



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

Fecha: 2024-11-27 10:17:03
Asesor: 43-15 PLATANOS
Destino: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
Tipo: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Origen: HABITAT

SECRETARÍA DE HABITAT
AL RESPONDERO CUAR EL M.R.
1-2024-42897

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

FECHA: 07/06/2024
CODIGO: PM05-FO86
VERSION: 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social MARISOL LOZANO LEGUIZAMON ✓		2. Identificación Cédula de Ciudadanía Número 52128246 ✓	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)		4. Identificación del representante legal	
6. Dirección CRA 98 A # 72-17		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: guillermo2768@hotmail.com	
		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2023090 ✓ Teléfono 3184251343	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 5 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CRA 98 A # 72 - 17		13 Localidad - UPZ Engativá - UPZ 73 GARCES NAVAS	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 0	
16. Licencia de urbanismo		17. Licencia de construcción LC 18 - 2 - 1259 ✓	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 120,00		20. Área a construir para esta radicación (m²) 221,85	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % 50C155354 ✓	
24. Chip(s) AAA006YTMR		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C155354 ✓	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 140.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 31-dic.-2024 ✓	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Fecha 27-dic.-2023 Notaría 67	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020240203.	FECHA 27 NOV 2024
 MARISOL LOZANO LEGUIZAMON Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:  Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos 8 DIC 2024	
Observaciones:		

IMPORTANTE:

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

MINUTA

Comparece con minuta, **MARISOL LOZANO LEGUIZAMON**, identificada con cédula de ciudadanía No 52128246 expedida en Bogotá, domiciliada en Bogotá D.C. y manifiesta:

PRIMERO: CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que, con base en lo aprobado en la licencia de construcción, se construyó el edificio residencial denominado MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE sobre el globo de terreno descrito y alinderado en el artículo siete del presente instrumento y que como la licencia antes mencionada contiene la aprobación a los planos de Alinderamiento y Cuadro General de Áreas. Con validez para someter el edificio al régimen de propiedad horizontal y el edificio reúne los requisitos exigidos por ley para ser sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo cuarto (4º), de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto del año dos mil uno (2.001), mediante la presente escritura pública se procede a la constitución del régimen de propiedad horizontal del inmueble "MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE" localizado en la ciudad de Bogotá en la actual nomenclatura urbana, en la CRA 98 A # 72-17, la cual se protocoliza con el presente instrumento.

SEGUNDO. - SOLICITUD A REGISTRO: Que atentamente se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá se sirva abrir las matrículas inmobiliarias correspondientes para las cinco (5) unidades privadas que conforman el inmueble MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE, objeto del reglamento de propiedad horizontal que por el presente se eleva a escritura pública.

TERCERO. - TEXTO DEL REGLAMENTO: Que para dar cumplimiento a la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, El inmueble Multifamiliar, se acoge a las normas y disposiciones de la citada Ley; en consecuencia, queda el reglamento del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL INMUEBLE MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE

C A P I T U L O I - OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1.- OBJETO: El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el **MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE** al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y regular la forma especial de dominio denominada "Propiedad Horizontal" en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar los principios orientadores de la ley en mención, tales como: 1. El respeto por la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente del sector. 2. El establecimiento de las relaciones pacífica de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. El respeto a la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de la copropiedad para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. 4. El respeto por el desarrollo de la libre iniciativa comunitaria dentro de los límites del bien común. 5. El derecho al debido proceso. También consagran los derechos y prescribe las obligaciones de los copropietarios y titulares de los derechos reales de los propietarios actuales y futuros o simples tenedores a cualquier título y ocupantes del inmueble MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE, localizado en la CRA 98 A # 72-17, Nomenclatura actual.

ARTICULO 2.- EFECTOS: Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los Planos aprobados por la autoridad competente que muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que son objeto de propiedad exclusiva o particular y el señalamiento general de las áreas y bienes de uso común esenciales y no esenciales; las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad; la determinación de los bienes comunes y los coeficientes de copropiedad tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para futuros adquirientes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados.- En consecuencia, toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

PARAGRAFO PRIMERO- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: Tal como lo establece el numeral 8 del artículo 5 de la ley 675 de 2001 en cuanto a las especificaciones de la construcción, las mismas serán así: la cimentación será en zapatas continuas, vigas de amarre, la estructura la conforma pórticos en concreto compuestos por columnas de 0.35 x 0.40 mts y vigas de 0,30 x 0,40 mts. Las placas de entrepiso serán macizas con lamina colaborante en concreto de 3000 psi cuyos detalles de hierros, flejes, viguetería, conformación de la estructura, columnas y recomendaciones constructivas se encuentran en los planos estructurales y memorias aprobadas en la licencia de construcción No LC 18-2-1259 expedida el día 21 de diciembre de 2018 por la curaduría urbana N°2 de Bogotá. Todas las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas serán en tubería PVC de acuerdo con el uso, las demás especificaciones y acabados finales. Con respecto a la fachada será enchapada en cerámica en su totalidad, para guardar una sola tipología.

PARAGRAFO SEGUNDO – CONDICIONES DE SALUBRIDAD: cada unidad de vivienda del Multifamiliar contara con sus respectivas Bajantes de aguas lluvias y bajantes de aguas negras que reciben los residuos de las instalaciones sanitarias, contara con instalaciones hidráulicas que servirán de agua potable a cada unidad de vivienda de acuerdo a la ubicación de las áreas húmedas establecidas en los planos arquitectónicos aprobados, contara con instalaciones eléctricas de acuerdo a los parámetros establecidos por condensa cumpliendo con las normas mínimas establecidas por la norma RETIE e instalaciones de gas con su respectiva ventilación dada por el pozo de luz o ventilación y/o patio de las unidades de vivienda, además de la ventilación natural con que contarán las áreas habitables como lo son las alcobas, sala, comedor por medio de ventanas de las fachadas y el vacío generado por el patio interior.

ARTICULO 3.- NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las normas vigentes de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 por la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal. Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden:

1. Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
2. Las normas legales que regulen situaciones similares en Inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
3. Las disposiciones específicas de la ley 675 de fecha agosto 3 de 2001 y del capítulo III título XXXIII, libro cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de comunidad.

- 4. Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
- 5. Las jurisprudencias y las demás disposiciones legales que regulen casos o Situaciones análogas.

A R T I C U L O 4.- DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES:

Las expresiones tales como "Agrupación", "Proyecto", "conjunto" "edificio" contenidas en el presente Reglamento, se entenderán referidas en general al inmueble MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE, como una unidad residencial compuesta por bienes de dominio privado o exclusivo y por bienes de uso común. Los términos tales como: "unidades privadas", "zonas privadas", "bienes de dominio particular o exclusivo" y "bienes privados", hacen referencia a cada una de las unidades de dominio privado en que se divide el edificio. El término "altura libre" que se utiliza para determinar la altura de las construcciones se refiere a la altura libre útil entre placas de entrepiso. Propietario Inicial: Se refiere al titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. Adicionalmente se deberán tener en cuenta las definiciones que establece el artículo tercero (3º) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001).

C A P I T U L O II

PROPIETARIO Y TITULOS

ARTÍCULO 5.- PROPIETARIOS: Las unidades de vivienda que conforman El inmueble MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE, actualmente es de propiedad de la señora MARISOL LOZANO LEGUIZAMON.

A R T I C U L O 6.- TITULOS DE PROCEDENCIA DE DOMINIO: La señora MARISOL LOZANO LEGUIZAMON, es actualmente la propietaria.

C A P I T U L O III

DETERMINACION DE INMUEBLE

ARTICULO 7.- LOCALIZACION NOMENCLATURA Y DETERMINACION DEL LOTE: El lote está ubicado en la CRA 98 A # 72-17 MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C

ARTICULO 8.- DESCRIPCION DEL PROYECTO: El proyecto de vivienda MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE, cuenta con cinco apartamentos de vivienda, construidos de a dos apartamentos por piso; se componen de: sala-comedor, baño, cocina, dos (2) habitaciones, tendrá un espacio privado para el lavado de ropa. El área total construida del proyecto Multifamiliar es de 142,01 m2 además de las aéreas libres privadas, comunes y de uso exclusivo.

ARTICULO 9.- CLASES DE BIENES: El INMUEBLE EDIFICIO MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE, objeto de este Reglamento ha sido diseñado y construido para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios son dueños exclusivos de sus unidades de vivienda privadas y partícipes en la copropiedad de los bienes de dominio común esenciales y no esenciales, en las proporciones que se establece en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de vivienda de dominio privado y comunero en los bienes afectados al dominio común. En los planos de Propiedad Horizontal que se anexan, los bienes comunes están señalados con un achurado específico con el fin de diferenciarlos.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.

ARTICULO 10.- DELIMITACION Y DESTINACION: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes esenciales y no esenciales del inmueble **"MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE"**, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

A R T I C U L O 11.- DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO: Cada apartamento que conforman el proyecto MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE tiene una altura libre entre placas por piso de 2.30 metros; los muros colindantes con los lotes vecinos, los muros que dividen cada unidad de vivienda y que pertenecen a cada una de ellas hacen parte del área común entre ellas; tanto la fachada declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes. Tales bienes de dominio particular son los siguientes:

APARTAMENTO 101: Tiene su acceso por la CRA 98 # 72 - 17 actual nomenclatura urbana de Bogotá está localizado hacia el costado occidental del lote en el primer piso, con una altura libre de 2.30 m. Sus dependencias son: sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño y patio, área construida es de 28,25 m².

APARTAMENTO 202: Tiene su acceso por la CRA 98 # 72 - 17 actual nomenclatura urbana de Bogotá está localizado hacia el costado occidental del lote en el segundo piso, con una altura libre de 2.30 m. Sus dependencias son: sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño y patio, área construida es de 30,31 m².

APARTAMENTO 202: Tiene su acceso por la CRA 98 # 72 - 17 actual nomenclatura urbana de Bogotá está localizado hacia el costado occidental del lote en el segundo piso, con una altura libre de 2.30 m. Sus dependencias son: sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño y patio, área construida es de 26,57 m².

APARTAMENTO 301: Tiene su acceso por la CRA 98 # 72 - 17 actual nomenclatura urbana de Bogotá está localizado hacia el costado occidental del lote en el tercer piso, con una altura libre de 2.30 m. Sus dependencias son: sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño y patio, área construida es de 30,31 m².

APARTAMENTO 302: Tiene su acceso por la CRA 98 # 72 - 17 actual nomenclatura urbana de Bogotá está localizado hacia el costado occidental del lote en el tercer piso, con una altura libre de 2.30 m. Sus dependencias son: sala, comedor, cocina, dos (2) alcobas, un baño y patio, área construida es de 26,57 m².

C A P I T U L O V

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN.

ARTICULO 12.- DEFINICION: Los bienes, los elementos y zonas que permitan o faciliten la existencia, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes esenciales son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Como se indica en los planos elaborados para la Propiedad Horizontal, y se expresa en el Proyecto de División, son Bienes de Propiedad Común esencial y de dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios, los necesarios para la existencia, seguridad, adecuación, uso y goce del inmueble; además de aquellos que tienen la calidad de comunes no esenciales por disponerlo así este Reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma precisada en la Ley y en este Reglamento.

PARAGRAFO No.1: Tendrán la calidad de bienes comunes esenciales y no esenciales no solo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la Licencia de construcción No LC 18-2- No LC 18-2-1259 expedida el día 21 de diciembre de 2018 por la curaduría urbana N°2 de Bogotá. Los bienes comunes podrán ser explotados económicamente, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de estos sin el lleno de los requisitos legales contemplados en este reglamento y de la ley 675 de agosto 3 de 2001. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación de las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Inmueble Multifamiliar o a los gastos de inversión según lo decida la asamblea y/o copropietarios.

ARTICULO 13.- DETERMINACION: Son bienes comunes esenciales de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación se relacionan:

- 1) El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, tal como se indicó en el artículo 7, y cuyo plano y documentos de división y localización se anexan.
 - 2) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas.
 - 3) Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación.
 - 4) Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada Unidad Privada.
 - 5) Las instalaciones generales de Acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrada de cada Unidad Privada.
- 1) Las instalaciones generales de teléfono, desde el punto de conexión a la red de la Empresa de Teléfonos, hasta la entrada de cada Unidad Privada.
 - 2) Las instalaciones generales de Gas, los ductos de instalaciones Eléctricas, Hidráulicas hasta la entrada de cada unidad privada.
 - 3) Las áreas comunales tales como los cimientos, la estructura, los muros divisorios estructurales y los perimetrales de las edificaciones que conforman el inmueble multifamiliar; los entresijos en placas de concreto; las cubiertas como tales; todas las obras decorativas externas de las edificaciones que componen el inmueble multifamiliar; y en general todas aquellas cosas que no tengan la consideración de privativas, al estar destinadas al uso y disfrute de todos los condueños.

- 4) En general, todos aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Inmueble, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

ARTICULO 14.- Cualquier modificación de los muros interiores distintos de los que son bienes comunes esenciales deberá contar con el visto bueno del Consejo de Administración previa consulta técnica profesional y la respectiva licencia de construcción.

ARTICULO 15.- FACHADAS.- Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores del Multifamiliar, tienen la calidad de comunes esenciales. Las fachadas exteriores de las unidades Privadas tienen la calidad de bienes comunes esenciales y por lo tanto está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Para variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño, requiere de la autorización de los propietarios de cada una de las unidades privadas de vivienda, previa información escrita del propietario interesado con treinta (30) días calendario de anterioridad, incluyendo planos del proyecto, y aprobación tácita de los demás propietarios.

ARTÍCULO 16.- DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado.

ARTICULO 17.- USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los Bienes Comunes, siempre que los utilice según destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa levisima, por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar.

ARTICULO 18.- INDIVISIBILIDAD: La copropiedad que existe sobre los bienes comunes esenciales y no esenciales es forzosa por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista el inmueble, salvo cuando la asamblea de copropietarios disponga la desafectación de bienes comunes, cumpliendo con los requisitos indicados en el presente reglamento en cumplimiento con lo dispuesto por la ley 675 de agosto 3 de 2001.

C A P I T U L O VI

DE LA PERSONA JURIDICA.

ARTÍCULO 19.- OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 20.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LA PERSONA JURIDICA. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la de inmueble "MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE" y su domicilio será Bogotá y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como el impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. PARAGRAFO: La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

C A P I T U L O VII

PARTICIPACION DE LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES.

ARTICULO 21.- INDICES DE COPROPIEDAD: Para efectos de los artículos 25; 26; 27; y 28o. de la ley 675 de Agosto 3 de 2001; se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien por ciento (100.00 %). Este Coeficiente de Copropiedad, es el resultante de dividir el número de unidades privadas de dominio particular con respecto al porcentaje total del inmueble Multifamiliar.

Con base en lo anterior los asignados a las Unidades Privadas de acuerdo al Reglamento de propiedad, son los siguientes valores o Coeficientes:

AREAS PRIVADAS	COEFICIENTES DE PROPIEDAD
APARTAMENTO 101-----	19,88%
APARTAMENTO 201-----	21,34%
APARTAMENTO 202-----	18,72%
APARTAMENTO 301-----	21,34%
APARTAMENTO 302-----	18,72%
 TOTAL	 100.00%

PARAGRAFO 1: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del inmueble se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

C A P I T U L O V I I I

ARTICULO 22.- CUOTAS DE MANTENIMIENTO: En el caso que se necesite hacer reparaciones o mantenimiento de las zonas comunes los propietarios de las unidades privadas acordaran una cuota de dinero en proporción a los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 23.- IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del Inmueble Multifamiliar, serán pagadas por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este reglamento.

ARTICULO 24.- SEGUROS: El Inmueble Multifamiliar sometido al régimen de la propiedad Horizontal puede constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo.

En todos los casos será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 de agosto 3 de 2001, susceptibles de ser asegurados.

Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedaran afectadas en primer término a la reconstrucción de cada una de las unidades en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble multifamiliar no es reconstruido el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y las normas legales aplicables. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los Copropietarios de acuerdo con los índices de Copropiedad.

ARTICULO 25.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION: Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, los propietarios de las unidades de viviendas de la Copropiedad, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

CAPITULO IX

MODIFICACIONES- MEJORAS Y REPARACIONES.

ARTÍCULO 26.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

- a) Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado; el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar por los propietarios para su estudio y aprobación.
- b) Cuando se trate de mejoras y/o de modificaciones físicas no previstas en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea del respectivo proyecto, se deberá presentar por parte del administrador a los propietarios, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de la totalidad de propietarios de la copropiedad.

ARTICULO 27.- REPARACIONES DE LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General, la aprobación de las reparaciones en los bienes comunes esenciales y no esenciales, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarle a los propietarios de las unidades de vivienda. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de un salario mínimo mensual, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización. Dicho valor se reajustará de conformidad con el índice de precios establecido para el consumidor por el Dane. No obstante, lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

ARTICULO 28.- MODIFICACIONES DE LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surja o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la Asamblea general de propietarios
2. Que el propietario obtenga la licencia pertinente expedida por alguna Curaduría Urbana y/o por la Entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas Distritales lo exigen.
3. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o Zonas comunes ni altere las fachadas interiores ni exteriores.
4. Que el propietario obtenga previamente a la ejecución de la modificación o reforma, obligatoriamente el Visto Bueno de un ingeniero de estructuras con matrícula profesional, y especializado en el tipo de estructura utilizada en la

construcción, el cual tiene que expedir una certificación avalando las obras a realizar.

ARTICULO 29.- REPARACION DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

C A P I T U L O X

DERECHOS - OBLIGACIONES - PROHIBICIONES

ARTÍCULO 30.- DERECHOS: Son derechos de los propietarios:

- 1) Cada propietario tendrá sobre su Unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagró la Ley 675 de 03 de Agosto de 2001 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o adicionen.
- 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este reglamento, y en general cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
- 3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y servicios.
- 4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- 5) Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea y este Reglamento.
- 6) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto.
- 7) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador podrá requerirlo y dependiendo la gravedad del daño puede realizar las reparaciones a que haya lugar, de tal manera que los gastos en que este incurra serán cancelados por el propietario del inmueble y/o propietarios de diferentes unidades cuando el daño afecte a más de una unidad privativa.
- 8) Pedir al juez competente la imposición de multas de conformidad con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal en aplicación de los artículos números 59 y 60 de la ley 675 de agosto 3 de 2001, para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de este reglamento.
- 9) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

ARTICULO 31.-OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes las siguientes:

- 1) Usar los bienes privados de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del inmueble.

La destinación inicial señalada a las unidades privativas que componen este Reglamento sólo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General, siempre y cuando los nuevos usos cumplan con las normas Distritales.

- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al inmueble o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 3) El propietario, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea de copropietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. No obstante, le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez del inmueble, tales como excavaciones, sótanos, y demás, sin la autorización de lo asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- 4) Contribuir a las expensas necesarias para la Administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establece en este Reglamento.
- 5) En caso de que el inmueble sea entregado en arrendamiento, el propietario deberá allegar copia original del contrato a la administración, donde se debe haber estipulado que el arrendatario debe cumplir con lo dispuesto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal,
- 6) Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la falta de utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio Privado.
- 7) Ejecutar las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales a los ocupantes del inmueble.
- 8) Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
- 9) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, Apellido, y domicilio lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
- 10) Pagar las primas de seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios.
- 11) Podrá mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.
- 12) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.
- 13) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su Unidad Privada.
- 14) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.
- 15) Asistir de manera puntual a las asambleas convocadas por el administrador, bien sean ordinarias y/o extraordinarias.

- 16) Toda solicitud de documentos y/o servicios que se realice ante la administración, se deberá efectuar de manera escrita y en términos respetuosos, por lo menos con cinco (5) días hábiles de anterioridad a la fecha en que se necesite dicho elemento y/o servicio.
- 17) Deberá el propietario hacer cumplir el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, no solo a los tenedores del inmueble, bien sea arrendatarios, familiares, sino también a los visitantes, so pena de verse obligado a cumplir con las sanciones que se le impongan por la acción y/o culpa de estos terceros, ya que están bajo su plena responsabilidad.
- 18) Deberá inscribirse debidamente en el libro de Registro de propietarios, a fin de tener derecho a voz y voto en las asambleas tanto ordinarias como extraordinarias programadas por la administración.
- 19) Deberá respetar de manera física y verbal al administrador y demás órganos, administrativos, además de los integrantes que se creen con base a este reglamento. Extendiéndose esta obligación a todas las personas que se encuentren bajo su responsabilidad, tanto familiares, tenedores a cualquier título, como visitantes.
- 20) Para los fines de manejo y recolección de basuras, los propietarios y/o tenedores se registrarán por las disposiciones y reglamentación.

ARTICULO 32.- PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pusiera en peligro la solidez o seguridad del inmueble. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

- A) En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, o para fines ilícitos o que contraríen la Ley o las buenas costumbres, a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
 - 1. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, o fines prohibidos por la ley o por las autoridades.
 - 2. Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
 - 3. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de las construcciones o para la salud y seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo y sustancias similares, solo en casos excepcionales el administrador podrá autorizar el uso de estas estufas, de manera ocasional, siempre y cuando se tengan las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.
 - 4. Mantener obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de las edificaciones o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.
 - 5. Utilizar las ventanas y fachadas para colgar ropas, tapetes etc.
 - 6. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra, etc., por las ventanas y en general todo elemento que pueda obstruir y/o perjudicar cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione

cualquier daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

7. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios, televisión y otros electrodomésticos

B) Con relación a los bienes comunes esenciales y no esenciales y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

1. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
2. Arrojar basura o otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o las vías públicas.
3. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos y/o realizar reformas que impliquen el cambio de pintura que no este conforme con el resto del Inmueble comercial sin que este autorizada.
4. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de las Unidades Privadas.

ARTICULO 33.- SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, por sus actos y omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las Leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

ARTICULO 34.- EXTENSION DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las Unidades Privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

C A P I T U L O X I

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 35.- ARBITRAMENTO: Todo conflicto que se presente entre los copropietarios o entre ellos y usuarios, o entre unos y otros con el Administrador y/o entre estos y otra persona jurídica o natural, que no sea dirimido, se procederá conforme a lo dispuesto en el presente reglamento y se actuara según lo dispuesto en la ley 675 de agosto 3 de 2001. Si el conflicto persiste se someterá a la decisión de árbitros lo cual se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio, en caso de no lograrse este acuerdo serán nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá, el tribunal deberá fallar en derecho.

ARTICULO 36.- REMOCION DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea de copropietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo IX de este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de escombros.

ARTICULO 37.- ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS: Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos.

ARTICULO 38.- INCORPORACION: Este reglamento queda pues incorporado en todos los contratos, de tal manera que se debe entender que toda la reglamentación pertinente para efectos de transferencias es la aquí contenida, debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que opinan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.

ARTICULO 39.- LIQUIDACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Para efectos de la liquidación de la Propiedad Horizontal, se acudirá al procedimiento previsto en los Artículos 10o.11o.12o. de la ley 675 de agosto 3 de 2001; teniendo como causales principales para la extinción de la propiedad horizontal, las indicadas en el artículo 9o. de la misma ley.

ARTICULO 40.-REFORMAS AL REGLAMENTO: Para llevar a cabo nuevas o reformas al reglamento de Administración y de Copropiedad, se deberá obtener la aprobación de la asamblea con la mayoría exigida en este reglamento y una vez cumplido este requisito se deberá elevar a escritura pública acompañando copia del acta de la Asamblea en que se produjo el hecho y luego registrarse en la respectiva entidad competente.

ARTICULO 41.- AREAS Y LINDEROS DE UNIDADES PRIVADAS: No obstante las áreas y linderos de las unidades privadas relacionadas en los planos de Alinderamiento y Cuadro General de Áreas aprobado en resolución 17-2-1255 del día 14 de agosto de 2017 con la radicación N°16-2-5001 expedida el día 28 de diciembre de 2016 por la curaduría urbana N°2 de Bogotá; las Unidades Privativas se entiende, serán entregadas como cuerpo cierto a cada adquirente de su propiedad sin que los causantes o autores tengan responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas y comunes que aparecen en los planos y en el proyecto de división que hacen parte de la resolución anteriormente mencionada.

ARTICULO 42.- FUERZA OBLIGATORIA: Este REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL tendrá fuerza obligatoria para los propietarios, causahabientes, terceros adquirentes u ocupantes a cualquier título de las unidades privadas.

ARTICULO 43.- PROTOCOLIZACION DE ESCRITURA DE ENAJENACION: Toda escritura de enajenación si se otorga en la misma notaría donde se encuentre protocolizada esta reforma al Reglamento, deberá citar el número y la fecha con que figura esta; y si se otorga en otra Notaría deberá protocolizarse en ella, la parte estrictamente reglamentaria de este estatuto, que es en ultimas la reglamentación que rige a la copropiedad.

ARTICULO 44.- una vez sean asignadas las matrículas inmobiliarias para las unidades de vivienda privada por parte de la oficina de instrumentos públicos las mismas quedaran afectadas al mismo.

PROPIETARIA,

MARISOL LOZANO LEGUIZAMON
C.C. No 52.128.246 de Bogotá.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL

FECHA DE ELABORACIÓN: **jueves, 31 de octubre de 2024**
SOLICITANTE: **MARISOL LOZANO LEGUIZAMON**

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO

NOMBRE DEL PROYECTO: **MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE**
DIRECCIÓN: **CRA 98 A # 72 - 17**
APARTAMENTOS: **5** CASAS: **0** LOTES: **0**
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación): **222 m²**
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación): **1.690.219 \$/m²**
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación): **222 m²**
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación): **2.560.176 \$/m²**

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 374.975	1.690.219 \$/m ²	66,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 140.000	631.057 \$/m ²	24,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 53.000	238.900 \$/m ²	9,3%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 567.975	2.560.176 \$/m ²	100%

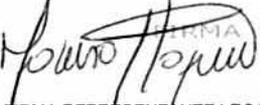
IV. VENTAS (miles de \$)

11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 568.040	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 65	0,0%
----------------------------	------------	------------------------	-------	------

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN

Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 374.975	66,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 43.000	7,6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 150.000	26,4%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 567.975	100%

FILA VALIDACIÓN

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

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: MULTIFAMILIAR VIS ALAMOS NORTE
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 5 unidades de vivienda
 DIRECCIÓN: CRA 98 A # 72 - 17
 CONSTRUCTORA: Arqu. Robinson Bolaños
 FECHA (dd-mm-aa): 31/10/2024

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

Recebo fino b-400 - vigas de amarre en concreto 3.000 psi, zapatas en concreto simple 3.000 psi

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura tradicional, con aceros de 3/8", 1/2" - con flejes de 3/8", columnas de 30*35 y vigas de 30*40, conforme planos estructurales, aprobados en la licencia

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

Bloque No 4 y 5 estriado de Santafe

2.10.3. OTRAS DIVISIONES SI NO Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Todos los muros fueron pañetados, pero los baños y las cocinas van cubiertas en porcelanato

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
P.V.C. SI NO OTRA SI Cual? _____

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

Ventanería en aluminio, con basculantes laterales y vidrio de 4mm

Espesor del vidrio: 4mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Fachadas totalmente pañetada y pintada, conforme a diseño.

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Pisos areas comunes en ceramica

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

La cubierta termina placa en metal D de 15 cm

Cubierta Verde SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil: 100%

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras estan realizadas en concreto 3.000 psi, nivelación en mortero 1:4 y enchapadas en ceramica.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

En su etapa de construccion el cerramiento era de laminas galvanizadas y estructura de madera.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

5 tanques de 300 litros de agua en la parte superior de la cubierta.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

SI NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

SI NO

4.9. BAÑOS

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

Características:

en lamina aglomerada de 15 cm espesor

En ceramica y porcelanato

En pintura tipo 1, en porcelanato (baños y conina)

Detalle del consumo Litros por Descarga: 5 litros

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

4.10. ILUMINACION

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

Características:

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

SI NO

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

Características:

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

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

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


 Firma representante legal o persona natural



No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
18-2-1416		2
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
04-jul-2018	04-jul-2018	

8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (Artículo 2.2.6.1.2.3.6, Numeral 1 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017).

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 3 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 1203 de 2017.)

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia a la Resolución 541 de 1994 del entonces Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 2041 de 2014 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 4 Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 13 del Decreto 1203 de 2017 (Numeral 5 de Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017).

Someterse a una supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR10) (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 6 del Decreto 1077 de 2015, Modificado por el Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017.)

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural, y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 7 del Decreto 1077 de 2015).

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazara a aquel que se desvinculo de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia (Numeral 8 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 9 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación (Numeral 10, Artículo 11 Decreto 1203 de 2017)

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Decreto 1077 de 2015, modificado por el numeral 11 Artículo 11 del 1203 de 2017).

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya (Numeral 12 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con discapacidad. (Artículo 2.2.6.1.2.3.6 Numeral 9 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Numeral 13 del Artículo 11 del Decreto 1203 de 2017, Decreto Nacional 1538 de 2005 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción Sismo Resistente Vigente (Numeral 14 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias (Numeral 15 Artículo 11 Decreto 1203 de 2017).

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2013, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003).

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

De Conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.