531385677445428

Nro Matrícula: 176-49218

Pagina 2 TURNO: 2023-63526

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:21 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 8470 del 28-11-1991 NOTARIA 6. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 ACLARA ESC.6992/91 DESTINACION INMUEBLE; ADVERTENCIA NOTARIAL.

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

DE: GOMEZ AFANADOR JOSE JOAQUIN

CC# 48099 X

DE: TORRES DE GOMEZ ABIGAIL

CC# 20116787 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-02-1993 Radicación: 1141

Doc: ESCRITURA 340 del 10-02-1993 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$52,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA (VALOR DEL ACTO ESTE, OTRO)

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

DE: GOMEZ AFANADOR JOSE JOAQUIN

CC# 48099

DE: TORRES DE GOMEZ ABIGAIL

CC# 20116787

A: CASA JURIDICA LTDA.

NIT# 8001434055 50%

A: INVERSIONES GUZMAN DURAN Y CIA S.EN C.

NIT# 8000383255 50%

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-03-1995 Radicación: 02343

Doc: OFICIO 705 del 17-03-1995 JUZG.13 C.CTO de SANTAFE DE BOGOTA.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EN PROCESO EJECUTIVO.

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

DE: ROBLEDO ADRIANA

A: CASA JURIDICA LTDA.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-01-1996 Radicación: 00249

Doc: OFICIO 3154 del 09-11-1995 JUZG.27 C.CTO. de SANTAFE DE BOGOTA.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO DERECHO DE CUOTA EN PROCESO EJECUTIVO.

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

DE: VILLEGAS FRANCISCO

A: INVERSIONES GUZMAN DURAN Y CIA S. EN C.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 24-08-1998 Radicación: 1998-7513

Doc: OFICIO 4034 del 10-11-1997 JUZG. 13 C. CTO de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: ROBLEDO ADRIANA

A: CASA JURIDICA LTDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531385677445428

Nro Matrícula: 176-49218

Pagina 3 TURNO: 2023-63526

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:21 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 24-08-1998 Radicación: 1998-7513

Doc: OFICIO 4034 del 10-11-1997 JUZG. 13 C. CTO de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO ACCION PERSONAL A ORDENES DEL JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTAFE DE BOGOTA D.C. EN PROCESO EJECUTIVO

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

DE: GOMEZ RAMIREZ JUAN RAFAEL

A: CASA JURIDICA LTDA Y OTRO

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 24-08-1998 Radicación: 1998-7514

Doc: OFICIO 1972 del 16-07-1998 JUZG. 27 C. CTO. de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: VILLEGAS FRANCISCO

A: INVERSIONES GUZMAN DURAN Y CIA S. EN C.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 24-08-1998 Radicación: 1998-7516

Doc: ESCRITURA 3616 del 03-09-1997 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA 50 % VALOR DEL ACTO : ESTE Y OTRO

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

DE: INVERSIONES GUZMAN DURAN Y CIA S.EN C.

NIT# 8000383255

A: SARZALEJO ALEXANDRA

PA# 42782399 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 03-03-1999 Radicación: 1999-1396

Doc: OFICIO 576 del 24-02-1999 JUZG.13.C.CTO. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: : 915 OTROS ACLARA OFICIO 4034/97 PARA DEJAR SIN EFECTO EL EMBARGO A ORDENES DEL JUZG. 28 C.CTO.DE BOGOTA

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

DE: JUZGADO TRECE CIVIL DE CIRCUITO SANTAFE DE BOGOTA.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-03-1999 Radicación: 1999-1743

Doc: ESCRITURA 3477 del 13-08-1998 NOTARIA 13 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$50,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA DERECHO DE CUOTA EQUIVALENTE AL 50% (ESTE, OTRO)

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

DE: CASA JURIDICA LTDA.

NIT# 8001434055

A: SARZALEJO ALEXANDRA

PA# 42782399 X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531385677445428

Nro Matrícula: 176-49218

Pagina 4 TURNO: 2023-63526

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:21 AM

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

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

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-10-2000 Radicación: 2000-8443

Doc: ESCRITURA 3701 del 08-09-2000 NOTARIA 19 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$196,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA MODO DE ADQUIRIR (ESTE,OTRO)

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

DE: SARZALEJO ALEXANDRA

PA# 42782399

A: CASTIBLANCO CRUZ JAIME

CC# 1147068 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 29-06-2005 Radicación: 2005-5427

Doc: ESCRITURA 741 del 10-06-2005 NOTARIA 16 de BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CASTIBLANCO CRUZ JAIME

CC# 1147068 X

A: INFOJURIS LTDA

NIT# 8000756533

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 08-03-2006 Radicación: 2006-2027

Doc: ESCRITURA 509 del 02-03-2006 NOTARIA 33 de BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$10,000,000

Se cancela anotación No: 13

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

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

DE: INFOJURIS LTDA

NIT# 8000756533

A: CASTIBLANCO CRUZ JAIME

CC# 1147068

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 24-07-2006 Radicación: 2006-6449

Doc: ESCRITURA 7672 del 17-07-2006 NOTARIA 19 de BOGOTA, D.C.

VALOR ACTO: \$200,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTIBLANCO CRUZ JAIME

CC# 1147068

A: MALAGON PINZON VICTOR MANUEL

CC# 3264700 X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 21-04-2010 Radicación: 2010-3638

Doc: DOCUMENTO . del 10-08-2009 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA: 0214 LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALIA DECRETO 067 DE 10-08-2009

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 28-11-2013 Radicación: 2013-16015



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531385677445428

Nro Matrícula: 176-49218

Pagina 5 TURNO: 2023-63526

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:21 AM

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

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

Doc: DOCUMENTO SN del 20-11-2013 ALCALDIA MUNICIPAL de CAJICA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 16

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

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

DE: ALCALDIA MUNICIPAL DE CAJICA

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 27-12-2013 Radicación: 2013-17573

Doc: ESCRITURA 1138 del 02-12-2013 NOTARIA UNICA de CAJICA

VALOR ACTO: \$455,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: MALAGON PINZON VICTOR MANUEL

CC# 3264700

A: IV3 S. EN C.

NIT# 8300739892X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *18*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2009-157

Fecha: 06-08-2009

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2014-573

Fecha: 05-06-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230531385677445428

Nro Matrícula: 176-49218

Pagina 6 TURNO: 2023-63526

Impreso el 31 de Mayo de 2023 a las 09:15:21 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-63526

FECHA: 31-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GELMAN SERRANO ORTIZ



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



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

RESOLUCIÓN N° URB+REC+ON+CRR+PH.....317 DE 2022

(11 OCT 2022)

RESOLUCIÓN "POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DE DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

El Secretario de Planeación del municipio de Cajicá, Cundinamarca, en uso de sus facultades en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo 16 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que con fecha **07 de octubre de 2021**, la señora **ANGIE LORENA VELEZ TAPIERO**, identificada con Cedula de Ciudadanía N° **1.024.573.049** expedida en Bogotá, actuando como apoderada, radicó en legal y debida forma, ante este despacho la solicitud de **LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DE DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1**, bajo el expediente número **25126-0-21-0358**, respecto de los predios denominados **"PREDIO DOS"** y **"LOTE LA DICHA"**, ubicados en el sector urbano del Municipio de Cajicá Cundinamarca, identificados con códigos catastrales **01-00-0146-0042-000 (antes 01-00-00-00-0146-0033-000 EN MAYOR EXTENSION)**, **01-00-0146-0032-000** y con matrículas inmobiliarias **176-152223**, **176-49218** respectivamente, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad de la sociedad **IV3 ARQUITECTURA S.A.S.** identificada con **N.I.T. 830.073.989-2** y representada legalmente por el señor **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** identificado con cédula de ciudadanía N° **19.210.216** expedida en Bogotá D.C.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

Que la solicitud presentada en la forma antes señalada cumple con los requisitos establecidos en la ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, sus decretos reglamentarios y demás normas y reglamentos nacionales y municipales vigentes en la materia, especialmente el Acuerdo 16 de 2014 PBOT del Municipio de Cajicá.

Que para el proyecto obran como antecedentes urbanísticos: la Resolución N°822 del 28 de septiembre de 2015 *"POR LA CUAL SE OTORGA UNA SUBDIVISIÓN URBANA Y EXPANSIÓN URBANA"* se efectúa la subdivisión del predio identificado con código catastral 01-00-0146-0033-000 debido a que con la modificación del PBOT acuerdo 016 de 2014 éste quedó con dos (2) usos de suelo diferentes, urbano y expansión urbana. Por lo que producto de esta subdivisión mencionada se origina el predio denominado *"PREDIO DOS"* con matrícula inmobiliaria 176-152223 objeto del presente trámite, localizado conforme a la clasificación del suelo del PBOT en suelo urbano.

Que el presente trámite se realiza sobre los predios denominados **"PREDIO DOS" y "LOTE LA DICHA"**, ubicados en el sector urbano del Municipio de Cajicá Cundinamarca, identificados con códigos catastrales **01-00-0146-0033-000, 01-00-0146-0032-000** y con matrículas inmobiliarias **176-152223, 176-49218** respectivamente, para lo cual el proyecto se revisa con base en una misma unidad de integración predial por ser predios contiguos para el desarrollo urbanístico conforme a la autorización legal de la ley 388 de 1997.

Que según el Acuerdo 16 del 27 de diciembre de 2014, "Por el cual se adopta la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Cajicá, adoptado mediante el Acuerdo No. 08 de 2000 y modificado por los Acuerdos Municipales 009 de 2002, 007 de 2004, 21 de 2008", el proyecto se encuentra en suelo **URBANO, TRATAMIENTO DE DESARROLLO, ACTIVIDAD RESIDENCIAL.**

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para el desarrollo en referencia, esta Secretaría procedió a efectuar la citación a los vecinos colindantes del predios objeto de solicitud de licencia, con fechas de notificación del **13 de diciembre de 2021**, e igualmente se encuentra acreditada la publicación de la foto valla de inicio del trámite conforme a la radicación del anexo **No. 403-2021** de fecha **12 de octubre de 2021** en lugar visible desde la vía pública, y aportaron fotografías de la misma al trámite, para informar a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo tendiente a la expedición de la licencia urbanística.

Que el solicitante allegó copia de la **RESOLUCIÓN N° 177 DEL 23 DE JUNIO DE 2021, "POR MEDIO DE LA CUAL SE OTORGA LA VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS N°EPC-VSP-013-2020"**, expedida por la Empresa de Servicios Públicos de Cajicá S.A. aprobada en comité de viabilidades de servicios públicos



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

mediante acta N°4 del 26 de abril de 2021, según las especificaciones descritas en el documento que reposa en el expediente, y teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- **OBRA A REALIZARSE:** VIVIENDA Y COMERCIO.
- **N° DE UNIDADES:** Quinientos ochenta (580) unidades de vivienda, doce (12) locales comerciales y dos (2) zonas administrativas.
- **CÓDIGO CATASTRAL:** 01-00-0146-0032-000, 01-00-0146-0042-000.
- **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 176-49218, 176-152223.

La viabilidad de servicios cuenta con una **vigencia de dos (2) años** a partir de la fecha de su aprobación 23 DE JUNIO DE 2021 y solo es válida para el número de unidades y áreas descritas conforme a la misma y como requisito para la expedición de la licencia de urbanización en modalidad de desarrollo. En caso de presentarse algún incremento en estas cantidades deberá realizar un nuevo trámite para las unidades y/o áreas adicionales.

Que según la viabilidad de servicios públicos se debe dar estricto cumplimiento a las mismas especialmente en el manejo de alcantarillado pluvial, aprovechamiento de aguas grises, así como todas las obligaciones impuestas por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios conforme a las disponibilidades otorgadas.

Que igualmente se allegó Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica expedida por ENEL CODENSA de fecha 02 de febrero de 2022 para la dirección Sector el Rocío- vereda Chuntame de Cajicá Cundinamarca, caso N°219196366, actualmente vigente.

Que el solicitante allega CERTIFICACION DE DISPONIBILIDAD DE PRESTACION DEL SERVICIO DE GAS NATURAL CD-003692-2022, certificado por la empresa VANTI con disponibilidad para la prestación de servicio de gas natural, con fecha de expedición del 11 de marzo de 2022, actualmente vigente.

Que según el certificado de tradición del predio objeto del presente trámite identificado con número de matrícula **176-49218**, en su anotación N°016 se encuentra la liquidación del efecto plusvalía decreto 067 de 10 de agosto 2009, y que según la anotación N°017 fue cancelada mediante documento SN del 20 de junio de 2013 de la alcaldía municipal de Cajicá, por lo que los predios objetos de la presente actuación urbanística, se encuentra a Paz y Salvo por concepto de contribución de Plusvalía, según certificados de tradición aportados que reposan en el expediente.



CAJICÁ
TE HEMOS HECHO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqr@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

Que teniendo en cuenta los términos del art. 28 de la Ley 1437 de 2011, mediante el oficio AMC-SP-2831-202103 de diciembre de 2021, y en atención al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, según el **"ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.1 Término para resolver las solicitudes de licencias, sus modificaciones y revalidación de licencias. (...) Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para resolver la solicitud de licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse por una sola vez hasta por la mitad del término establecido mediante acto administrativo de trámite que solo será comunicado"**. Siendo necesario, por la complejidad del radicado, se extendió el término, cuyo vencimiento inicial fue el día 14 de diciembre de 2021, y la nueva fecha de vencimiento del término fue el día 13 de enero de 2022.

Que el proyecto fue objeto de **ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 448 DE 2021** de fecha de emisión **16 de diciembre de 2021** por parte de la Dirección de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajicá, la cual fue debidamente notificada por correo electrónico el día 23 de diciembre de 2021 a la apoderada la señora **ANGIE LORENA VELEZ TAPIERO**, identificada con Cedula de Ciudadanía N° 1.024.573.049 expedida en Bogotá, a los correos electrónicos registrados y autorizados para notificaciones electrónicas: gerencia@iv3arquitectura.com, diseño@iv3arquitectura.com.

Que con anexo parcial **No 176-2022** radicado al expediente de fecha **24 de febrero 2022**, **No 165-2022** de fecha **10 de marzo 2022**, **No 306-2022** de fecha **24 de marzo 2022**, **No 353-2022** de fecha **31 de marzo 2022**, **No 483-2022** de fecha **11 de mayo 2022**, **No 609-2022** de fecha **03 de junio 2022**, **No 670-2022** de fecha **17 de junio 2022**, se procede a radicar la respuesta al ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 448 DE 2021 por parte del solicitante, sin dar cumplimiento total a la misma.

Que con anexos **No 748-2022** de fecha **13 de julio 2022**, se procede a radicar complemento a la respuesta del ACTA DE OBSERVACIONES Y CORRECCIONES No 448 DE 2021 por parte de la solicitante y/o apoderada, encontrando que se ha dado cumplimiento total a la misma.

Que mediante anexo parcial, el solicitante radica DECLARACION DE ANTIGUEDAD debidamente autenticada en la NOTARIA 38 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, en donde declara que en el predio **LA DICHA**, de matrícula inmobiliaria N°176-49218 y cédula catastral N°01-00-0146-0032-000 existe una edificación de más de cinco (5) años de antigüedad con área de 185m2 y en un solo piso. En cumplimiento de lo establecido en el decreto único reglamentario sector vivienda ciudad y territorio 1077 de 2015 en el Artículo 2.2.6.4.2.2, sobre la cual recae el reconocimiento objeto de solicitud en el presente trámite

Que el predio objeto de licencia se encuentra ubicado en suelo **URBANO**, Tratamiento **DESARROLLO-ACTIVIDAD RESIDENCIAL**, cuya norma según el **Acuerdo 16 de 2014, Art. 139** permite construcciones



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

hasta de cinco (05) pisos para vivienda agrupada multifamiliar conforme a la ficha **NUG-U-03**, motivo por el cual, el proyecto respecto a la altura se encuentra dentro de la norma urbanística autorizada, así mismo la densidad está determinada por el **índice máximo de ocupación del cincuenta por ciento (50%) e índice máximo de construcción del doscientos cincuenta por ciento (250%)**. Lo anterior sin perjuicio de la edificabilidad adicional a la cual pueda acceder derivada de la asunción de cargas generales conforme al sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Que mediante el presente, el proyecto urbanístico se acoge al **SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**, establecido en el **Artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014**, mediante transferencia de suelo para la malla vial arterial, correspondiente a un área de suelo de 3171.14 metros cuadrados aproximadamente; para obtener una altura adicional a **7 PISOS**, y área adicional de mayor edificabilidad de **6342.28 metros cuadrados**, de acuerdo a lo permitido y la aplicación del citado sistema por transferencia de suelo.

Que es necesario señalar que el proyecto debe cumplir con la obligación de **Cesión pública Tipo A**, a título gratuito a favor del municipio, en cumplimiento del Artículo 133 del Acuerdo 16 de 2014 donde se modificó el PBOT, cesión que corresponde a **un área equivalente al 30% del área neta parcelable del predio**, correspondiente a **CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (5.940,50 M2)**, y que será cumplida en terreno para lo cual se propone un equivalente al **31% del área neta urbanizable del predio correspondiente a SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (6.192,32 M2)**; con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Que la solicitud y propuesta urbanística de las áreas de cesión del proyecto fue presentada al **Comité de Planeación en la sesión efectuada el día 14 de julio de 2022, debidamente aprobada.**

Que en el **Plano Urbanístico U-005**, en relación con las áreas de cesión se plantea el cumplimiento de dicha obligación mediante la incorporación y entrega de un área total de **6.192.32 Metros cuadrados** de terreno en sitio, correspondiente al **31%** sobre el área neta, distribuidos en **áreas recreativas de uso público equivalente a 4.950,60 Metros cuadrados (25%)** y **áreas del sistema vial local equivalentes a 1.241,72 metros cuadrados (6%)**, para lo cual el titular de la licencia deberá efectuar la incorporación jurídica y entrega material de dichas áreas de terreno debidamente dotada conforme a las normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016, Decreto Municipal 067 de 2017 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. El cumplimiento de la obligación de incorporación jurídica de las áreas de cesión de la respectiva etapa de la urbanización deberá estar cumplida para el momento de la radicación del permiso de enajenación y venta de inmuebles respecto a cada etapa que se aprueba.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

Que igualmente el proyecto al estar localizado en suelo urbano con tratamiento de desarrollo es objeto de la obligación de destinación a **suelo VIP**, el cual deberá ser el **20%**, porcentaje sobre el área útil residencial del proyecto correspondiente a **2.721,87 metros cuadrados**, de los cuales se propone desarrollar en el proyecto el **13,9%** equivalentes a **1.892,33 metros cuadrados**, y el **6,1%** restante correspondiente a **829,54 metros cuadrados** serán compensados, conforme a lo exigido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y territorio (el cual compilo el Decreto 075 de 2013) conforme a lo establecido en forma especial en los artículos 2.2.2.1.5.1.1 y 2.2.2.1.5.3.4, el primero de los cuales genera la obligación como carga local del urbanizador y el segundo faculta para la compensación en dinero destinado a la cuenta fondo creada para tal fin en los términos del Acuerdo 12 de 2020 Estatuto de Rentas Municipal y el Decreto Municipal No. 65 de 2021, obligación que se efectuará mediante compensación en una cualquiera de las formas indicadas en las normas antes citadas, para lo cual se procederá a realizar el respectivo avalúo de compensación conforme a lo señalado en las normas legales y reglamentarias aplicables a este tipo de compensación, obligación que será consignada en el cuadro de áreas de aprobación del proyecto.

Que en relación con los aspectos de seguridad, salubridad, estabilidad y demás relacionados con la ejecución de las obras, estas obligaciones serán impuestas al titular de la licencia en la parte resolutive del presente acto administrativo y en forma especial la de suscribir las actas de vecindad en forma previa al inicio de las obras de construcción cuando se surta dicho trámite y se obtenga la respectiva licencia de construcción. Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

Que los planos de propiedad horizontal cumplen con los requisitos establecidos en la Ley 675 de agosto 03 de 2001.

Que mediante **Resolución N° 567 expedida el 20 de diciembre de 2021**, la secretaria de planeación municipal de Cajicá, suspende los términos para la revisión, estudio y expedición dentro de los trámites administrativos de solicitudes de licencias urbanísticas y otras actuaciones, desde el día 22 de diciembre 2021 inclusive, hasta el 14 de enero de 2022 inclusive, de acuerdo a lo señalado en el decreto 1077 de 2015 modificado por el decreto 1203 de 2017, y la parte motiva de dicha resolución.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 12 de 2020 modificado por el acuerdo 10 de 2021, se fijó el Impuesto de Delineación y Construcción, por la suma de **QUINIENTOS TRES MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$503.314.291.00)**, según pre liquidación



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8796356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

N° 0140 de fecha 08 de agosto 2022 , la cual fue debidamente notificada el día 25 de agosto de 2022 al solicitante la señora ANGIE LORENA VELEZ TAPIERO, identificada con Cedula de Ciudadanía N° 1.024.573.049 expedida en Bogotá, actuando como apoderada, a los correos registrados y autorizados en la solicitud gerencia@iv3arquitectura.com, diseño@iv3arquitectura.com.

Que según factura No.2022000325 del 05 de septiembre de 2022 se liquidó el Impuesto de Delineación y Construcción en tesorería Municipal, mediante pago realizado en el banco DAVIVIENDA de fecha **06 de septiembre de 2022** por un monto de **QUINIENTOS TRES MILLONES TRESCIENTOS CATORCE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS M/CTE. (\$503.314.291.00).**

Que en mérito de lo anteriormente expuesto, la Secretaria de Planeación Municipal de Cajicá,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: OTORGAR **"LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DE DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1**, bajo el expediente número **25126-0-21-0358**, respecto de los predios denominados **"PREDIO DOS"** y **"LOTE LA DICHA"**, ubicados en el sector urbano del Municipio de Cajicá Cundinamarca, identificados con códigos catastrales **01-00-0146-0033-000**, **01-00-0146-0032-000** y con matrículas inmobiliarias **176-152223**, **176-49218** respectivamente, asignados por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, de propiedad de la sociedad **IV3 ARQUITECTURA S.A.S.** identificada con **N.I.T. 830.073.989-2** y representada legalmente por el señor **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** identificado con cédula de ciudadanía **N°19.210.216** expedida en Bogotá D.C., conforme a las consideraciones de la presente resolución.

PARAÍGRAFO: Se tendrá como urbanizador y constructor responsable al arquitecto civil **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA**, identificado con Cedula de Ciudadanía No. **19.210.216** expedida en Bogotá y matrícula profesional No. **18666CND** del **CPNAA**.

El proyecto deberá contar con un supervisor técnico independiente en los términos y para los fines establecidos en la ley 1796 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

ARTICULO SEGUNDO: La licencia otorgada en el artículo anterior, estará sujeta a las siguientes condiciones especiales:

- 1. Vigencia: **treinta y seis (36) meses** contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución.
- 2. La solicitud de prórroga deberá presentarse dentro del curso de los últimos treinta (30) días de vigencia de la presente Resolución y podrá ser prorrogada por un término de doce (12) meses.
- 3. Listado de planos aprobados en el presente trámite: **Total planos aprobados OCHENTA Y OCHO (88)**, relacionados así:

Planos Urbanísticos		
N°	Plano	Contenido
1	U-001	Topografía
2	U-002	Localización
3	U-003	Masterplan
4	U-004	Urbanismo General
5	U-005	Cesiones tipo A
6	U-006	Vías
7	U-007	Etapas Constructivas

Planos de Reconocimiento de Inmueble		
N°	Plano	Contenido
1	L-001	Levantamiento casa existente

Planos Obra Nueva Etapa 1 Torre A		
N°	Plano	Contenido
1	A-001	Localización
2	A-002	Primer piso
3	A-003	Semisótano
4	A-004	Segundo piso
5	A-005	Tercer piso
6	A-006	Cuarto piso
7	A-007	Quinto piso
8	A-008	Sexto piso
9	A-009	Séptimo piso
10	A-010	Cubiertas
11	A-011	Corte A



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

12	A-012	Corte B
13	A-013	Corte C
14	A-014	Fachada Occidental
15	A-015	Fachada norte
16	A-016	Fachada Oriental

Planos Sala de ventas, Apto modelo y cerramiento

N°	Plano	Contenido
1	V-001	Localización General
2	V-002	Implantación
3	V-003	Arquitectura

Aprobación de planos de Propiedad Horizontal

N°	Plano	Contenido
1	PH-001	Semisótano
2	PH-002	Primer piso
3	PH-003	Segundo piso
4	PH-004	Tercer piso
5	PH-005	Cuarto piso
6	PH-006	Quinto piso
7	PH-007	Sexto piso
8	PH-008	Séptimo piso
9	PH-009	Cubierta

Planos Estructurales

N°	Plano	Contenido
1	1	Torre A bloque 1-2 local comercial, planta localización muros y columnas, detalles
2	2	Torre A bloque 1-2, Planta localización pilotes, detalles
3	3	Torre A bloque 1-2 Planta estructural cimentación, detalles
4	4	Torre A bloque 1-2, planta estructural piso 1, detalles
5	5	Torre A bloque 1-2 planta estructural piso 2, detalles
6	6	Torre A bloque 1-2 planta estructural piso 3, detalles
7	7	Torre A bloque 1-2 planta estructural piso 4, detalles
8	8	Torre A bloque 1-2, planta estructural piso 5, detalles
9	9	Torre A bloque 1-2 planta estructural piso 6, detalles
10	10	Torre A bloque 1-2 planta estructural piso 7, detalles



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co



Certificate No.
LAT - 0988



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

11	11	Torre A bloque 1-2 planta estructural cubierta, detalles
12	12	Torre A bloque 1-2 despiece pilotes, detalles
13	13	Torre A bloque 1-2 despiece columnas, detalles
14	14	Torre A bloque 1-2 despiece columnas, detalles
15	15	Torre A bloque 1-2 despiece columnas, detalles
16	16	Torre A bloque 1-2 despiece muros, detalles
17	17	Torre A bloque 1-2 despiece muros, detalles
18	18	Torre A bloque 1-2 despiece muros, detalles
19	19	Torre A bloque 1-2 despiece muros, detalles
20	20	Torre A bloque 1-2 despiece muros, detalles
21	21	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
22	22	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
23	23	Torre A bloque 1-2 despiece viguetas, detalles
24	24	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
25	25	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
26	26	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
27	27	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
28	28	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
29	29	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
30	30	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
31	31	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
32	32	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
33	33	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
34	34	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
35	35	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
36	36	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
37	37	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
38	38	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
39	39	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
40	40	Torre A bloque 1-2 despiece viguetas, detalles
41	41	Torre A bloque 1-2 despiece viguetas, detalles
42	42	Torre A bloque 1-2 despiece viguetas, detalles
43	43	Torre A bloque 1-2 despiece viguetas, detalles
44	44	Torre A bloque 1-2 despiece vigas-viguetas, detalles
45	45	Torre A bloque 1-2 despiece vigas, detalles
46	46	Torre A bloque 1-2 cortes generales cubierta, despiece tanque



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

47	47	Torre A bloque 1-2 planta estructural tanque, despiece tanque
48	48	Torre A local comercial, planta estructural local comercial, estructura existente, detalles
49	49	Torre A local comercial, planta estructural local comercial, despiece columnas detalles
50	50	sala de ventas, planta estructural cimentación, cubierta, detalles
51	51	Sala de ventas, despiece vigas, detalles
52	52	Sala de ventas, despiece vigas, detalles

4. Características básicas del proyecto:

CUADROS DE MOJONES DEL COMPONENTE DE URBANISMO

- Plano U-001 – TOPOGRAFÍA

POLÍGONO	COORDENADAS
A . LA DICHA	A1: 1005681.4330 E, 1036285.0431 N
	A2: 1005751.9317 E, 1036484.0907 N
	A3: 1005760.9040 E, 1036490.5563 N
	A4: 1005784.0089 E, 1036545.6573 N
	A5: 1005709.6611 E, 1036575.2884 N
	A6: 1005638.4656 E, 1036413.5527 N
B. PREDIO DOS	B1: 1005638.4656 E, 1036413.5527 N
	B2: 1005683.8157 E, 1036516.5752 N
	B3: 1005594.6039 E, 1036547.0056 N
C. VALLADO	C1: 1005701.8276 E, 1036551.0952 N
	C2: 1005721.9537 E, 1036542.1250 N
	C3: 1005734.0183 E, 1036529.4419 N
	C4: 1005759.5302 E, 1036518.3120 N
	C5: 1005758.6812 E, 1036516.2872 N
	C6: 1005733.3314 E, 1036527.6817 N
	C7: 1005720.1874 E, 1036540.0842 N
	C8: 1005701.0799 E, 1036549.3576 N

- Plano U-002 – LOCALIZACIÓN

POLÍGONO	COORDENADAS
A . LA DICHA	A1: 1005681.4330 E, 1036285.0431 N
	A2: 1005751.9317 E, 1036484.0907 N
	A3: 1005760.9040 E, 1036490.5563 N
	A4: 1005784.0089 E, 1036545.6573 N
	A5: 1005709.6611 E, 1036575.2884 N
	A6: 1005638.4656 E, 1036413.5527 N



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

B. PREDIO DOS	B1: 1005638.4656 E, 1036413.5527 N
	B2: 1005683.8157 E, 1036516.5752 N
	B3: 1005594.6039 E, 1036547.0056 N

- Plano U-004 – URBANISMO GENERAL

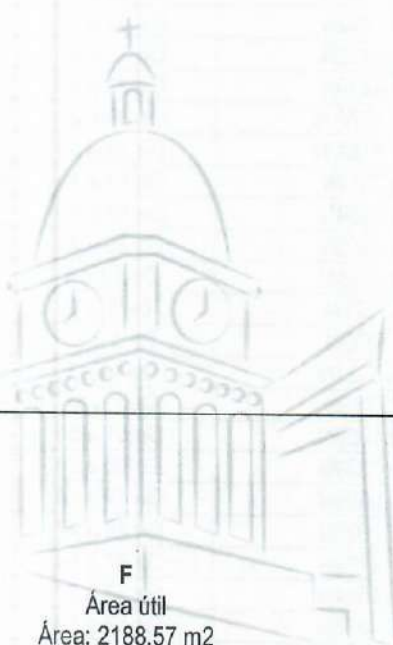
POLÍGONO	COORDENADAS
A Afectación Vial Área: 1836,12 m2	1: 1005772.8134 E, 1036550.1175 N
	2: 1005783.9788 E, 1036545.6675 N
	3: 1005760.8733 E, 1036490.5666 N
	4: 1005752.1209 E, 1036484.1405 N
	5: 1005722.8086 E, 1036407.4332 N
	6: 1005711.7942 E, 1036413.1527 N
	7: 1005742.0213 E, 1036491.7721 N
	8: 1005751.1150 E, 1036498.3253 N
	9: 1005707.4453 E, 1036401.2799 N
B Afectación Vial Área: 1335,02 m2	10: 1005718.6400 E, 1036403.8521 N
	11: 1005681.4029 E, 1036285.0535 N
	12: 1005724.9104 E, 1036303.1210 N
	15: 1005709.6310 E, 1036575.2986 N
C Área neta urbanizable Área: 19801,67 m2	1: 1005772.8134 E, 1036550.1175 N
	8: 1005751.1150 E, 1036498.3253 N
	7: 1005742.0213 E, 1036491.7721 N
	6: 1005711.7942 E, 1036413.1527 N
	5: 1005722.8086 E, 1036407.4332 N
	10: 1005718.6400 E, 1036403.8521 N
	9: 1005707.4453 E, 1036401.2799 N
	12: 1005724.9104 E, 1036303.1210 N
	13: 1005596.0828 E, 1036546.2612 N
	14: 1005683.7857 E, 1036516.5854 N
	15: 1005709.6310 E, 1036575.2986 N
	1: 1005772.8134 E, 1036550.1175 N
	16: 1005760.4942 E, 1036679.3070 N
	17: 1005735.2251 E, 1036668.3445 N
	18: 1005723.5628 E, 1036655.8607 N
D Área útil Área: 1892,33 m2	19: 1005700.4026 E, 1036645.6657 N
	20: 1005700.0772E, 1036652.9401N
	21: 1005718.7645 E, 1036662.1306 N
	22: 1005732.1189 E, 1036674.5396 N
E Área útil Área: 9528,45 m2	23: 1005757.6525 E, 1036686.0704 N
	8: 1005751.1150 E, 1036498.3253 N
	7: 1005742.0213 E, 1036491.7721 N
	24: 1005720.1508E, 1036434.6805N
	25: 1005711.4000E, 1036438.2650N
	26: 1005697.0659E, 1036430.5130N



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

 F Área útil Área: 2188,57 m2	27: 1005693.7848E, 1036421.5228N
	28: 1005624.8222E, 1036454.9885N
	29: 1005605.3510E, 1036681.8184N
	30: 1005620.5507E, 1036667.1270N
	31: 1005686.5436E, 1036510.4620N
	32: 1005674.4253E, 1036482.9112N
	33: 1005681.4272E, 1036463.7492N
	34: 1005676.7432E, 1036452.1361N
	35: 1005691.6973E, 1036444.6649N
	36: 1005705.4982E, 1036452.1261N
	37: 1005711.0956E, 1036466.8026N
	38: 1005694.0548E, 1036481.4245N
	39: 1005697.4549E, 1036472.0033N
	40: 1005696.8678E, 1036488.3059N
	41: 1005690.5669E, 1036493.5184N
	42: 1005696.2584E, 1036506.3351N
	43: 1005702.1662E, 1036503.7353N
	44: 1005705.6099E, 1036512.5692N
	45: 1005700.7031E, 1036523.9165N
	46: 1005690.2359E, 1036676.4623N
	47: 1005645.9375E, 1036431.4174N
	48: 1005689.6465E, 1036410.1923N
	49: 1005686.1490E, 1036400.8529N
	50: 1005691.6123E, 1036383.1339N
	51: 1005700.2952E, 1036380.1959N
	52: 1005682.5031E, 1036327.9485N
	53: 1005672.6351E, 1036331.3817N
	54: 1005667.4732E, 1036346.5627N
	55: 1005677.9132E, 1036376.5686N
	56: 1005671.7074E, 1036396.7748N
	57: 1005646.1170E, 1036409.1868N
	58: 1005641.5648E, 1036422.4564N

- Plano U-005 – CESIONES TIPO A

POLIGONO	COORDENADAS	DISTANCIAS	
G Cesión Tipo A Área: 2271,71 m2	60: 1005697.6670E, 1036548.1180N	De 60 a 20	2,6 m
	20: 1005700.0772E, 1036652.9401N	De 20 a 46	25,3 m
	46: 1005690.2359E, 1036676.4623N	De 46 a 45	10,4 m
	45: 1005700.7031E, 1036523.9165N	De 45 a 44	16,1 m
	44: 1005705.6099E, 1036512.5692N	De 44 a 43	9,5 m
	43: 1005702.1662E, 1036503.7353N	De 43 a 42	6,5 m
	42: 1005696.2584E, 1036506.3351N	De 42 a 41	14,0 m
	41: 1005690.5669E, 1036493.5184N	De 41 a 40	10,4 m



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1” – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

	40: 1005696.8678E, 1036488.3059N	De 40 a 39	7,4 m
	39: 1005697.4549E, 1036472.0033N	De 39 a 38	10,0 m
	38: 1005694.0548E, 1036481.4245N	De 38 a 37	14,6 m
	37: 1005711.0956E, 1036466.8026N	De 37 a 36	15,7 m
	36: 1005705.4982E, 1036452.1261N	De 36 a 35	15,7 m
	35: 1005691.6973E, 1036444.6649N	De 35 a 34	16,7 m
	34: 1005676.7432E, 1036452.1361N	De 34 a 33	12,6 m
	33: 1005681.4272E, 1036463.7492N	De 33 a 32	20,5 m
	32: 1005674.4253E, 1036482.9112N	De 32 a 31	30,1 m
	31: 1005686.5436E, 1036510.4620N	De 31 a 30	69,7 m
	30: 1005620.5507 E, 1036667.1270 N	De 30 a 29	21,1 m
	29: 1005605.3510 E, 1036681.8184 N	De 29 a 13	29,8 m
	13: 1005596.0828E, 1036546.2612N	De 13 a 14	92,7 m
	14: 1005683.7857E, 1036516.5854N	De 14 a 60	64,2 m
	25: 1005711.4000E, 1036438.2650N	De 25 a 24	9,5 m
	24: 1005720.1508E, 1036434.6805N	De 24 a 6	23,3 m
	6: 1005711.7942E, 1036413.1527N	De 6 a 5	12,1 m
	5: 1005722.8086E, 1036407.4332N	De 5 a 10	12,0 m
	10: 1005718.6400E, 1036403.8521N	De 10 a 9	12,1 m
	9: 1005707.4453E, 1036401.2799N	De 9 a 51	22,4 m
H Cesión Tipo A Área: 3881.32 m2	51: 1005700.2952E, 1036380.1959N	De 51 a 50	9,2 m
	50: 1005691.6123E, 1036383.1339N	De 50 a 49	18,5 m
	49: 1005686.1490E, 1036400.8529N	De 49 a 48	10,1 m
	48: 1005689.6465E, 1036410.1923N	De 48 a 47	48,6 m
	47: 1005645.9375E, 1036431.4174N	De 47 a 58	10,0 m
	58: 1005641.5648E, 1036422.4564N	De 58 a 57	14,0 m
	57: 1005646.1170E, 1036409.1868N	De 57 a 56	28,4 m
	56: 1005671.7074E, 1036396.7748N	De 56 a 55	21,0 m
	55: 1005677.9132E, 1036376.5686N	De 55 a 54	31,8 m
	54: 1005667.4732E, 1036346.5627N	De 54 a 53	16,0 m
	53: 1005672.6351E, 1036331.3817N	De 53 a 52	10,4 m
	52: 1005682.5031E, 1036327.9485N	De 52 a 12	26,0 m
	12: 1005724.9104E, 1036303.1210N	De 12 a 28	159,8 m
	28: 1005624.8222E, 1036454.9885N	De 28 a 27	76,7 m
	27: 1005693.7848E, 1036421.5228N	De 27 a 26	9,6 m
	26: 1005697.0659E, 1036430.5130N	De 26 a 25	16,3 m
	1: 1005772.8134 E, 1036550.1175 N	De 1 a 2	12,0 m
	2: 1005783.9788 E, 1036545.6675 N	De 2 a 3	59,7 m
	3: 1005760.8733 E, 1036490.5666 N	De 3 a 4	10,9 m
	4: 1005752.1209 E, 1036484.1405 N	De 4 a 5	82,1 m
A Afectación vial Área: 1836.12	5: 1005722.8086E, 1036407.4332N	De 5 a 6	12,1 m
	6: 1005711.7942E, 1036413.1527N	De 6 a 7	84,6 m
	7: 1005742.0213 E, 1036491.7721 N	De 7 a 8	11,2 m
	8: 1005751.1150 E, 1036498.3253 N	De 8 a 1	56,2 m
	9: 1005707.4453E, 1036401.2799N	De 9 a 10	12,1 m
B Afectación vial	10: 1005718.6400E, 1036403.8521N	De 10 a 11	117,2 m



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

Área: 1335.02	11: 1005681.4029 E, 1036285.0535 N	De 11 a 12	19,3 m
	12: 1005724.9104E, 1036303.1210N	De 12 a 9	103,7 m

- Plano U-006 – VÍAS

POLÍGONO	COORDENADAS
 A Afectación vial Área: 1836.12 m2	1: 1005772.8134 E, 1036550.1175 N
	2: 1005783.9788 E, 1036545.6675 N
	3: 1005760.8733 E, 1036490.5666 N
	4: 1005752.1209 E, 1036484.1405 N
	5: 1005722.8086 E, 1036407.4332 N
	6: 1005711.7942 E, 1036413.1527 N
	7: 1005742.0213 E, 1036491.7721 N
	8: 1005751.1150 E, 1036498.3253 N
 I Cesión tipo A Área: 1241.72 m2	28: 1005624.8118 E, 1036454.9840 N
	5: 1005722.8086 E, 1036407.4332 N
	10: 1005718.6400 E, 1036403.8521 N
 B Afectación vial Área: 1335.02 m2	61: 1005629.9886 E, 1036439.1621 N
	9: 1005707.4453 E, 1036401.2799 N
	10: 1005718.6400 E, 1036403.8521 N
	11: 1005681.4029 E, 1036285.0535 N
	12: 1005724.9104 E, 1036303.1210 N

- Plano U-007 – ETAPAS CONSTRUCTIVAS

POLÍGONO	COORDENADAS
 K Etapa I Uso residencial y comercial Área: 4177,45 m2	20: 1005700.0772E, 1036652.9401N
	21: 1005718.7645 E, 1036662.1306 N
	22: 1005732.1189 E, 1036674.5396 N
	23: 1005757.6525 E, 1036686.0704 N
	8: 1005751.1150 E, 1036498.3253 N
	7: 1005742.0213 E, 1036491.772
	24: 1005720.1508E, 1036434.6805N
	25: 1005711.4000E, 1036438.2650N
	26: 1005697.0659E, 1036430.5130N
	27: 1005693.7848E, 1036421.5228N
	91: 1005683.0062 E, 1036573.2439 N
	35: 1005691.6973E, 1036444.6649N
	36: 1005705.4982E, 1036452.1261N
	37: 1005711.0956E, 1036466.8026N
	38: 1005694.0548E, 1036481.4245N
	39: 1005697.4549E, 1036472.0033N
	40: 1005696.8678E, 1036488.3059N



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1” – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

	41: 1005690.5669E, 1036493.5184N
	42: 1005696.2584E, 1036506.3351N
	43: 1005702.1662E, 1036503.7353N
	44: 1005705.6099E, 1036512.5692N
	45: 1005700.7031E, 1036523.9165N
J Etapa II Uso residencial y comercial Área: 5351,00 m2	46: 1005690.2359E, 1036676.4623N
	30: 1005618.3550E, 1036533.5210N
	31: 1005686.5436E, 1036510.4620N
	32: 1005674.4253E, 1036482.9112N
	33: 1005681.4272E, 1036463.7492N
	34: 1005676.7432E, 1036452.1361N
	35: 1005691.6973E, 1036444.6649N
	91: 1005683.0062 E, 1036573.2439 N
	28: 1005624.8222E, 1036454.9885N
	29: 1005604.6550E, 1036520.2904N
D Etapa III VIS/VIP Uso residencial Área: 1892,33 m2	15: 1005709.6310 E, 1036575.2986 N
	1: 1005772.8134 E, 1036550.1175 N
	16: 1005760.4942 E, 1036679.3070 N
	17: 1005735.2251 E, 1036668.3445
	18: 1005723.5628 E, 1036655.8607
F Etapa IV Uso residencial y comercial Área: 2188,57 m2	19: 1005700.4026 E, 1036645.6657 N
	47: 1005645.9375E, 1036431.4174N
	48: 1005689.6465E, 1036410.1923N
	49: 1005686.1490E, 1036400.8529 N
	50: 1005691.6123E, 1036383.1339N
	51: 1005700.2952E, 1036380.1959N
	52: 1005682.5031E, 1036327.9485N
	53: 1005672.6351E, 1036331.3817N
	54: 1005667.4732E, 1036346.5627N
	55: 1005677.9132E, 1036376.5686N
	56: 1005671.7074E, 1036396.7748N
	57: 1005646.1170E, 1036409.1868N
	58: 1005641.5648E, 1036422.4564N

CUADROS DE MOJONES DEL COMPONENTE DE ARQUITECTURA

- Plano A-001 – LOCALIZACIÓN

POLÍGONO	COORDENADAS
A - La Dicha Área: 4121,74 m2	A1: 1005772.8134 E, 1036550.1175 N
	A2: 1005783.9788 E, 1036545.6675 N
	A3: 1005760.8733 E, 1036490.5666 N
	A4: 1005752.1209 E, 1036484.1405 N
	A5: 1005681.4029 E, 1036285.0535 N



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

	A6: 1005724.9104 E, 1036303.1210 N
	A7: 1005707.4453 E, 1036401.2799 N
	A8: 1005646.2320 E, 1036431.2744 N
	A9: 1005651.0701 E, 1036442.2650 N
	A10: 1005711.7942 E, 1036413.1527 N
	A11: 1005742.0213 E, 1036491.7721 N
	A12: 1005751.1150 E, 1036498.3253 N
B - Predio Dos Área: 283.12 m2	B1: 1005624.8118E, 1036454.9840N
	B2: 1005651.0701E, 1036442.2650N
	B3: 1005646.2320E, 1036431.2744N
	B4: 1005629.9886E, 1036439.1621N

CUADRO GENERAL DE ÁREAS DE URBANIZACIÓN

CUADRO DE ÁREAS	
Predio	Área bruta
La Dicha	18240 m2
Predio Dos	5231,79 m2
TOTAL	23471,79 m2

CUADRO DE ÁREAS			
Área bruta	23471,79 m2		
Área afectación vial (Suelo cedido para vía arterial sujeto al Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios. Ver plano U-006 – VIAS)	3171,14 m2		
Área afectación vallado	498,98 m2		
Área Neta	19801,67 m2		
Cesión Tipo A	Exigido		Propuesto
	5% vial	990,08 m2	6% vial 1241,72 m2
	25% recreacional	4950,41 m2	25% recreacional 4950,60 m2
	30% total	5940,50 m2	31% 6192,32 m2
Área útil	13609,35 m2		
Vivienda de Interés Social o Prioritario Área útil (polígonos D, E, y F)	Exigido		Propuesto
	20%	2721,87 m2	13,9% 1892,33 m2
Cesión Tipo B Valo: propuesto correspondiente solamente a primera etapa constructiva			A compensar
	5%		6,10% 829,54 m2
	Permitido		
			680,46 m2



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

CUADRO DE EDIFICABILIDAD		
	Exigido	
IO	50%	9900,83 m2
IC	250%	49504,17 m2

CUADRO DE UNIDADES HABITACIONALES MÍNIMAS			
		Exigido	Propuesto
Área mínima permisible por unidad de vivienda	AMB: área mínima básica	>=35 m2 (zonas de expansión y tratamiento de desarrollo)	>=36,2 m2
	NA: número de alcobas	2	Apartaestudios Acuerdo 16 de 2014, artículo 107, numeral F, parágrafo, (área mínima de 36 m2)
	K: constante según uso	0,9 (vivienda multifamiliar en agrupación)	

CESIONES TIPO A			
	Exigido		Propuesto
5% Vial	990,08 m2	6% Vial	1241,72 m2
25% Recreacional	4950,41 m2	25% Recreacional	4950,60 m2
30% Total	5940,50 m2	31% Total	6192,32 m2

CUADRO DE SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS			
Tipos de cesión adicional		Transferencia suelo según art. 97 POT para malla vial arterial	Mayor edificabilidad
Suelo cedido para vía arterial	2m² / cada m² cedido	3171,14 m2	6342,28 m2

NOTA: El metraje total correspondiente a mayor edificabilidad obtenida por el sistema de reparto de cargas y beneficios, corresponde al 12% del Índice de Construcción (49504,17 m2)

VÍAS	
Área bruta	23471,79 m2
Área neta	19801,67 m2
Área afectación vial VU-1A (polígonos A y B) (sometida al Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios)	3171,14 m2
Área cesión tipo A VU-1A (polígono I)	1241,72 m2

CUADRO DE ÁREAS OBRA NUEVA TORRE A ETAPA 1



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

ETAPA I, TORRE A	
Área bruta de la unidad predial	23471,79 m2
Área Etapa I	4177,45 m2

CUADRO DE ÁREAS	
Nivel	Área construida (m2)
Sótano	1252,6
Primer Piso	1087,4
Segundo Piso	1040,4
Tercer Piso	1021,6
Cuarto Piso	1040,4
Quinto Piso	1021,6
Sexto Piso (Art. 107 parágrafo primero acuerdo 016 de 2014 pbot)	1040,4
Séptimo Piso (área adicional por cargas y beneficios)	1021,6

Área Construida Torre	8526
Área comercial Primer Piso (Casa) a reconocer	185,1
Área Total Construida	8711,1
Área libre primera etapa	2904,95 m2

CUADRO DE EQUIPAMENTOS – Cesión Tipo B (Las áreas de equipamientos están incluidas en las áreas construidas anteriores)	
Concepto	Área (m2)
Sótano (bicicleteros)	19
Primero Piso (zonas verdes, salón comunal, portería)	698,6
Segundo Piso (plazoletas comunales)	54,3
Tercer Piso (plazoletas comunales)	13,3
Cuarto Piso (plazoletas comunales)	35,9
Quinto Piso (plazoletas comunales)	11,3
Sexto Piso (plazoletas comunales)	13,3
Séptimo Piso (plazoletas comunales)	35,9
Cubierta (Terraza BBQ)	64,4
Área Total Zonas Comunes	946
CESIÓN TIPO B	
Exigido	Propuesto
5% 680,46 m2	6% 946 m2

# Viviendas (Torre A)	74
-----------------------	----



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

CUADRO PARQUEADEROS		
	Mínimo Exigido	Propuesto
Privados	1 x vivienda (74)	76
Visitantes	1 x 4 viviendas (18)	18
Parqueaderos de Comercio	1 x 100m2 de comercio (1)	1
Parqueaderos de movilidad reducida	5% del total de visitantes (1)	1 *incluido dentro de los parqueaderos de visitantes
Total Parqueaderos	93	95

COMPENSACIÓN POR SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS					
Exigido		Propuesto Torre A, Etapa I		Remanente	
32%	6342,28 m2	5,16%	1021,6 m2 (Piso 7)	26,86%	5320,68 m2

CUADRO DE EDIFICABILIDAD						
	Exigido		Propuesto		Remanente	
IO	50%	9900,83 m2	6,4%	1272,5 m2	43,6%	8628,33 m2
IC	Exigido por norma	250%	49504,17 m2	38,8%	7689,5 m2	243,19%
	Porcentaje adicional por compensación	32%	6342,28 m2			
	Total	282%	55846,45 m2			48156,95 m2

AREA TOTAL CONSTRUIDA PARA INDICE DE CONSTRUCCIÓN: Debido a que el área construida del séptimo piso (1021,6 m2) hace parte del área adicional permitida por el sistema de reparto de cargas y beneficios (6342,28 m2), se descuenta del área total construida (8711,1 m2), obteniendo así el área total construida para el índice de construcción (7689,5 m2).

APARTAMENTOS TIPO			
Tipo	Número de apartamento	Área	Área Balcón
Tipo 1	(201, 301, 401, 501, 601, 701)	75,3 m2	2,9 m2
Tipo 2	(202, 302, 402, 502, 602, 702)	75,3 m2	2,9 m2
Tipo 3	(203, 503)	44,8 m2	5,4 m2
Tipo 4	(204, 304, 404, 504, 604, 704)	59,1 m2	4,3 m2
Tipo 5	(205, 405, 605)	102,1 m2	5,8 m2 / 2,8 m2
Tipo 6	(206, 406, 606)	36,2 m2	sin balcón
Tipo 7	(207, 307, 407, 507, 607, 707)	43,8 m2	6,4 m2
Tipo 8	(208, 308, 408, 508, 608, 708)	66,2 m2	3,4 m2
Tipo 9	(209, 309, 409, 509, 609, 709)	60,0 m2	2,5 m2
Tipo 10	(210, 310, 410, 510, 610, 710)	60,0 m2	3,4 m2
Tipo 11	(211, 311, 411, 511, 611, 711)	41,6 m2	4,6 m2
Tipo 12	(212, 312, 412, 512, 612, 712)	57,7 m2	sin balcón
Tipo 13	(213, 313, 413, 513, 613, 713)	78,0 m2	2,9 m2
Tipo 14	(214, 314, 414, 514, 614, 714)	78,0 m2	2,9 m2



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

CUADROS GENERALES DE CONSTRUCCIÓN SALA DE VENTAS Y APARTAMENTO MODELO.

SALA DE VENTAS	50.5 M2
APTO MODELO TIPO 1	75.3 M2
TOTAL	125.8 M2

CERRAMIENTO PERIMETRAL TIPO 1 (TEMPORAL)

TABLA DE CERRAMIENTO	
COSTADO	LONGITUD (ML)
A-B	58.92
B-C	27.95
TOTAL	86.87
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
REJILLA	POSTE
Altura: 2.50m Ancho: 2.50 Aberturas: 50mm x 200mm Calibre: 4.89 mm Material: acero.	Altura: 2.75 m Calibre: 2 ¼ " x 2 ¼ " Material: Acero.

APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CUADRO DE ÁREAS "CIUDELA EL DORADO, ETAPA I" PROPIEDAD HORIZONTAL							
Edificio de 7 pisos, semisótano, 74 apartamentos, 76 parqueaderos comunes de uso exclusivo, objeto de la propiedad horizontal, 18 parqueaderos de visitantes							
SEMI SÓTANO, NIVEL -1,60 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
ALTURA LIBRE 2.70 M (Parqueaderos A29 a A76, muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, escaleras, ascensores, cuarto de tableros, subestación eléctrica, cuarto de basuras)	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
			1252,6 m2				
SUBTOTAL			1252,6 m2		1252,6 m2		

PRIMER PISO, NIVEL +0,38 m Y +1,50 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1” – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

ALTURA LIBRE 3,00 M (Parqueaderos V-1 a V-18, Parqueaderos A01 a A28, muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, escaleras, ascensores, fachada, baño discapacitados, salón comunal, portería)			1087,4 m2	81,2 m2			
Zonas verdes				927,7 m2			
SUBTOTAL			1087,4 m2	1008,85 m2	1087,4 m2	1008,85 m2	

SEGUNDO PISO, NIVEL +4,90 m Y +5,62 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
ALTURA LIBRE 2,40 M	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
Apto. 201 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 202 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 203 (nivel inferior) un. residencial	25,7 m2		3,5 m2				0,980568
Apto. 204 un. residencial	56,5 m2		6,9 m2				1,267782
Apto. 205 (nivel inferior) un. residencial	42,7 m2		5,2 m2				2,223668
Apto. 206 un. residencial	33,3 m2		2,9 m2				0,747206
Apto. 207 un. residencial	45,1 m2		5,2 m2				1,011982
Apto. 208 un. residencial	63,5 m2		6,2 m2				1,424853
Apto. 209 un. residencial	57,7 m2		6 m2				1,294708
Apto. 210 un. residencial	58 m2		5,4 m2				1,301440
Apto. 211 un. residencial	41,2 m2		5 m2				0,924471
Apto. 212 un. residencial	52,2 m2		5,5 m2				1,171296
Apto. 213 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Apto. 214 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Zonas Comunes (muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, depósitos, escaleras, ascensores, fachada, plazoleta comunal)			194,3 m2				
SUBTOTAL	763,3 m2		276,7 m2		1040,4 m2		

TERCER PISO, NIVEL +7,70 m Y +8,42 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
ALTURA LIBRE 2,40 M	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
Apto. 301 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 302 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 203 (nivel superior) un. residencial	18 m2		2,9 m2				
Apto. 304 un. residencial	56,5 m2		6,9 m2				1,267782
Apto. 205 (nivel superior) un. residencial	56,4 m2		6,3 m2				
Apto. 307 un. residencial	45,1 m2		5,2 m2				1,011982



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

“POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1” – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

Ap.o. 308 un. residencial	63,5 m2		6,2 m2			1,424853
Ap.o. 309 un. residencial	57,7 m2		6 m2			1,294708
Ap.o. 310 un. residencial	58 m2		5,4 m2			1,301440
Ap.o. 311 un. residencial	41,2 m2		5 m2			0,924471
Ap.o. 312 un. residencial	52,2 m2		5,5 m2			1,171296
Ap.o. 313 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2			1,633532
Ap.o. 314 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2			1,633532
Zonas Comunes (muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, depósitos, escaleras, ascensores, fachada, plazoleta comunal)			205,2 m2			
SUBTOTAL		736,4 m2	285,2 m2		1021,6 m2	

CUARTO PISO, NIVEL +10,50 m Y +11,22 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
ALTURA LIBRE 2,40 M							
Ap.o. 401 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Ap.o. 402 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Ap.o. 404 un. residencial	56,5 m2		6,9 m2				1,267782
Apto. 405 (nivel inferior) un. residencial	42,7 m2		5,2 m2				2,223668
Ap.o. 406 un. residencial	33,3 m2		2,9 m2				0,747206
Ap.o. 407 un. residencial	45,1 m2		5,2 m2				1,011982
Ap.o. 408 un. residencial	63,5 m2		6,2 m2				1,424853
Ap.o. 409 un. residencial	57,7 m2		6 m2				1,294708
Ap.o. 410 un. residencial	58 m2		5,4 m2				1,301440
Ap.o. 411 un. residencial	41,2 m2		5 m2				0,924471
Ap.o. 412 un. residencial	52,2 m2		5,5 m2				1,171296
Ap.o. 413 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Ap.o. 414 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Zonas Comunes (muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, depósitos, escaleras, ascensores, fachada, plazoleta comunal)			223,5 m2				
SUBTOTAL		738 m2	302,4 m2		1040,4 m2		

QUINTO PISO, NIVEL +13,30 m Y +14,02 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
ALTURA LIBRE 2,40 M							
Ap.o. 501 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Ap.o. 502 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 503 (nivel inferior) un. residencial	25,7 m2		3,5 m2				0,980568



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

*"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO,
RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION
MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y
CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD
HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO
RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.*

Apto. 504 un. residencial	56,5 m2		6,9 m2				1,267782
Apto. 405 (nivel superior) un. residencial	56,4 m2		6,3 m2				
Apto. 507 un. residencial	45,1 m2		5,2 m2				1,011982
Apto. 508 un. residencial	63,5 m2		6,2 m2				1,424853
Apto. 509 un. residencial	57,7 m2		6 m2				1,294708
Apto. 510 un. residencial	58 m2		5,4 m2				1,301440
Apto. 511 un. residencial	41,2 m2		5 m2				0,924471
Apto. 512 un. residencial	52,2 m2		5,5 m2				1,171296
Apto. 513 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Apto. 514 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Zonas Comunes (muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, depósitos, escaleras, ascensores, fachada, plazoleta comunal)			204,1 m2				
SUBTOTAL	744,1 m2		277,5 m2		1021,6 m2		

SEXTO PISO, NIVEL +16,10 m Y +16,82 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
ALTURA LIBRE 2,40 M							
Apto. 601 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 602 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 503 (nivel superior) un. residencial	18 m2		2,9 m2				
Apto. 604 un. residencial	56,5 m2		6,9 m2				1,267782
Apto. 605 (nivel inferior) un. residencial	42,7 m2		5,2 m2				2,223668
Apto. 606 un. residencial	33,3 m2		2,9 m2				0,747206
Apto. 607 un. residencial	45,1 m2		5,2 m2				1,011982
Apto. 608 un. residencial	63,5 m2		6,2 m2				1,424853
Apto. 609 un. residencial	57,7 m2		6 m2				1,294708
Apto. 610 un. residencial	58 m2		5,4 m2				1,301440
Apto. 611 un. residencial	41,2 m2		5 m2				0,924471
Apto. 612 un. residencial	52,2 m2		5,5 m2				1,171296
Apto. 613 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Apto. 614 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Zonas Comunes (muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, depósitos, escaleras, ascensores, fachada, plazoleta comunal)			202,6 m2				
SUBTOTAL	756 m2		284,4 m2		1040,4 m2		

SÉPTIMO PISO, NIVEL +18,90 m Y +19,62 m	ÁREA PRIVADA	ÁREA COMÚN	TOTAL	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
---	--------------	------------	-------	------------------------------



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

ALTURA LIBRE 2,40 M	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
Apto. 701 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 702 un. residencial	71,1 m2		7,2 m2				1,595386
Apto. 704 un. residencial	56,5 m2		6,9 m2				1,267782
Apto. 605 (nivel superior) un. residencial	56,4 m2		6,3 m2				
Apto. 707 un. residencial	45,1 m2		5,2 m2				1,011982
Apto. 708 un. residencial	63,5 m2		6,2 m2				1,424853
Apto. 709 un. residencial	57,7 m2		6 m2				1,294708
Apto. 710 un. residencial	58 m2		5,4 m2				1,301440
Apto. 711 un. residencial	41,2 m2		5 m2				0,924471
Apto. 712 un. residencial	52,2 m2		5,5 m2				1,171296
Apto. 713 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Apto. 714 un. residencial	72,8 m2		8,1 m2				1,633532
Zonas Comunes (muros, ductos, pantallas, columnas, circulaciones, depósitos, escaleras, ascensores, fachada, plazoleta comunal)			226,1 m2				
SUBTOTAL	718,4 m2		303,2 m2		1021,6 m2		

CUBIERTA, NIVEL +21,70 m , +22,42 m	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
Cubiertas				1074,2 m2			
SUBTOTAL				1074,2 m2		1074,2 m2	

	ÁREA PRIVADA		ÁREA COMÚN		TOTAL		COEFICIENTE DE COPROPIEDAD %
	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	CONSTRUIDA	LIBRE	
TOTAL	4456,6 m2		4069,4 m2	2083,05 m2	8526 m2	2083,05 m2	100 %

5. Responsables de los diseños y planos son los siguientes:

- Responsable del diseño y planos arquitectónicos: el arquitecto **FABIO ANDRES VILLEGAS CASTILLO**, identificado con cédula de Ciudadanía **No. 1.076.621.236** expedida en Tabio, y número de matrícula profesional **No. A241082013-1076621236 CPNAA**.
- Responsable de los diseños y planos estructurales y elementos no estructurales: el ingeniero civil **FELIPE ALEJANDRO FORERO LUQUE** identificado con cédula de Ciudadanía **No. 19.203.765** expedida en Bogotá y número de matrícula profesional **No. 25000-16241CND**.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

- Responsable del estudio de suelos: el ingeniero civil **JUAN CARLOS NIVIA ESPEJO** identificado con cédula de Ciudadanía **No. 79.908.462** de Bogotá y número de matrícula profesional **No. 25202-75208 CND**.
- Responsable del levantamiento y plano topográfico: el topógrafo **CIPRIANO GONZALEZ PRIETO**, identificado con cédula de Ciudadanía **No. 17.147.475** expedida en Bogotá y número de matrícula profesional **No. 01-1088 CPNT**.
- Revisor independiente de los diseños estructurales: el ingeniero **MARCO ALEXIS TOVAR ARIZA** identificado con cédula de ciudadanía **N°91.013.857** expedida en Barbosa y matrícula profesional **N° 25202-50967CND**.
- Supervisor técnico: la arquitecta **MARIA ESPERANZA SERENO LEAL** identificada con cédula de ciudadanía **N°41.649.576** expedida en Bogotá y matrícula profesional **N°25700-16164 CPNAA**.

ARTÍCULO TERCERO: De acuerdo al planteamiento urbanístico propuesto, se determinan las siguientes normas generales y específicas de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 16 de 2014 del Municipio de Cajicá.

NORMAS SOBRE CESIONES TIPO A. El área correspondiente al **30%** del área neta parcelable del predio, correspondiente a **CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS (5.940,50 M2)**, y que será cumplida en terreno para lo cual se propone un equivalente al **31%** del área neta urbanizable del predio correspondiente a **SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y DOS PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (6.192,32 M2)**; con el cumplimiento del artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015 y demás normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Que la solicitud y propuesta urbanística de las áreas de cesión del proyecto fue presentada al **Comité de Planeación en la sesión efectuada el día 14 de julio de 2022, debidamente aprobada.**

Que en el **Plano Urbanístico U-005**, en relación con las áreas de cesión se plantea el cumplimiento de dicha obligación mediante la incorporación y entrega de un área total de **6.192.32 Metros cuadrados** de terreno en sitio, correspondiente al **31%** sobre el área neta, distribuidos en **áreas recreativas de uso público equivalente a 4.950,60 Metros cuadrados (25%)** y **áreas del sistema vial local equivalentes a 1.241,72 metros cuadrados (6%)**, para lo cual el titular de la licencia deberá efectuar la incorporación jurídica y entrega material de dichas áreas de terreno debidamente dotada conforme a las normas legales y reglamentarias, en especial el Decreto Municipal 067 de 2016, Decreto Municipal 067 de 2017 y normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. El cumplimiento de la obligación de



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

incorporación jurídica de las áreas de cesión de la respectiva etapa de la urbanización deberá estar cumplida para el momento de la radicación del permiso de enajenación y venta de inmuebles respecto a cada etapa que se aprueba.

OBLIGACION VIP. Que igualmente el proyecto al estar localizado en suelo urbano con tratamiento de desarrollo es objeto de la obligación de destinación a **suelo VIP**, el cual deberá ser el **20%**, porcentaje sobre el área útil residencial del proyecto correspondiente a **2.721,87 metros cuadrados**, de los cuales se propone desarrollar en el proyecto el **13,9%** equivalentes a **1.892,33 metros cuadrados**, y el **6,1%** restante correspondiente a **829,54 metros cuadrados** serán compensados, conforme a lo exigido en el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 del Sector Vivienda, Ciudad y territorio (el cual compilo el Decreto 075 de 2013) conforme a lo establecido en forma especial en los artículos 2.2.2.1.5.1.1 y 2.2.2.1.5.3.4, el primero de los cuales genera la obligación como carga local del urbanizador y el segundo faculta para la compensación en dinero destinado a la cuenta fondo creada para tal fin en los términos del Acuerdo 12 de 2020 Estatuto de Rentas Municipal y el Decreto Municipal No. 65 de 2021, obligación que se efectuará mediante compensación en una cualquiera de las formas indicadas en las normas antes citadas, para lo cual se procederá a realizar el respectivo avalúo de compensación conforme a lo señalado en las normas legales y reglamentarias aplicables a este tipo de compensación, obligación que será consignada en el cuadro de áreas de aprobación del proyecto.

PLUSVALIA. Que según el certificado de tradición del predio objeto del presente trámite identificado con número de matrícula **176-49218**, en su anotación N°016 se encuentra la liquidación del efecto plusvalía decreto 067 de 10 de agosto 2009, y que según la anotación N°017 fue cancelada mediante documento SN del 20 de junio de 2013 de la alcaldía municipal de Cajicá, por lo que los predios objetos de la presente actuación urbanística, se encuentra a Paz y Salvo por concepto de contribución de Plusvalía, según certificados de tradición aportados que reposan en el expediente.

SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Que mediante la presente, el proyecto urbanístico se acoge al **SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**, establecido en el **Artículo 97 del Acuerdo 16 de 2014**, mediante transferencia de suelo para la malla vial arterial, correspondiente a un área de suelo de 3171.14 metros cuadrados aproximadamente; para obtener una altura adicional a **7 PISOS**, y área adicional de mayor edificabilidad de **6342.28 metros cuadrados**, de acuerdo a lo permitido y la aplicación del citado sistema por transferencia de suelo, para lo cual procederán a efectuar la transferencia del derecho de dominio del suelo de carga general a favor del Municipio de Cajicá, a fin de acceder a la edificabilidad adicional a la que tendrán derecho con ocasión de la misma, la cual se podrá efectuar en el momento de la constitución jurídica de la urbanización.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pgrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

OTRAS NORMAS

- **Sismo resistencia:** El diseño y construcción de las edificaciones son de entera responsabilidad del constructor, por lo tanto en los proyectos arquitectónicos que se diseñen el proyecto aprobado mediante la presente Resolución, se debe dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia establecidas en el decreto 926 de 19 de marzo de 2010, por medio del cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismo resistentes NSR-10, modificado por el decreto 2525 de 2010. Así mismo deberá dar cumplimiento a lo señalado en la ley 1796 de 2016 en relación con la supervisión técnica independiente y efectuar los registros y certificaciones establecidos en las normas legales sobre este aspecto.
- **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema a nivel local y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo del Municipio.
- **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad, confort, así como los de otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son responsabilidad del constructor.
- **Reglamento técnico de Instalaciones Eléctricas.** Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de las autoridades de planeación en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

ARTÍCULO CUARTO: OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LA LICENCIA Y URBANIZADOR RESPONSABLE:

Se determinan las siguientes obligaciones las cuales deben cumplirse en los plazos que se indican en la presente Resolución y las cuales son fundamentales para la realización y culminación del proceso de desarrollo por parcelación:

- a. Ejecutar las obra de forma tal que 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.
- b. Ejecutar las obras de urbanismo con sujeción a los planos aprobados, e incorporar y entregar debidamente dotadas las áreas públicas objeto de cesión gratuita en la Escritura pública de constitución de la parcelación, expresando que éste acto implica cesión gratuita de las áreas públicas objeto de



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

cesión al Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo N°16 de 2014 de Cajicá (PBOT), cuando las cesiones se hayan establecido en sitio.

- c. Queda a cargo del urbanizador responsable de la urbanización, la obligación de ejecutar las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la ley 142 de 1994 y sus decretos reglamentarios.
- d. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- e. Facilitar el desplazamiento y accesibilidad de la población de movilidad reducida mediante las normas urbanísticas, arquitectónicas y de construcción definidas para dicho caso, dando cumplimiento en todo caso a las normas legales vigentes en la materia.
- f. De conformidad con lo estipulado por el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen o sustituyan, respecto a la identificación de las obras, el titular de la licencia deberá instalar antes del inicio de cualquier obra un aviso durante todo, y mantenerlo durante el término de ejecución de éstas, que cumpla con las dimensiones establecidas en el citado artículo, localizado en un lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción objeto de la licencia.
- g. Antes de iniciar las obras se deberá presentar para aprobación ante la autoridad municipal competente, la propuesta técnica del Plan de Manejo de Tránsito, la cual debe incluir estrategias, alternativas y actividades necesarias para minimizar el impacto generado a las condiciones habituales de movilización y desplazamientos de los usuarios de las vías, por la ejecución de la obra. Dicha propuesta de ver a tener en cuenta lo establecido en la Ley 769 de 2002, la Resolución 1050 de 2004 del Ministerio de Transporte y el Manual de Señalización Vial.
- h. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que sean señalados en las normas de construcción sismo resistente, cuando haya lugar a los mismos conforme a las disposiciones legales.
- i. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la ley 373 de 1997 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.
- j. Una vez concluidas las obras debe tramitar el certificado de permiso de ocupación de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.6.1.4.1 o las normas que la modifiquen o sustituyan, con el fin de verificar la ejecución del proyecto.



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

- k. El titular de la licencia deberá cumplir con todas las obligaciones que se deriven de ésta y responderá por los perjuicios probados causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras.
- l. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el municipio en ejercicio de sus competencias.
- m. Obtener de las autoridades Nacionales, Departamentales o Municipales aquellos permisos o autorizaciones que sean requeridos para la ejecución del proyecto y que no son objeto de autorización con el otorgamiento de la presente licencia.
- n. Adelantar las obras de parcelación mediante la adecuación de los terrenos o movimiento de tierras, utilizando para estas actividades la disposición de tierra del mismo predio o predios aledaños, recebo y materiales de excavación de canteras debidamente tituladas por la autoridad minera, quedando expresamente prohibida la disposición de escombros o materiales de residuos de demolición o construcción RDC.
- n. Cumplir con las demás obligaciones derivadas del otorgamiento de la licencia, en especial aquellas relacionadas con el cumplimiento de las normas ambientales, manejo de tránsito, actividades de enajenación de inmuebles, entre otras.
- o. Solicitar ante la Autoridad Ambiental competente el correspondiente permiso para Aprovechamiento Forestal Aislado, previamente a la ejecución de las obras de construcción.
- p. Cumplir con todas aquellas establecidas en las normas legales y reglamentarias.

PARÁGRAFO PRIMERO: Así mismo el titular de la licencia deberá obtener ante la Secretaria de movilidad Municipal la respectiva autorización del estudio de impacto de tránsito y demanda en los términos del numeral 4 del artículo 18 del Decreto Municipal 141 de 2014.

PARAGRAFO SEGUNDO: La inobservancia de las obligaciones mencionadas constituye incumplimiento de la licencia, la cual será sancionada de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, ley 1801 de 2016 o las normas que la adiciones, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO QUINTO. DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA.

El derecho a ejecutar la licencia en la forma prevista en el plano oficial de la parcelación y en los términos contenidos en la presente. Una vez registrada la escritura de constitución de la parcelación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión, si las hubiere, y las áreas privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

respectivo, si fueren procedentes, previo cumplimiento de la radicación de los documentos a que se refiere el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto ley 019 de 2012.

El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de propiedad horizontal, conforme a las normas vigentes sobre la materia, en caso de ser procedente.

El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

ARTICULO SEXTO: CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de casetas y campamentos temporales, salas de venta, edificaciones modelo temporales, los cuales deben ser construidos dentro del paramento de construcción y retirados una vez estén finalizadas las obras de urbanismo.

ARTÍCULO SEPTIMO: En concordancia con el Decreto 1077 de 2015 la expedición de la presente licencia no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos del predio ni sobre la titularidad de su dominio ni sobre las características de su posesión.

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución será notificada personalmente al solicitante bien sea directamente o a través de sus apoderados debidamente constituidos, igualmente deberá notificarse a los terceros intervinientes, en caso de no poder realizarse la notificación personal se procederá a realizarla por aviso de conformidad el Artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

PARAGRAFO 1: El contenido de la parte resolutive del presente acto administrativo deberá ser publicado en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación dentro del municipio de Cajicá, el cual deberá ser allega a esta Secretaria dentro los cinco días siguientes a la realización de la misma.

ARTÍCULO NOVENO. La ejecución de las obras aquí autorizadas, podrán iniciarse una vez quede ejecutoriada la presente resolución y cumpla con las obligaciones establecidas en la presente resolución.



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

"POR LA CUAL SE OTORGA LICENCIA DE URBANIZACIÓN MODALIDAD DESARROLLO, RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCION MODALIDAD OBRA NUEVA ETAPA 1 TORRE A, SALA DE VENTAS, APARTAMENTO MODELO Y CERRAMIENTO - CONSTRUCCIONES TEMPORALES, Y APROBACION DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, PROYECTO CIUDADELA EL DORADO, VIVIENDA MULTIFAMILIAR AGRUPADA, USO RESIDENCIAL MIXTO COMERCIAL TIPO 1" – TRÁMITE ADMINISTRATIVO N°25126-0-21-0358.

ARTICULO DÉCIMO. El titular de la presente Resolución, la deberá mantener a disposición de las autoridades y en el sitio de la obra que aquí se autoriza, junto con los planos sellados y aprobados, que hacen parte de la misma.

PARÁGRAFO: El titular de la presente resolución está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, localizado en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite la construcción objeto de esta licencia. Dicho aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. Sus características deben cumplir con lo contemplado en el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1.4.9, o las normas que lo modifiquen o sustituyan..

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaria de Planeación y el de apelación ante el despacho del Alcalde Municipal, el cual deberá ser interpuesto dentro de los 10 días siguientes a la notificación del presente acto administrativo, conforme a los artículos 76 y s.s. de la Ley 1437 de 2011 C.P.A y C.A.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

11 OCT 2022

Dada en Cajicá, a los.....

ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación Municipal

	NOMBRE Y APELLIDO	FIRMA	CARGO Y ÁREA
Revisó y Proyectó	Ing. Karen Martínez		Profesional Universitario
Revisor Estructural	Ing. Martha Gutiérrez		Profesional Especializado
Revisó y proyectó	Dr. Saúl Londoño		Asesor Jurídico
Revisó y Aprobó	Arq. Julieth Andrea Muñoz López		Directora de Desarrollo Territorial
Revisó y Aprobó	Ing. Cesar Augusto Cruz González		Secretario de Planeación

Los firmantes, manifestamos expresamente que hemos estudiado y revisado el presente acto administrativo, y por encontrarlo ajustado a las disposiciones constitucionales y legales y reglamentarias vigentes, lo presentamos para su firma bajo nuestra responsabilidad.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **19.210.216**

VILLEGAS NUNCIRA

APELLIDOS

FABIO JAVIER

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **15-ENE-1953**

BOGOTA D.C.
(CUNDINAMARCA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.75 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

21-NOV-1974 BOGOTA D.C.
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00016464-M-0019210216-20080624 0000590570A 1 1150019086

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: IV3 ARQUITECTURA S.A.S
Nit: 830.073.989-2
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01028054
Fecha de matrícula: 21 de julio de 2000
Último año renovado: 2024
Fecha de renovación: 13 de marzo de 2024
Grupo NIIF: Grupo III.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cra 8 No. 38-33 Ofc 801
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: contabilidad@iv3arquitectura.com
Teléfono comercial 1: 2321150
Teléfono comercial 2: 7031815
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra 8 No. 38-33 Ofc 801
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: contabilidad@iv3arquitectura.com
Teléfono para notificación 1: 2321150
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 0004601 del 12 de julio de 2000 de Notaría 29 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 21 de julio de 2000, con el No. 00737783 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada INVERSIONES VILLEGAS CASTILLO S EN C.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 8303 del 27 de diciembre de 2012 de Notaría 24 de Bogotá D.C., inscrito en esta Cámara de Comercio el 28 de diciembre de 2012, con el No. 01694913 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de INVERSIONES VILLEGAS CASTILLO S EN C a IV3 S. EN C..

Por Acta No. 12 de la Junta de Socios del 25 de noviembre de 2016, inscrito el 5 de diciembre de 2016, bajo el Número 02163396 del Libro IX, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad en comandita simple a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de IV3 ARQUITECTURA S.A.S.

Por Acta No. 12 del 25 de noviembre de 2016 de Junta de Socios, inscrito en esta Cámara de Comercio el 5 de diciembre de 2016, con el No. 02163396 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de IV3 S. EN C. a IV3 ARQUITECTURA S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La Sociedad tendrá como objeto social la planeación, estructuración, administración, remodelación, ejecución, construcción, inversión,

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

consultoría, asesoría, diseño y comercialización de toda clase de proyectos urbanísticos, campestres, comerciales y de servicios aplicables al desarrollo de cualquier actividad económica con fin lícito en el territorio nacional o en el exterior. Para tal fin podrá: Comprar, vender, adquirir, permutar, hipotecar, constituir fiducias o encargos fiduciarios, disponer y/o celebrar cualquier negocio jurídico sobre bienes muebles o inmuebles. 2.- Comprar o vender demoliciones o ejecutarlas. 3.- Comprar, vender, producir, representar o comercializar servicios o materiales de construcción o afines a ellos. 4.- Celebrar contratos de asociación civiles, mercantiles o públicos para el desarrollo de proyectos relacionados con el objeto social. 5.- Constituir sociedades o suscribir contratos de colaboración empresarial con otras personas jurídicas o naturales para el desarrollo del objeto social. 6.- Celebrar contratos financieros con las empresas del sector financiero o de economía solidaria, tales como cuenta corriente, cartas de crédito, descuento, factoring, depósitos a término fijo, créditos, arrendamientos financieros, garantías y cualquier otro lícito que permita la ejecución del objeto social. 7.- Recibir dinero y conceder plazo con intereses o sin ellos de los dineros adeudados por los productos o servicios prestados por la compañía. 8.- Contratar o subcontratar laboral, civil o comercialmente a personas naturales o jurídicas. 9.- Importar o exportar. 10.- La celebración de cualquier negocio jurídico lícito con personas naturales ó jurídicas. 11.- Presentar solicitudes de marcas, patentes y franquicias, así como comercializar sistemas propios y ajenos inherentes a la mencionada actividad y en general, de conformidad con lo establecido en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1258 de 2008, podrá ejecutar cualquier acto o negocio jurídico lícito cuanto fuere necesario para el logro de su objeto social o que fuere necesario o incidental a la protección y beneficio de la Sociedad.

CAPITAL

Capital:

** Capital Autorizado **

Valor : \$951.794.371,00

No. De Acciones

Ordinarias : 151.794.361,00

No. De Acciones

Prerrogativas : 1,00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

Valor Nominal : \$6,270288036

**** Capital Suscrito ****

Valor : \$475.897.192,00

No. De Acciones : 75.897.182,00

Valor Nominal : \$6,270288036

**** Capital Pagado ****

Valor : \$475.897.192,00

No. De Acciones : 75.897.182,00

Valor Nominal : \$6,270288036

REPRESENTACIÓN LEGAL

La administración inmediata de la Compañía, su representación legal y la gestión de los negocios sociales estarán a cargo de un Gerente designado por la Asamblea de Accionistas para periodos de un (1) año, reelegido indefinidamente y removible libremente por ella en cualquier tiempo. - En los casos de falta accidental en las absolutas mientras se provee el cargo, cuando se hallare legalmente inhabilitado para actuar en asuntos determinados, el Gerente será reemplazado por el Subgerente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

En desarrollo de lo estipulado en los artículos 99 y 196 del Código de Comercio son funciones y facultades del Gerente y Subgerente de la Compañía las siguientes: 1. Hacer uso de la denominación social; 2. Ejecutar los decretos de la Asamblea General de Accionistas o Junta Directiva, cuando esta exista; 3. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea de Accionistas; 4. Designar y remover libremente los empleados de la Compañía que no dependen directamente de la Asamblea General de Accionistas y escoger, también libremente, al personal de trabajadores, determinar su número, fijar el género de labores, remuneraciones, y hacer los despidos del caso; 5. Constituir los apoderados judiciales y extrajudiciales que juzgue necesarios para la adecuada representación de la sociedad, delegándoles las facultades que estime conveniente, de aquellas que él mismo goza; 6. Ejecutar los actos y celebrar los contratos que tiendan al desarrollo del objeto social sin limitación alguna. En ejercicio de esta

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

facultad el Gerente podrá dar o recibir en mutue cantidades de dinero; hacer depósitos bancarios; firmar toda clase de títulos valores y negociar esta clase de instrumentos, firmarlos, aceptarlos, protestarlos, endosarlos, pagarlos, descargarlos, tenerlos, etc.; comparecer en los juicios en que se discuta la propiedad de los bienes sociales o cualquier derecho de la Compañía; transigir, comprometer, desistir, novar, recibir e interponer acciones y recursos de cualquier género de todos los negocios o asuntos de cualquier índole que tenga pendiente la Compañía; representar a la sociedad ante cualquier clase de funcionarios, tribunales, autoridades, personas jurídicas o naturales; y, en general actuar en la dirección de la empresa social; 7. Convocar a la Asamblea General de Accionistas de la Compañía a sesiones extraordinarias, cada vez que lo juzgue conveniente o necesario, o cuando se lo solicite un número de accionistas que represente por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones suscritas o a la Junta Directiva, en caso que esta empiece a funcionar; 8. Presentar a la Asamblea General de Accionistas, en sus sesiones ordinarias, el balance de cada ejercicio, y un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión y las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea; 9. Apremiar a los empleados y demás servidores de la Compañía a que cumplan los deberes de su cargo, y vigilar continuamente la marcha de la empresa, especialmente su contabilidad y documentos; 10. Cuidar que la recaudación o inversión de los fondos de la empresa se hagan debidamente. Parágrafo: El Gerente y Subgerente tienen libertad absoluta para comprometer a la sociedad, no existiendo ningún límite o requisito para ello. En los casos de falta accidental o en las absolutas mientras se provee el cargo, o cuando se hallare legalmente inhabilitado para actuar en asuntos determinados, el Gerente será reemplazado por el Subgerente y quien tendrá las mismas facultades y capacidades.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 12 del 25 de noviembre de 2016, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de diciembre de 2016 con el No. 02163396 del Libro IX, se designó a:

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

Gerente Y Fabio Javier Villegas C.C. No. 19210216
Representante Nuncira
Legal

Por Acta No. 20 del 18 de octubre de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 7 de noviembre de 2018 con el No. 02392874 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Subgerente	Javier Alejandro Villegas Castillo	C.C. No. 1020750210

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 14 del 3 de diciembre de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 14 de diciembre de 2017 con el No. 02284643 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Carlos Eduardo Acosta Forero	C.C. No. 79627408 T.P. No. 81602-t

Por Acta No. 12 del 25 de noviembre de 2016, de Junta de Socios, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de diciembre de 2016 con el No. 02163396 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Alba Rocio Sanchez Toro	C.C. No. 25232348

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 8303 del 27 de diciembre	01694904 del 28 de diciembre

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

de 2012 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	de 2012 del Libro IX
E. P. No. 8303 del 27 de diciembre de 2012 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01694908 del 28 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 8303 del 27 de diciembre de 2012 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01694909 del 28 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 8303 del 27 de diciembre de 2012 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01694913 del 28 de diciembre de 2012 del Libro IX
E. P. No. 8161 del 27 de diciembre de 2013 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01795541 del 7 de enero de 2014 del Libro IX
E. P. No. 1287 del 9 de marzo de 2015 de la Notaría 24 de Bogotá D.C.	01923262 del 24 de marzo de 2015 del Libro IX
Acta No. 12 del 25 de noviembre de 2016 de la Junta de Socios	02163396 del 5 de diciembre de 2016 del Libro IX
Acta No. 021 del 23 de noviembre de 2018 de la Asamblea de Accionistas	02400382 del 3 de diciembre de 2018 del Libro IX
Acta No. 35 del 20 de noviembre de 2023 de la Asamblea de Accionistas	03060589 del 31 de enero de 2024 del Libro IX

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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 4111
Actividad secundaria Código CIIU: 4290
Otras actividades Código CIIU: 4312, 6810

TAMAÑO EMPRESARIAL

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 2.178.878.892

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 6 de diciembre de 2016. Fecha de envío de información a Planeación : 23 de abril de 2024. \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.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 23 de mayo de 2024 Hora: 10:47:14

Recibo No. AA24918548

Valor: \$ 7,900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A249185487DC66

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.

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

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

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

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



CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

AMC-SP-0761-2024
Cajicá, 07 de junio de 2024

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

CERTIFICA:

IV3 ARQUITECTURA S.A.S. NIT. 830.073.989-2, representada legalmente por el señor **FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA** identificado con c.c. No. **19.210.216** de Bogotá, allega solicitud de actividad de enajenación proyecto Ciudadela El Dorado, de los predios identificados con folio de matrícula No. 176-152223 y 176-49218, de propiedad de **IV3 ARQUITECTURA S.A.S NIT. 830.073.989-2**.

Que el solicitante radica los documentos exigidos por el art. 71 del **Decreto 0019 de 2012** "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública" para desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, a continuación:

1. Correo de Radicación
2. Cedula de Ciudadanía de FABIO JAVIER VILLEGAS NUNCIRA
3. Certificado de Existencia y Representación Legal - IV3 ARQUITECTURA S.A.S
4. Certificado de Tradición N°176-152223
5. Certificado de Tradición N°176-49218
6. Modelo de Promesa de Compraventa
7. Presupuesto Financiero de Proyecto
8. Resolución No. URB+REC+ON+CRR+PH 317 de 11 de octubre de 2022

Los documentos radicados estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, que podrán ser consultados en la sección de **publicaciones** de la página web de la Alcaldía de Cajicá, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

Por último, cabe aclarar que este despacho es competente para informar que, en el Municipio de Cajicá, no se tiene reglamentación referente a registro de enajenadores o de actividades de sistemas de vigilancia y control en relación con las actividades de enajenación; así mismo tener en cuenta:

"CAPÍTULO 3. PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES"- ARTÍCULO 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del DECRETO 1077 DE 2015 y subsiguientes; sin perjuicio de lo anterior, se informa que se adicionó el:



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co



PARAGRAFO 3 por el Art. 3 del Decreto 1783 de 2021: "No se requerirá la expedición de un acto administrativo de autorización o permiso para promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles (...) Presentada la totalidad de los documentos a los que hace referencia el presente artículo, los mismos se considerarán debidamente radicados en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012. La fecha de radicación será aquella correspondiente a la radicación del último de los documentos exigidos."

La anterior se expide a solicitud del interesado, a los siete (07) días del mes de junio de dos mil veinticuatro (2024).



ING. JENNY LORENA TOVAR VANEGAS
Secretaria de Planeación

Revisó: Ing. Hernán Darío Gracia Mancera - Director de Desarrollo Territorial.
Proyectó: Anderson Forero López - Abogado Contratista.



Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (601) 8837077
Correo electrónico: ventanillapqrs-alcaldia@cajica.gov.co
Página web: www.cajica.gov.co

