

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

**INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE**

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social TAKAI S.A.S		2. Identificación Número <b>NIT</b> 901.630.405-0	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO		4. Identificación del representante legal 39.686.645	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2024051
6. Dirección calle 104 # 14a-45 oficina 602 bogotá	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: contabilidad@arrecife.com.co		8. Teléfono 2144371

**INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA**

9. Nombre del proyecto de vivienda TAKAI 128		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>72 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CLL 128C # 47 - 43		13 Localidad – UPZ Suba - UPZ 19 EL PRADO	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 13	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones )
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción 110001-2-22-1505		Fecha de ejecutoria <b>02-ago-2022</b> Curaduría 2
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 640	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 3029.70	20. Área a construir para esta radicación (m²) 3029.70	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>0%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N° 2-2022-
24. Chip(s) AAA0120BHPA		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N-259028	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30-may-2026</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>SI</b>	Escritura número 1361	Fecha <b>02-jun-2023</b>	Notaría 40
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>SI</b>	Entidad Fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A	Escritura o Contrato número 1920	Fecha <b>08-jun-2022</b> Notaría 40
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>	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)

MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO  
Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°**  
**400020240208**

**FECHA**  
**13-DIC-2024**

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: **24-DIC-2024**

Nombre y firma del funcionario  
que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones: Aún no se tiene Reglamento de Propiedad Horizontal. Se está tramitando la fiducia de administración de recursos

**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.

## INSTRUCTIVO DE DILIGENCIAMIENTO

### INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE:

1. **SOLICITANTE:** Escriba los datos del (los) solicitante(s), según se trate de persona natural o jurídica.
2. **IDENTIFICACIÓN:** Escriba el Número de Identificación Tributaria de la persona jurídica o el número de cédula de la persona natural que solicita el trámite
3. **REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Si el solicitante es una persona jurídica, escriba el nombre completo del representante legal.
4. **IDENTIFICACION DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA:** Diligenciar la identificación del representante legal.
5. **REGISTRO PARA LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES N°:** Escriba el número que identifica a la persona natural o jurídica ante la Alcaldía Mayor como Enajenador de inmuebles. Este requisito debe realizarlo previo a este trámite, para su incorporación y activación en el sistema. Ingrese todos los registros cuando se presenta mas de un enajenador.
6. **DIRECCIÓN:** Escriba la dirección a la cual deben enviarse los oficios, notificaciones, requerimientos y demás comunicaciones que esta entidad requiere efectuar como ente de control.
7. **CORREO ELECTRÓNICO:** De conformidad con el artículo 56 C.P.A.C.A., elija libremente si autoriza ser comunicado y/o notificado por vía electrónica de las actuaciones administrativas relacionadas con esta Radicación de documentos. Si autoriza, será su responsabilidad consultar frecuentemente el Correo electrónico que suministró para que se entere de los Oficios o Requerimientos que le haga la entidad por este medio. Si no autoriza, se le enviarán por escrito a la dirección que nos suministró en este formato.

La notificación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado tenga acceso al acto administrativo, es decir, que el mismo quede disponible en la bandeja de entrada del correo electrónico, la entidad registrará la fecha y hora reportada en la confirmación de entrega del mensaje de datos, a través del cual se dispuso el acto en su buzón de correo electrónico.

Por lo tanto el usuario se hace responsable de adoptar las medidas de seguridad idóneas para la administración de la cuenta de correo electrónico indicada, así como el manejo de la clave del mismo y de mantener el buzón con la capacidad suficiente para la recepción de actos administrativos que serán objeto de notificación, de la misma forma deberá informar en caso de que decida cambiar de correo electrónico para el proceso de notificaciones electrónicas.

Nota: El correo diligenciado en esta casilla debe ser el mismo que se relacionó en el registro como enajenador.

8. **TELÉFONO:** Escriba el número de teléfono de contacto, con su extensión.

### INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA:

9. **NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA:** Señale el nombre completo que llevará el proyecto.
10. **ETAPA PARA ESTA RADICACIÓN:** Describa si las unidades de Vivienda de esta radicación corresponden a: Etapa(s), Bloque(s), Torre(s), Interior(es), Manzana(s), Supermanzana(s), etc. Ejemplo: Etapa 2 Torres 5 y 6. Si se trata de una única etapa, escribir: única.
11. **NÚMERO y TIPO DE VIVIENDAS:**  
Primero indique la cantidad de viviendas, luego la clase de inmueble y finalmente clasifique por **tipo**, con base en el precio de venta de cada Vivienda, expresado en **smmlv** salarios mínimos mensuales legales vigentes y en caso de que su solicitud incluya más de un tipo de vivienda despliegue las pestañas adicionales indicando MAS y la información adicional que se requiera.

Los tipos de Vivienda son:

**VIP**, es decir, Vivienda de Interés Prioritario,  
**VIS**, Vivienda de Interés Social,  
Vivienda de Interés Social con renovación urbana  
**Vivienda no VIS/VIP**  
**Vivienda Colectiva**

**Solución Habitacional con Servicios**

Cuyo precio de venta es **<= 90** smmlv;  
Cuyo precio de venta es **> 90** y **<= 150** smmlv;  
Cuyo precio de venta es **> 150** y **<= 175** smmlv;  
Vivienda con precio de venta **> 175** smmlv.  
Puede desarrollarse en un área habitable en un rango de 18 a 36 metros cuadrados por unidad.  
Vivienda con un área habitable de mínimo 18 metros cuadrados por unidad, destinada a estudiantes, personas mayores y personas vulnerables que requieran servicios de cuidado –formativos, asistenciales y/o médicos- y para los cuales se requiere, con destino a servicios del cuidado, de áreas adicionales del equipamiento comunal privado necesarias para el grupo social residente.

**Ejemplo:** El proyecto de vivienda o etapa objeto de esta radicación, podría tener: **24 Apartamentos VIP más 158 Apartamentos VIS más 7 Casas No VIS/VIP.**

Nota: En el caso de que no se requiera añadir más tipos de vivienda, se deberán seleccionar las casillas en blanco.

12. **DIRECCIÓN DEL PROYECTO (NOMENCLATURA ACTUAL):** Escriba la dirección del proyecto, utilizando la actual nomenclatura.
13. **LOCALIDAD - UPZ:** Señale la localidad y el número y nombre de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ donde se ubica el proyecto, este debe coincidir con el que aparece en la licencia de construcción aprobada con el decreto 190 de 2004. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.1
- 13.1 **UPL (DECRETO 555 DE 2021)** Cuando su licencia es aprobada con la normativa del decreto 555 escoja la UPL donde se ubica su proyecto, la cual debe coincidir con la nombrada en el acto administrativo. Si diligencia esta casilla deberá diligenciar N/A la casilla 13.
14. **ESTRATO:** Indique el estrato socioeconómico correspondiente al proyecto de vivienda.
15. **NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS:** Diligencie los estacionamientos correspondientes a automóviles Privados y/o estacionamientos Comunes y/o visitantes en una sola casilla de acuerdo con el decreto 190 de 2004, todos los garajes que pertenecen a esta radicación. Si se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
  - 15.1 Si el proyecto fue aprobado con el Decreto 555 de 2021 diligencie de acuerdo con lo aprobado en la licencia de construcción los estacionamientos correspondientes a automóviles: convencionales, discapacidad y cero emisiones. Si se trata de una etapa única (ítem 10) éste debe coincidir con los garajes aprobados en la licencia de construcción.
16. **LICENCIA DE URBANISMO:** Indique el número de la licencia de urbanismo, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Indique que no aplica en caso de que no se haya tramitado licencia de urbanismo.
17. **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Señale el número de la licencia de construcción, la fecha de ejecutoria y la curaduría que la expidió. Esta aparece en la parte superior del acto administrativo. Ejemplo: **LC-14-3-0111** En el caso que haya tenido modificación indique el número y fecha de la última licencia. Cuando se trate de venta de lotes solamente, indique que no aplica.
18. **ÁREA DEL LOTE SEGÚN LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Es la cifra en metros cuadrados correspondiente al área del terreno, según la licencia de construcción, donde se construyen las unidades de vivienda.
19. **ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN, SEGÚN LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN (m<sup>2</sup>):** Señale el área total construida o a construir en metros cuadrados, correspondiente al total aprobado en la licencia de construcción.
20. **ÁREA A CONSTRUIR PARA ESTA RADICACIÓN (m<sup>2</sup>):** Cuando la presente radicación aluda a una parte de las unidades aprobadas en la licencia de construcción indique el área proporcional que corresponde solo a esas unidades. De lo contrario, este dato coincidirá con el numeral anterior.
21. **AFECTACIÓN POR FENÓMENOS DE REMOCIÓN EN MASA:** Señale según el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 190 de 2004, si el terreno donde se desarrollará el proyecto de vivienda presenta riesgo por remoción en masa, y si es así, señalar su clasificación. Indicar si se requiere o no ejecutar obras para mitigar el riesgo. (Artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004, artículo 22 del Decreto Nacional 1469 de 2010), si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escoger la opción N/A.
22. **AVANCE FISICO DEL LAS OBRAS DE MITIGACION DEL RIESGO:** Señalar el porcentaje de avance físico de las obras de mitigación de riesgos ejecutado para todo el proyecto o para la proporción correspondiente a las unidades para las cuales se solicita la radicación, según se trate de todo o parte del proyecto aprobado bajo el decreto 190 de 2004; si su proyecto fue aprobado con el decreto 555 de 2021 escribir N/A.
23. **OFICIO DE AVAL:** Señalar el número de radicación del oficio por medio del cual la Subdirección de Prevención y Seguimiento, de la Secretaría Distrital del Hábitat, otorgó el aval para la radicación de documentos en el cual se verifica el cumplimiento al Artículo 141 del Decreto 190 de 2004.
24. **CHIP(S):** Indique el CHIP del predio o de los predios matrices sobre los cuales se desarrollará el proyecto o la parte del proyecto que se radica.
25. **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S):** Indique el(los) número(s) de la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) del(los) inmueble(s) donde se desarrollará el proyecto de vivienda.
26. **PORCENTAJE Y VALOR DEL AVANCE EJECUTADO CON BASE EN LOS COSTOS DIRECTOS:** Indique el porcentaje y el valor monetario en pesos del avance de la obra ejecutado, calculando, los costos directos invertidos a la fecha sobre los costos directos totales del proyecto objeto de esta radicación.
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto de vivienda. Ingrese día – mes y año (avance al siguiente campo con el tabulador)

28. **¿ESTARÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL?:** Señale si el proyecto **estará sometido** o no a propiedad horizontal, de acuerdo a la Ley 675 de 2001. En caso afirmativo y si ya se elevó a escritura pública indicar el documento, el año y la notaría correspondiente, de lo contrario, dejar en blanco los espacios.
29. **¿TIENE GRAVAMEN HIPOTECARIO?:** Señale si sobre el inmueble en el cual se desarrolla el proyecto pesa o no un gravamen hipotecario, En caso afirmativo indicar la escritura, el año y la notaría correspondiente. Si se encuentra en trámite, elija la opción en trámite.
30. **¿EXISTE PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDUCIARIO?:** Señale si se ha constituido un patrimonio autónomo a través de una fiduciaria que detenta la titularidad de los inmuebles. En caso afirmativo indique el nombre de la entidad fiduciaria, la escritura de constitución, el año y la notaría.
31. **¿EXISTE FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS?:** En caso de existir encargo fiduciario para administrar los recursos durante la preventa, indique el nombre de la entidad fiduciaria, el número del contrato, la fecha hasta la cual está vigente y la fecha de la prórroga si la hubiere.

#### FORMA DE PRESENTAR LOS DOCUMENTOS:

- Se debe armar un expediente en una carpeta celuguía, en estricto orden según se este formato, foliado a lápiz en la parte superior derecha de cada hoja o plano en el sentido de lectura del documento.
  - Para el caso de los planos se debe foliar en la esquina superior derecha del plano plegado, desde la primera hasta la última hoja. Los planos deben presentarse teniendo en cuenta la norma ICONTEC NTC 1687.
  - Los documentos presentados deben corresponder exclusivamente al proyecto presentado.
  - Deben presentarse dos originales del formato de radicación de documentos, impresos en **FORMATO OFICIO**. Sólo se folia uno de los formatos.
- La documentación debe ser suscrita por la persona natural, el representante legal de la persona jurídica o el apoderado.

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

Deben anexarse los **modelos de contratos de promesa de venta, de minuta de escritura y/o de cualquier otro** que se vaya a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes. En los modelos se debe pactar la obligación de entregar el inmueble dotado de los servicios públicos debidamente cancelados y el desenglobe de las unidades del proyecto.

**Si el inmueble se encuentra gravado con hipoteca** se debe incluir dentro de los modelos presentados la obligación del acreedor hipotecario de liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte a cada lote o construcción. De acuerdo con el Artículo 9 de la Ley 66 de 1968, cuando el solicitante es diferente al titular del derecho de dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, este último deberá coadyuvar la solicitud y será solidariamente responsable con el solicitante de las obligaciones contraídas.

**Quien coadyuva no queda facultado** por este solo hecho para firmar promesas de venta, minutas de escritura, recibir dineros del público o desarrollar cualquiera de las actividades de enajenación estipuladas en el artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979. Para tal efecto, el coadyuvante debe solicitar conjuntamente la radicación, presentando los documentos relacionados en este formato. En el oficio de coadyuvancia se debe aclarar si quien coadyuva ejercerá cualquiera de las actividades mencionadas o trasladará la titularidad del dominio al solicitante de la radicación.

**Para los soportes contables**, del presupuesto de ingresos e inversión de los recursos y el flujo de caja del proyecto, debe tenerse en cuenta:

Allegar siempre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales con sus revelaciones, no mayor a tres meses.

De acuerdo con la forma como se estipulen los ingresos en el formato de Presupuesto Financiero aportar:

Para **crédito bancario**: Certificación del crédito en formato oficial, prorratas y/o carta de aprobación del crédito, o indicación del cupo, según el caso.

Para **ventas del proyecto**: Cuando medie una entidad fiduciaria, remitir copia del encargo fiduciario y/o del contrato o escritura de fiducia mercantil, estado de cuenta del fideicomiso y/o informe de la fiduciaria sobre número de adherentes al encargo y el saldo monetario.

Para **créditos de particulares**: Informe del Contador sobre el ingreso de los recursos y su destino, para créditos futuros acreditar el compromiso de financiamiento de los socios o particulares y su destino.

Para **otros recursos**: Acreditar los soportes respectivos y/o justificar el criterio para establecer la viabilidad del recurso, tales como documento de consorcio, unión temporal, cuentas en participación, etc.

Aportar la **Información de Ventas** con el valor estimado de venta de cada uno de los inmuebles para los cuales se solicita la radicación, en el formato oficial.

Se entiende por **licencia urbanística** las licencias de urbanismo, parcelación, subdivisión, construcción e intervención y ocupación de espacio público de acuerdo con lo establecido en los artículos 1 y 2 del Decreto Nacional 564 de 2006. Alude al proyecto original con todas sus modificaciones, acompañada de sus respectivos **planos arquitectónicos** tipo, sin perjuicio de que, en ejercicio de sus facultades de inspección, vigilancia y control, la Entidad pueda requerir la presentación de los demás planos y documentos que hacen parte integral de la licencia. Deberá anexarse tanto la licencia de urbanismo como la de parcelación, subdivisión, construcción o intervención y ocupación de espacio público, si existieren según el caso.

**Si el predio se encuentra ubicado en zona de amenaza por remoción en masa media y/o alta.** Se debe incluir el oficio de aval emitido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat, en trámite previo a esta radicación así:

En los casos en que el proyecto se encuentre localizado en zona de amenaza media y/o alta por fenómenos de remoción en masa, La Subdirección de Prevención y Seguimiento verificará el cumplimiento al Artículo 141 del decreto 190 de 2004, Para tal fin, el enajenador deberá solicitar por escrito visita y/o pronunciamiento radicando lo siguiente:

1. Copia de la licencia de urbanismo del proyecto.
2. Copia de la licencia de construcción del proyecto (NO incluir planos solo copia del acto administrativo),
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa, el cual debe ser copia fiel del original firmado y debe contar con todos los anexos (estos deberán incluir planos y carta de responsabilidad debidamente firmados),
4. Concepto favorable del IDIGER o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación.
5. Planos urbanísticos de localización de las etapas del proyecto.

Nota: En caso de no haber tramitado y/o elaborado alguno de los documentos requeridos para la revisión deberán manifestarlo por escrito, dentro de la solicitud, con la debida justificación y firmado por el Representante Legal.

El interesado deberá tener aval antes de realizar la solicitud de radicación de documentos para enajenación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 y los artículos 9 y 10 de la Resolución SDHT 927 de 2021.

NOTARIA \_\_\_\_\_

=====

**FORMATO DE CALIFICACION  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_  
REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_  
CHIP: \_\_\_\_\_  
UBICACIÓN DEL PREDIO: \_\_\_\_\_  
NOMBRE O DIRECCION: \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

ESCRITURA \_\_\_\_\_ DIA: \_\_\_\_\_ MES: \_\_\_\_\_ AÑO: 2019  
NOTARÍA === DE =====  
\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

**NOTARIA CUARENTA (40) DE BOGOTA, D.C.  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:  
DE DOS MIL VEINTICINCO (2025).**

**ESCRITURA PÚBLICA EXTENDIDA, OTORGADA Y AUTORIZADA EN LA NOTARÍA CUARENTA  
(40) DE BOGOTÁ, D.C., ANTE MÍ**

**-NATURALEZA DE LOS ACTOS:**

0960.- INSCRIPCIÓN CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO.

0125.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL DE INTERÉS SOCIAL (VIS).

0315.- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA.

0219.- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA.

0855.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA.

0304.- AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO.

**VALOR ACTOS:**

0960.- INSCRIPCIÓN CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN Y PROTOCOLIZACIÓN DEL MISMO. SIN CUANTÍA

0125.-TRANSFERENCIA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS).

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXX.XXX.XXX.00) MONEDA CORRIENTE.

0315.- CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA SIN CUANTIA

0219.- HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTÍA: XXXXXXXXXXXXXXXX PESOS (\$XXX.XXX.000.00) MONEDA CORRIENTE.

0855.- CANCELACIÓN PARCIAL DE HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE: XXXXXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXX.00) MONEDA CORRIENTE.

\*\*\*\*\*

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada Notaria Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá, cuyo Notario Titular es \_\_\_\_\_, en la fecha anteriormente señalada, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

1) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en \_\_\_\_\_, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_, quien obra en nombre y representación en calidad de apoderado especial del señor **FRANCISCO JOSÉ SCHWITZER SABOGAL**, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 93.389.382 expedida en Ibagué, en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con **NIT. 860.531.315-3**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedido por la Superintendencia Financiera el cual se adjunta al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI**, patrimonio Autónomo identificado con el **NIT. 830.053.812-2**, quien en el texto de este instrumento público se denominará **LA FIDUCIARIA**.

2) **MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 39.686.645 expedida en Usaquén, obrando en su condición de Representante Legal de **TAKAI S.A.S**, Sociedad Legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, mediante documento privado de fecha seis (06) de septiembre de dos mil veintidós (2022), debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo la Matrícula Mercantil número 03579160, plenamente facultada, de acuerdo con los Estatutos sociales, lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal, expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.

3) \_\_\_\_\_, mayor(es) de edad, quien(es) se identificó (aron) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) \_\_\_\_\_, expedida en \_\_\_\_\_ domiciliado(s) en \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, obrando en su propio nombre, quien(es) para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**;

**MANIFESTARON** que celebran el presente **contrato de compraventa de vivienda de interés social** que se registrará e interpretará por las cláusulas contempladas en el presente instrumento y previas las siguientes:

#### **CONSIDERACIONES**

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Que inicialmente, mediante documento privado del siete (7) de junio de dos mil veintidós (2022), **NANCY HASBON SAGRA**, identificada con cedula de ciudadanía No.63.275.521 de Bucaramanga (Santander) en su calidad de FIDEICOMITENTE TRADENTE, **COSNTRUCCIONES ARRECIFE SAS** en calidad de FIDEICOMIENTE FUTURO y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA suscribieron un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO TAKAI**, cuyo objeto consistió en i) mantener la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos y ii) adelantar las gestiones establecidas en el contrato y en instrucciones que por escrito **LOS FIDEICOMITENTES** impartan, las cuales se deben limitar a los parámetros y finalidad establecidos en

este contrato.

**CONSIDERACION SEGUNDA:** Que mediante la escritura pública mil novecientos veinte (1.920) del ocho (08) de junio de dos mil veintidós (2.022) de la Notaría Cuarenta (40) del círculo de Bogotá D.C. NANCY HASBON SAGRA en su calidad de FIDEICOMITENTE TRADENTE transfirió a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., exclusivamente en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO TAKAI**, a Título de Aporte en Fiducia Mercantil, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio que tenía respecto del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-259028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte, así:

1) Lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-259028, son propiedad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO TAKAI, por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que de el hiciera(n) Nancy Hasbon Sagra según consta en la escritura pública número mil novecientos veinte (1.920) del ocho (8) de junio de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Cuarenta (40) de Bogotá D.C., registrada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022), en la anotación número quince (15) del folio de matrícula inmobiliaria 50N-259028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Norte. -----

**CONSIDERACION TERCERA:** Que el CONTRATO DE FIDUCIA fue modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha ocho (08) de julio de dos mil veintidós (2022), Otrosí 2 de fecha \_\_\_\_\_ y Otrosí 3 de fecha \_\_\_\_\_.

**CONSIDERACION CUARTA:** Mediante contrato de Cesión De Derechos Fiduciarios y de Beneficio de fecha cuatro (4) de octubre de dos mil veintidós (2022) la sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios y de beneficio, a la sociedad TAKAI SAS.

**CONSIDERACION QUINTA:** Que mediante contrato de Cesión De Derechos Fiduciarios y de Beneficio de fecha veintisiete (27) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) NANCY HASBON SAGRA, en calidad de FIDEICOMITENTE TRADENTE cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios y de beneficio, a la sociedad TAKAI SAS. Por lo anterior, TAKAI SAS ostenta la calidad de único Fideicomitente y beneficiario del citado Fideicomiso.

**CONSIDERACION SEXTA:** Que mediante documento privado de veinticinco (25) de octubre de dos mil veintidós (2022) la sociedad TAKAI S.A.S y Alianza Fiduciaria S.A. en calidad de Fiduciaria, suscribieron un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la administración de los recursos correspondientes al proyecto.

**CONSIDERACION SÉTIMA:** Que mediante documento privado del quince (15) de noviembre de dos mil veinticuatro (2024), se modificó íntegramente el FIDEICOMISO TAKAI, en una fiducia inmobiliaria FIDEICOMISO TAKAI.

**CONSIDERACIÓN OCTAVA:** El Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI:**

- 1.1. La Inversión y administración de los Recursos en el Fondo;
- 1.2. La vinculación del (los) Adquirente(s) a las fases del Proyecto con el propósito de derivar en la adquisición de uno o varios Activo(s) Inmobiliario(s).
- 1.3. La entrega en los términos del Contrato de Fiducia al Fideicomitente - Constructor como destinatario de los Recursos junto con los Rendimientos una vez se acredite a Alianza el cumplimiento íntegro de todas las Condiciones de Inicio con destino al desarrollo del Proyecto.
- 1.4. La verificación del cumplimiento de las Condiciones de Inicio por parte de Alianza.
- 1.5. La administración del Inmueble y de los demás bienes que ingresen al Fideicomiso Inmobiliario con destino al desarrollo del Proyecto.

- 1.6. Atender las instrucciones de pago o giro con cargo a los Recursos y Rendimientos que indique el Fideicomitente - Constructor para el desarrollo del Proyecto.
- 1.7. Transferir el(los) Activo(s) Inmobiliario(s) resultantes del Proyecto o de sus respectivas etapas a el (los) Adquirente(s) conforme lo instruya el Fideicomitente - Constructor y en los términos previstos en el Contrato de Fiducia.
- 1.8. Entregar al Beneficiario los Excedentes, rentas o utilidades que se encuentren en el Fideicomiso Inmobiliario al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todos los Activo(s) Inmobiliario(s) al (los) Adquirente(s) y se hayan cubierto todos los costos y gastos del Fideicomiso Inmobiliario.

**CONSIDERACIÓN NOVENA:** Que en la actualidad el único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO TAKAI, es la sociedad TAKAI S.A.S. en calidad de Fideicomitente Constructor y Promotor.

**PARÁGRAFO:** En este acto comparecerá el FIDEICOMITENTE como vendedor y responsable de la facturación del precio, por ostentar la calidad de "Constructor y Enajenador de Vivienda" del Proyecto en cumplimiento de los términos establecidos en la Ley 1796 de 2016.

**CONSIDERACIÓN DÉCIMA:** Que EL(LOS) COMPRADOR(ES) suscribió(eron) con EL FIDEICOMITENTE un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble objeto de la presente escritura.

**CONSIDERACIÓN SEXTA:** Que para dar cumplimiento a la citada promesa de compraventa y por ostentar **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO TAKAI** la titularidad jurídica del inmueble prometido, se suscribe el presente instrumento de conformidad con lo establecido en las siguientes:

#### CLAUSULAS:

**PRIMERA: OBJETO.-** Por medio de la presente escritura pública **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI** transfiere a título de compraventa a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s), que hace(n) parte del TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la ubicado en Calle ciento veintiocho C (128C) número cuarenta y siete cuarenta y tres (47 – 43) de la ciudad de Bogotá D.C., de la actual nomenclatura urbana y que se individualiza de la siguiente manera:

#### **APARTAMENTO NÚMERO**

#### **INCLUIR DENOMINACIÓN, AREA Y LINDEROS**

Este(os) inmueble(s) se identifica(n) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) \_\_\_\_\_ y según el reglamento de propiedad horizontal le(s) corresponde un coeficiente de copropiedad del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%).

**PARAGRAFO PRIMERO:** El(los) inmueble(s) se transfiere(n) con todas sus mejoras, anexidades, servidumbres, usos y costumbres.

**PARAGRÁFO SEGUNDO:** No obstante la anterior mención de cabida y linderos del(los) inmueble(s), la venta se hace como de **CUERPO CIERTO**, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo de las partes.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que el (los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia lo(s) ha(n) identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos correspondientes y que no tiene(n) salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones, especificaciones y entrega de la(s) unidad(es) privada(s) terminadas, por el conocimiento adquirido y declara(n) su satisfacción al respecto. -----

**PARAGRAFO CUARTO.-** EL FIDEICOMITENTE hace constar que los inmuebles que conforman El Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL no cuentan con posibilidad de ampliación o modificación, si estas actividades de alguna forma ponen en peligro la estabilidad de los mismos y por lo tanto, no asumirá ningún tipo de responsabilidad por actividades de esta índole que se efectúen dentro de los inmuebles. En caso de que FIDEICOMITENTE, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del proyecto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación o modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del proyecto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario del inmueble o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras el administrador podrá informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos y adicionalmente deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) viviendas(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. -----

**PARAGRAFO QUINTO.-** EL FIDEICOMITENTE hace constar que EL(LOS) COMPRADOR(ES) de los inmuebles podrá(n) instalar acabados en los mismos siempre y cuando no se intervengan los muros, con regatas, ya que esto afecta la estabilidad estructural de la construcción. Será responsabilidad de EL(LOS) COMPRADOR(ES) la instalación de acabados diferentes a los ofrecidos por FIDEICOMITENTE, así como cualquier modificación en las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas, de citófono, de gas o de seguridad con las que han sido dotados los inmuebles del proyecto. -----

**PARAGRAFO SEXTO.-** EL(LOS) COMPRADOR(ES) desde ahora manifiesta(n) conocer y acepta(n) que en el evento en que haga(n) caso omiso a lo expresamente establecido en los párrafos anteriores y a las demás disposiciones que regulan la construcción del proyecto, la garantía derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizados no será exigible por EL(LOS) COMPRADOR(ES) y que LA FIDUCIARIA, actuando en nombre propio y como vocera y administradora del FIDEICOMISO TAKAI y EL FIDEICOMITENTE no asumirán responsabilidad alguna en relación con las consecuencias que se deriven de dicha modificación, ampliación o instalación de acabados en tales eventos. EL(LOS) COMPRADOR(ES) asumirá(n) la responsabilidad por los daños que ocasionen a terceros por la ejecución de dichas obras. -----

**PARAGRAFO SEPTIMO.-** EL(LOS) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) conocer y acepta(n) que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del FIDEICOMISO TAKAI y EL FIDEICOMITENTE, están facultados libre y plenamente para interpretar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y para llenar cualquier vacío y aclarar y/o corregir directamente todo error que observe en el mismo sin necesidad de la aprobación de ninguno de los órganos de dirección y administración del proyecto, ni de los propietarios de las unidades privadas del proyecto. Para tales efectos, EL FIDEICOMITENTE tramitará la modificación a la licencia de construcción del TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL si se requiere y en todo caso dará cumplimiento a las disposiciones urbanísticas vigentes. -----

**PARAGRAFO OCTAVO.** - El (los) inmueble(s) será(n) destinado(s) única y exclusivamente para uso de vivienda, ésta destinación no podrá ser variada por EL(LOS) COMPRADOR(ES) o sus causahabientes a cualquier título, sino de conformidad con el procedimiento que para el efecto contemple el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**PARAGRAFO NOVENO.**- La transferencia del(los) inmueble(s) aquí descrito(s) e identificado(s), comprende no solo los bienes susceptibles de dominio particular y uso exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal a que están sometidos, sino adicionalmente el derecho de copropiedad que para ellos señaló el mismo reglamento sobre los bienes comunes, descritos e identificados en el régimen de propiedad horizontal del Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL -----

EL FIDEICOMITENTE está facultado para entregar los bienes comunes esenciales, que son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del proyecto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, de manera simultánea junto con la entrega de la primera unidad o bien de dominio particular. -----

Los bienes de uso y goce general serán entregados por el mismo FIDEICOMITENTE al administrador definitivo del proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando se haya terminado la construcción y transferido a LA XXXXXXXXXXXXXXXX, un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.-----

**SEGUNDA: LINDEROS GENERALES.**- El Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de esta negociación, se desarrolla en un terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50N-259028**, con la cédula catastral número **SBR 128 B 38 9 (EN MAYOR EXTENSIÓN)**, y con el Código Homologado de Identificación Predial CHIP **AAA0120BHPA**, que tiene un área total aproximada de seiscientos cuarenta metros cuadrados (640.00 M2), equivalentes a mil varas cuadradas (1.000 V2) y está comprendido dentro de los siguientes **linderos generales**: -----

LOTE DE TERRENO JUNTO CON LA CASA DE HABITACION SOBRE EL CONSTRUIDA, DISTINGUIDO EN LA NOMENCLATURA URBANA COMO CALLE CIENTO VEINTIOCHO C (128 C) NÚMERO CUARENTA Y SIETE CUARENTA Y TRES (47 - 43) DE LA CIUDAD DEBOGOTA D.C. ----

Dicho inmueble está comprendido dentro de los siguientes linderos:-----

NORTE: En dieciséis metros (16.00 mts) con la calle séptima (7) antes, hoy calle ciento veintiocho C (128 C).-----

SUR: En dieciséis metros (16.00 mts), con Luis Eduardo Barriga. -----

ORIENTE: En extensión de cuarenta metros (40.00 mts), con propiedad de Ligia Ayala Ospina; y -----

OCCIDENTE: En cuarenta metros (40.00 mts), con propiedad de Blanca Ayala de Balda, con una superficiaria de seiscientos cuarenta metros cuadrados (640.00 M2), equivalentes a mil varas cuadradas (1.000 V2). -----

Este inmueble está identificado con el Folio de Matrícula inmobiliaria número 50N-259028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Norte -. D.C.

**TERCERA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**- El Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL del que forma(n) parte el(los) inmueble(s) objeto de este contrato fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de todos los requisitos establecidos por la ley 675 de 2001 elevado y protocolizado por medio de la Escritura Pública número XXXXXXXXXXXXX (XXXX) del XXX (XXX) de XXX de dos mil XXXX (20XX), debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número 50N259028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Norte, otorgada en la Notaria Cuarenta (40) del Circulo de Bogotá. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** queda(n) en todo sujeto(s) a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de el(los) bien(es) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los

bienes comunes en las proporciones o porcentajes indicados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manifestando que conoce(n) las Especificaciones de Construcción, el Cuadro de Áreas del proyecto, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento y especialmente se obliga(n) desde la fecha de la entrega de el(los) inmueble(s) al pago oportuno de las cuotas de administración que le(s) corresponda(n) según el coeficiente de copropiedad, las cuales serán fijadas inicialmente teniendo en cuenta el valor inicialmente sugerido, con los correspondientes incrementos de IPC, y serán definidas por el Administrador Provisional Delegado y posteriormente por los Copropietarios y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar.

**CUARTA: TRADICION.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI** adquirió el terreno donde se desarrolla El Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL por transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que le hiciera(n) Nancy Hasbon Sagra según consta en la escritura pública número mil novecientos veinte (1.920) del ocho (8) de junio de dos mil veintidós (2022) de la Notaría Cuarenta (40) de Bogotá D.C., registrada el veintiuno (21) de junio de dos mil veintidós (2022), en la anotación número quince (15) del folio de matrícula inmobiliaria 50N-259028 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Norte.

La construcción del Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL, que accede al terreno, fue levantada por **EL FIDEICOMITENTE**, con sujeción a la **Licencia de Construcción número 11001-2-22-1505** expedida el siete (07) de junio de dos mil veintidós (2022) por la **Curaduría Urbana** número dos (**#2**) de **Bogotá** y **Resolución** número \_\_\_\_\_, expedida por la misma Curaduría y todas sus modificaciones y adiciones que para el efecto fueron otorgadas, en ejercicio del convenio contractual y de las autorizaciones conferidas para ello por **EL FIDEICOMISO**, en virtud de lo cual **EL FIDEICOMITENTE** declara que para el desarrollo de las mejoras que dicha construcción representa utilizó recursos propios, crédito y recursos que suministraron **LOS COMPRADORES**, de acuerdo con lo establecido sobre el particular en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, recursos que fueron aportados al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO TAKAI/FIDEICOMISO TAKAI**.

**QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio pactado para el(los) inmueble(s) vendido(s) es la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS (\$\_\_\_\_\_)** moneda legal colombiana, que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** ya pagó(aron) y que LA VENDEDORA declara tener recibidos a satisfacción, de la siguiente forma:

5.1. \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_ ) moneda legal colombiana, con **recursos propios**.

5.2. \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_ ) moneda legal colombiana, con el producto de la **cuenta de ahorro programado número \_\_\_\_\_ del BANCO \_\_\_\_\_**.

5.3. \_\_\_\_\_ PESOS (\$\_\_\_\_\_ ) moneda legal colombiana, con el producto de las **cesantías** que tiene(n) depositadas en el **Fondo de Cesantías \_\_\_\_\_**.

5.4. \_\_\_\_\_ PESOS (\$ \_\_\_\_\_ ) moneda legal colombiana, con el producto del **Subsidio Familiar de Vivienda** otorgado por la **Caja de Compensación Familiar \_\_\_\_\_**, según consta en documento de fecha \_\_\_\_\_ y que será girada directamente por esa CAJA a favor de **LA VENDEDORA**.

Este subsidio fué aprobado al hogar conformado por:

BENEFICIARIOS	IDENTIFICACIÓN

	MENOR DE EDAD
	MENOR DE EDAD

5.5. El saldo o sea la suma de \_\_\_\_\_ que serán cancelados con el producto del préstamo que por la misma suma le ha sido otorgado a EL(LOS) COMPRADOR(ES) por el Banco \_\_\_\_\_, que será garantizado con hipoteca en primer grado a su favor sobre este(os) mismo(s) inmueble(s) y una vez cumplidos los requisitos por ella exigidos para la liquidación del crédito otorgado cuyo producto autoriza(n) desde ahora abonarlo a LA VENDEDORA.

Las partes acordaron que el precio del inmueble estará limitado al tope del precio de vivienda interés social de la ciudad de Bogotá, que prevé la normativa vigente en la fecha de otorgamiento de la escritura pública de venta, sin sobrepasar en todo caso La suma señalada de \_\_\_\_\_ MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ MCTE ), como valor total del plan de pagos que figura como anexo (xx) de la promesa de compraventa suscrita. Así las cosas, en caso que para el año de escrituración del inmueble el valor correspondiente a **XXXX SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, sea inferior al valor total aquí pactado, EL(LOS) COMPRADOR(ES), se obliga a suscribir el correspondiente otrosí al contrato, para actualizar el valor total de aportes a **SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES**, aplicables al año de la fecha de escrituración.

Así pues, si bien se establece un precio fijo para la adquisición del inmueble, en todo caso este no podrá superar el equivalente a **XXXX SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** del año de escrituración, por lo cual se tomará el menor valor entre ellos dos, como valor final de venta.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las personas que integran el hogar beneficiario del subsidio de vivienda, dejan constancia expresa, que autorizan desde ya a \_\_\_\_\_ para que realice el giro correspondiente del valor de este subsidio a favor de **LA VENDEDORA** sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO TAKAI** identificado con **NIT. 830.053.812-2**, previa verificación que el plan cumple con los requisitos establecidos y exigidos por las distintas normas que reglamentan el subsidio familiar de vivienda.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Mediante la suscripción del presente instrumento el **FIDEICOMITENTE** en su calidad de enajenador conforme se encuentra definido en el artículo 2 de la Ley 1796 de 2016 y en el contrato de fiducia manifiesta bajo la gravedad de juramento que el valor acordado en este documento: i. atañe al acordado entre las partes y que el mismo corresponde al valor comercial del inmueble; ii. el valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición; iii. Que no se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y fideicomitente, respectivamente; iv. Que el valor incluido en la presente escritura pública es el real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; vi. Que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de esta escritura pública; vii. Que el valor definido en esta escritura pública corresponde al valor de mercado declarado; viii. Que la FIDUCIARIA en su calidad de vocero y administrador del Fideicomiso que transfiere y como sociedad de servicios financieros no participó en la determinación del valor del inmueble objeto de transferencia.

**PARAGRAFO TERCERO. EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, desde ahora autoriza(n) a EL BANCO para que el producto liquido del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se destine a abonar la obligación hipotecaria que en mayor extensión tiene constituida la FIDUCIARIA, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI con Nit. 830.053.812-2**, a favor del BANCO XXXXXXXXXXXXX, una vez estén

cumplidos a satisfacción los requisitos exigidos por el BANCO. Si a la fecha de la liquidación del crédito de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, no existieren obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI con Nit. 830.053.812-2** y a favor el BANCO XXXXXXXX, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, autoriza(n) al BANCO, para que el valor del crédito le sea entregado a la **FIDUCIARIA**, quien actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI con Nit. 830.053.812-2**.

**PARAGRAFO CUARTO:** Mientras se produce(n) el(los) pago(s) efectivo(s) del(los) saldo(s) que en esta parte se menciona(n) **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, reconocerán al **FIDEICOMITENTE**, intereses liquidados a la tasa bancaria corriente, para cada periodo causado desde la fecha de otorgamiento de esta Escritura hasta cuándo **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, o **BANCO XXXXXXXX**, abonen a las obligaciones del **FIDEICOMISO TAKAI**, el producto de los créditos concedidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, o entregue dicho saldo por cuenta de los mismo al **FIDEICOMISO TAKAI**. En caso de que el crédito concedido sea abonado antes de cumplirse la mensualidad reconocida, **EL FIDEICOMISO TAKAI**, liquidara la fracción causada y reintegrara la diferencia si a ello hubiere lugar, directamente en pago que producirá a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** dentro de los quince (15) días siguiente a la fecha efectiva del reporte de pago del crédito que emita el **BANCO XXXX**.

En caso de mora y durante todo el tiempo que dure la misma, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** reconocerá(n) al **FIDEICOMISO TAKAI** intereses a la tasa máxima autorizada por la Superintendencia Financiera de conformidad con las disposiciones del Artículo 884 del Código de Comercio.

**PARAGRAFO QUINTO:** No obstante, la forma de pago pactada, **LAS PARTES** renuncias expresamente a la condición resolutoria derivada de esta y otorgan el presente título firme e irresoluble.

**PARÁGRAFO SEXTO:** De conformidad con las normas aplicables **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declaran que los fondos o recursos utilizados para la compra del inmueble que se menciona en este documento provienen de actividades lícitas.

**PARÁGRAFO SEPTIMO:** En caso de que parte del precio sea cancelado con el producto de subsidio familiar de vivienda aprobado a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, este(os) autoriza(n) expresa e irrevocablemente a la Caja de Compensación Familiar para que la suma correspondiente al subsidio sea abonada directamente al **FIDEICOMITENTE**, en caso de que tal desembolso no haya acaecido con anterioridad a la presente fecha.

**SEXTA: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.-** El(los) inmueble(s) objeto de este contrato es una **vivienda de interés social** en los términos de las Leyes 9ª de 1.989, 49 de 1.990, 3ª de 1.991, 388 de 1.997 y 812 de 2.003 y las demás normas que las adicionen, desarrollen y reformen.

**SUBSIDIO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL,** Manifiesta **EL FIDEICOMISO TAKAI**, que el inmueble objeto de este contrato es una vivienda de interés social, en los términos señalados en las Leyes 9ª de 1989, 49 de 1990, 3ª de 1991 modificada por el Artículo 21 de la Ley 1537, Ley 388 de 1997. Ley 812 de 2003 y el Decreto 2190 de 2009, y las demás normas que las adiciones, desarrollen y reformen y que el plan del cual hace parte el inmueble tiene carácter de elegible para efectos de la obtención del Subsidio Familiar de Vivienda, de acuerdo con el Artículo 16 del Decreto 2190 de 2.009. Se protocoliza carta de aprobación del subsidio de vivienda expedida por la **CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR XXXXX**, mediante radicado número **XXXXXX de fecha xxxx (XX) de xxxx de xxxxxxxxxxxx (20XX)**, en la que consta que el beneficio del subsidio es: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. **Xxxxxxxxxxxx de xxxxxxxxxxxxxx**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si por cualquier circunstancia no se desembolsa el subsidio a favor de la FIDUCIARIA o se desembolsa una suma inferior a la indicada en la **Cláusula Cuarta**, de esta escritura, **LA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** se obliga a cancelar esta suma de dinero con sus propios recursos, reconociendo los intereses de mora a la tasa mensual máxima permitida por la superintendencia financiera, porcentaje mensual que se causara a partir de la fecha en que debió realizarse el desembolso del subsidio.

**PARAGRAFO SEGUNDO: CAUSALES DE RESTITUCION DEL SUBSIDIO.-** De conformidad con lo previsto en el Artículo 13 de la Ley 2079 de 2021 que modifica el Artículo 8° de la Ley 3ª de 1991, el Subsidio Familiar de vivienda será restituido, cuando se compruebe que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos, para la asignación. Al hogar que se le compruebe haber recibido el Subsidio Familiar de vivienda de manera fraudulenta o utilizado documentos falsos, serán investigados por el delito de fraude y subvenciones conforme al Artículo 403A de la Ley 599 de 2000.

**PARAGRAFO TERCERO: REMATE JUDICIAL.-** En caso de remate del inmueble que por esta escritura se transfiere, deberá efectuarse la devolución del subsidio de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 62 del Decreto 2.190 del 12 de Junio de 2009 y artículo 2.1.1.1.5.2.1 del Decreto Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, y en las normas que lo modifiquen, reglamento o adiciones. En este evento en los términos del mencionado Decreto luego de deducirse el valor del crédito hipotecario insoluto y sus intereses y los costos correspondientes y demás créditos que gocen de privilegio conforme a la ley, deberá restituirse a la entidad otorgante el saldo hasta el monto del subsidio otorgado, en valor constante.

El valor contante de restitución de que trata el presente parágrafo estará determinado por el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del Índice de Precio al Consumidor, IPC, entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución.

**SEPTIMA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO TAKAI**, en lo que le corresponde, manifiesta que el(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por la presente escritura pública no ha(n) sido enajenado(s) o transferido(s) por acto anterior al presente, ni arrendado(s) por escritura pública, ni dado(s) en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra(n) sometido(s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI**, **EL FIDEICOMITENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta El Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL y, por su parte, **EL FIDEICOMITENTE** queda obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** Queda entonces entendido que **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, expresamente relevada de la obligación de responder tanto por evicción como por la construcción, terminación, calidad, costo, cantidad y demás vicios redhibitorios de las unidades resultantes del proceso constructivo, de conformidad con lo establecido en el presente instrumento público y el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI**.

**PARAGRAFO TERCERO.** En cuanto a Hipotecas, el inmueble soporta la constituida en mayor extensión a favor de **BANCO OCCIDENTE S.A.**, por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO TAKAI** para garantizar el crédito obtenido por **EL FIDEICOMITENTE**, para el desarrollo del proyecto inmobiliario, mediante escritura pública número Mil trescientos sesenta y uno (1361) del Dos (02) de Junio de Dos mil veintitrés (2023) otorgada en la Notaria Cuarenta (40) del Círculo de Bogotá, D.C., registrada en el folio de matrícula inmobiliaria 50N-259028, la cual en la prorrata correspondiente, se cancelará con el producto del crédito otorgado al

**EL(LOS) COMPRADOR(ES).**-----

Es obligación del FIDEICOMITENTE hacer entrega del certificado expedido por BANCO DE OCCIDENTE S.A., a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., dejando constancia de la cancelación del saldo de la deuda que el FIDEICOMISO TAKAI tiene con la mencionada entidad y que recae sobre los inmuebles descritos en la Cláusula primera anterior.

**OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS-** El(los) inmueble(s) vendido(s) cuenta(n) con los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes telefónicas y de gas exigidos por las Autoridades Distritales. La consecución y el pago de los derechos de la línea telefónica privada y de la conexión interna de gas natural domiciliario del(los) inmueble(s) serán por cuenta y riesgo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**.

**PARAGRAFO PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 142 de 1.994 y a la reglamentación de esta norma contenida en el artículo 21 de la Resolución CREG 108 de 1998 y en las normas que regulan la prestación de servicio de energía, será de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el costo de los servicios de la conexión domiciliar del servicio de energía de la vivienda adquirida por esta escritura, el cual será cobrado por ENEL COLOMBIA en las respectivas facturas mensuales de energía.

**PARAGRAFO SEGUNDO.- EL FIDEICOMITENTE** realizó las adecuaciones que permiten para cada unidad, la futura prestación del servicio de telefonía, televisión e internet. El costo de los derechos de conexión y el valor de los servicios deberá(n) ser cancelados por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, y los cobros los realizará la empresa a través de la facturación mensual. La Empresa Prestadora de dichos servicios serán las directas responsables de la instalación, adjudicación de las líneas y facturación del servicio.

**PARAGRAFO TERCERO:** Si para el día señalado para la entrega material del inmueble objeto de esta transferencia, las Empresas de Energía Eléctrica y Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, no hubieren instalado definitivamente los servicios públicos, las partes contratantes expresamente convienen en que la entrega se produzca con los servicios públicos instalados provisionalmente. En todo caso, será de cargo de **EL FIDEICOMITENTE** a sus expensas, obtener la conexión definitiva y ante las situaciones descritas, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** exonera(n) de toda responsabilidad a **EL FIDEICOMISO.**-----

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE** que en el proyecto **TAKAI 128** se ejecutaron todas las obras aprobadas por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá, pertinente y en cumplimiento de todas las normas establecidas para el efecto.-----

**PARÁGRAFO QUINTO.- ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO TAKAI**, ni como sociedad fiduciaria, asume ninguna responsabilidad por la demora en la conexión de los servicios públicos, por depender ésta de las respectivas entidades públicas, y corresponder su diligenciamiento a **EL FIDEICOMITENTE**, quien no asume responsabilidad por dicha demora a menos que la misma se hubiere generado por negligencia o culpa de su parte. -----

**NOVENA: IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.- EL FIDEICOMISO** manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorización y demás erogaciones, ya sean de orden Nacional, Departamental, Municipal o Distrital hasta la fecha de la presente escritura pública, y que serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, todos los que se causen, liquiden o cobren a partir de dicha fecha. **EL**

**FIDEICOMITENTE DEL PROYECTO TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL** concurrirá a la defensa de **ALIANZA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en la presente cláusula, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra éste si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ellos corresponde en virtud de lo estipulado en EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMIENTE quedó obligado a obtener el desenglobe de las unidades que forman El Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital de Bogotá.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante lo anterior **EL FIDEICOMISO**, en cumplimiento de lo reglado por el artículo 116 de la Ley 9ª de 1.989, a la fecha ha cancelado el monto total por concepto del Impuesto Predial Anual del(los) inmueble(s) que se transfiere(n) por virtud de la presente escritura pública, para la obtención del comprobante fiscal necesario para el otorgamiento de la misma. No obstante lo anterior, como se manifestó **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** estará(n) obligado(s) a asumir todas las sumas liquidadas, reajustadas, que se causen y/o cobren, en relación con contribuciones de valorización por beneficio general y/o local, impuestos, cuotas, tasas, contribuciones, impuesto de plusvalía, gravámenes de carácter Nacional, Departamental y/o Municipal que se hagan exigibles sobre el inmueble objeto de este contrato, con posterioridad a la tradición del derecho de dominio, que sea generado por la autoridad competente.

**DÉCIMA: ENTREGA.- EL FIDEICOMISO** en lo que corresponde y **EL FIDEICOMITENTE** hará entrega real y material del(los) inmueble(s) transferidos a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**. En el ACTA de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar.

Lo anterior salvo que acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE**. En este caso la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días comunes siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.-----

**PARAGRAFO PRIMERO.-** La entrega se realizará mediante ACTA suscrita por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **FIDEICOMITENTE**. En el ACTA de entrega se realizará el inventario detallado, se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el inmueble. **EL FIDEICOMITENTE** dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar, indicando el plazo en el cual se procederá a su corrección.-----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** No obstante la fecha de entrega del(los) inmueble(s), la transferencia del derecho real de dominio y la posesión del(los) mismo(s) a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, se otorga firme e irresoluble. -----

En cuanto a los bienes comunes que conforman el proyecto **TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** expresa(n) que conoce(n) los planos generales de localización del proyecto así como la descripción, estado de uso y demás características de tales bienes, y manifiesta(n) que está(n) de acuerdo con su estado actual de construcción. -----

**PARAGRAFO TERCERO.-** A partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato serán de cargo de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** todas las reparaciones por daños o deterioros que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE** en desarrollo de las obligaciones asumidas dentro de los contratos de fiducia mercantil constitutivos de **FIDEICOMISO TAKAI**. En consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE** solo responderá por la entrega de las áreas comunes, el desarrollo de la construcción, las especificaciones de la obra, en ese sentido **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar: -----

**1). El Inventario de entrega:** En el momento de la entrega **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** verificarán el estado de pintura de muros, cielorrasos y puertas y las demás especificaciones de obra.-----

**MANUAL DE GARANTIAS.** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** deberá(n) cumplir en su totalidad las recomendaciones especificadas en el Manual de Garantías para la adecuada conservación del inmueble, exonerando al **PROMITENTE VENDEDOR** de responsabilidad alguna por anomalías presentadas derivadas del uso indebido del mismo. El manual de Garantías será suministrado por el **PROMITENTE VENDEDOR** en el momento de la entrega del inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los inmuebles objeto del presente contrato serán destinados única y exclusivamente para los fines descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto y licencia de construcción respectiva, todo lo cual **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** declara(n) conocer y aceptar, esta destinación no podrá ser variada por **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** o sus causahabientes a cualquier título.

**EL(LOS) COMPRADOR(ES)** manifiesta(n) conocer y aceptar que **FIDEICOMITENTE** responde por las garantías anotadas, siempre y cuando **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** no haya(n) realizado reparaciones o reformas que sean las causantes del reclamo. **FIDEICOMITENTE** no responderá por daños causados por el desgaste anormal o abusivo o por daños causados por terrorismo o catástrofes naturales (inundaciones, terremotos). -----

**PARÁGRAFO QUINTO.-** No obstante el término convenido para la entrega, **LA FIDUCIARIA** en su propio nombre, y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO TAKAI**, no es urbanizador, gerente, promotor, veedor, ni participa de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo de la entrega y las obligaciones que se derivan de ella, esta obligación corresponde única y exclusivamente a **EL FIDEICOMITENTE**, quien queda exonerados de toda responsabilidad por la no entrega del(los) inmueble(s) transferido en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobados, o por demora en la instalación de los servicios públicos de energía, acueducto o alcantarillado, por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de su parte. En el evento de producirse alguno de estos hechos, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento.

**PARÁGRAFO SEXTO:** **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** renuncia(n) al ejercicio de la acción resolutoria derivada de la forma como se pactó la entrega material del(los) inmueble(s) y, en

consecuencia, sin más formalidad será prueba plena de dicha entrega el Acta que se firme entre **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y **EL FIDEICOMITENTE**.

**DÉCIMA PRIMERA: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS.-** EL \_\_\_\_\_  
**DEL PROYECTO** radicó ante la **Dirección Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría del Hábitat**, los documentos requeridos para el ejercicio de la actividad de enajenación de los inmuebles destinados a vivienda, bajo el número de **Radicación** \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y su Decreto reglamentario 2.180 de 2006.

**DÉCIMA SEGUNDA: GASTOS.-** Los gastos Notariales que ocasione el otorgamiento del contrato de compraventa contenido en la presente escritura serán asumidos por **EL (LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** en un 50%, más el concepto de constitución de la hipoteca, y el 50% restante de los notariales serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE** -----  
Los gastos de Beneficencia y Registro de la compraventa serán por cuenta **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, en un 100%., al igual que todos los gastos, impuestos y derechos de la constitución del patrimonio de familia y/o la afectación a vivienda familiar y/o cualquier otro que se cause o cobre con ocasión del otorgamiento de esta escritura. -----

**PARAGRAFO:** Las partes otorgan la presente escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre ellas.

\*\*\*\*\*

**EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, de las condiciones civiles ya anotadas, manifiesta(n):

- A. Que acepta(n) esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de compraventa que en ella se contiene a su favor y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- B. Que acepta(n) recibir el(los) inmueble (s) que por esta escritura adquiere(n), en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, **renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria** derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- C. Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal a que está(n) sometido(s) los inmuebles que adquiere(n) y se obliga(n) a acatarlo y respetarlo en su totalidad, al igual que todas sus modificaciones.
- D. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9ª de 1.989 y la Ley 3ª de 1.991, **CONSTITUYE(N) PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE** sobre la unidad de vivienda que adquiere(n) mediante este contrato, plenamente descrita y alinderada en la cláusula primera de este mismo instrumento público, **a favor suyo, de su cónyuge y/o compañero(a) permanente, de su(s) hijo(s) menor(es) actual(es) o de los que llegare a tener**, patrimonio que se registrará para todos los efectos legales por las citadas normas.
- E. Que mediante la presente escritura pública declara(n) a paz y salvo al **FIDEICOMISO TAKAI** respecto del beneficio de área que en el mismo les correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en EL CONTRATO DE FIDUCIA y en la PROMESA DE COMPRAVENTA, en razón a lo cual no habrá lugar a reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO**.
- F. Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas de la Promesa de Compraventa que **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** suscribió(aron) con **EL FIDEICOMITENTE**.
- G. **EL(LOS) COMPRADOR(ES)**, por medio de la presente escritura otorga poder especial amplio y

suficiente a TAKAI S.A.S, para aclarar o corregir la presente escritura de compraventa, en caso de evidenciar errores mecanográficos.

- H. Que conoce(n) y acepta(n) que ni **EL FIDEICOMISO** ni **LA FIDUCIARIA** obraron como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL y, por lo tanto, no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación del(los) inmueble(s), la calidad de la obra, el precio de la(s) unidad(es), la entrega de la(s) misma(s), ni por los aspectos técnicos de la construcción, ni por los vicios redhibitorios y de evicción que pudieren llegar a presentarse.
- I. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el párrafo de la cláusula quinta.
- J. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) lo expresado en la cláusula séptima en los términos referidos del artículo 21 de la Ley 1537 de 2012.
- K. Que para todos los efectos que correspondan ratifica(n) las autorizaciones dadas en el numeral G-) y sus literales.
- L. Que mediante este mismo instrumento otorgo(amos) poder especial, amplio y suficiente a las sociedades TAKAI S.A.S, así como a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO TAKAI para: a) Para que firme cualquier documento que sea necesario, la escritura pública, aclaraciones o modificaciones si se requieren. b) Para eliminar garajes, modificar coeficientes provisionales, modificar la licencia, tramitar y firmar las licencias, documentos, formularios y cualquier otro que se requiera ante las entidades correspondientes, modificar el Reglamento de Propiedad Horizontal, firmar las escrituras de reforma, modificación, aclaración, en general realizar cualquier otro trámite que se requiera.

\* \* \* \* \*

**EL FIDEICOMITENTE** dentro del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO TAKAI** manifestó:

- 1º Que acepta para su representada la escritura y en especial la transferencia a título de compraventa que en ella se contiene a favor de **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** y las estipulaciones que se hacen por estar a su entera satisfacción.
- 2º Que saldrá al saneamiento de los vicios de evicción y redhibitorios del Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL en sí mismo y de las unidades resultantes, en los términos de Ley.
- 3º. Que por lo dicho, declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** obraron en desarrollo del Fideicomiso como constructores, ni interventores, ni participaron de manera alguna en la construcción del Proyecto TAKAI 128 – PROPIEDAD HORIZONTAL y por lo tanto no están obligados frente a **EL(LOS) COMPRADOR(ES)** por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por estos conceptos.
- 4º Que declara conocer y aceptar las obligaciones contraídas en virtud de la presente escritura y, en caso de incumplirlas, acepta las respectivas responsabilidades.
- 5º Que declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO** respecto de la transferencia celebrada por esta escritura, para todos los efectos a que haya lugar.

\* \* \* \* \* **HASTA AQUÍ LA MINUTA** \* \* \* \* \*

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

### ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 27 de noviembre de 2024
SOLICITANTE:	TAKAI S.A.S

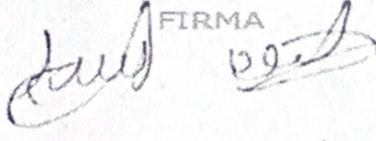
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	TAKAI 128		
DIRECCIÓN:	CALLE 128 C # 47 - 43		
APARTAMENTOS:	72	CASAS:	0
		LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	640 m <sup>2</sup>		
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	3,593,750 \$/m <sup>2</sup>		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	3,030 m <sup>2</sup>		
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	4,594,797 \$/m <sup>2</sup>		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 2,300,000	759,151 \$/m <sup>2</sup>	16.5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 7,578,560	2,501,423 \$/m <sup>2</sup>	54.4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 2,260,329	746,057 \$/m <sup>2</sup>	16.2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 1,284,812	424,072 \$/m <sup>2</sup>	9.2%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 497,154	164,093 \$/m <sup>2</sup>	3.6%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 13,920,856	4,594,797 \$/m <sup>2</sup>	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 14,262,104	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 341,248
			2.4%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 2,300,000	16.5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 889,225	6.4%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 6,453,000	46.4%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0.0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 4,278,631	30.7%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 13,920,856	100%

#### FILA VALIDACIÓN

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



## ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN  
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

### 1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: TAKAI 128  
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 72  
DIRECCIÓN: CALLE 128 C # 47 - 43  
CONSTRUCTORA: TAKAI S.A.S.  
FECHA (dd-mm-aa): 5/07/2024

### 2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

#### 2.1. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

La cimentación se conforma por pilotes pre-excavados fundidos in-situ y losa de subpresión, en concreto  $f_c = 28$  Mpa

#### 2.2. PILOTES

SI

NO

Tipo de pilotaje utilizado:

pilotes pre-excavados fundidos in-situ, en concreto  $f_c = 28$  Mpa

#### 2.3. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Se diseño con una capacidad moderada de disipacion de energia (DMO) con con placas aligeradas y vigas de 21Mpa de 240Mpa para barras #2 y para barra #3 y mayores se manaja una resistencia de 420Mpa y columnas de 28 Mpa , se cuenta con resistencias de aceros

#### 2.4. MAMPOSTERÍA

##### 2.4.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

Tipo Santafe o similar en fachadas

##### 2.4.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

En exteriores

##### 2.4.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

Drywall en divisiones internas y sistema de muros livianos

#### 2.5. PAÑETES

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

Acabado en muros de bloques será de Argamasa, en los interiores de los apartamentos

#### 2.6. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI

Cual?

**2.7. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Mampostería a la vista y acabado en graniplast o similar.

**2.8. PISOS AREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Estampado en concreto, Cerámica nacional o Concreto a la vista o similar

**2.9. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

NO TRANSITABLES: Placa de concreto impermeabilizada

CUBIERTA TRANSITABLE: Cerámica nacional o similar

**2.10. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Eskaleras en concreto

**2.11. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

**2.12. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Un tanque en concreto

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN**

Características:

3.1. ASCENSOR

 SI  NO

Un (1) ascensor de capacidad aproximada de 675KG de 1.75M/S

3.2. VIDEO CAMARAS

 SI  NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

 SI  NO

3.4. PARQUE INFANTIL

 SI  NO

3.5. SALÓN COMUNAL

 SI  NO

3.6. GIMNASIO

 SI  NO

3.7. SAUNA

 SI  NO

3.8. TURCOS

 SI  NO

3.9. PISCINA

 SI  NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

 SI  NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

 SI  NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

 SI  NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

 SI  NO

subestación de 400KVA

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS AREAS PRIVADAS****4.1. CARPINTERÍA**

4.1.1. CLOSET

 SI  NO

Características y materiales a utilizar:

**4.1.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS** SI  NO

Características y materiales a utilizar:

Entamborada con tablero melamínico o similar

**4.1.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL**

Características y materiales a utilizar:

Metálica con hoja externa o similar

**4.2. ACABADOS PISOS**

Materiales a utilizar :

**4.2.1. ZONAS SOCIALES**

Cerámica nacional o similar

**4.2.2. HALL'S**

Cerámica nacional o similar

**4.2.3. HABITACIONES**

Piso laminado o similar

**4.2.4. COCINAS**

Piso laminado o similar

**4.2.5. PATIOS****4.3. ACABADOS MUROS**

Materiales a utilizar:

**4.3.1. ZONAS SOCIALES**

Estuco y pintura

**4.3.2. HABITACIONES**

Estuco- pintura blanca o similar

**4.3.3. COCINAS**

Estuco- pintura blanca o similar

**4.3.4. PATIOS****4.4. COCINAS**

Características:

**4.4.1. HORNO** SI NO**4.4.2. ESTUFA** SI NO

Electrica

**4.4.3. MUEBLE** SI NO**4.4.4. MESÓN** SI NO

Mármol sintético con la poceta o similar

**4.4.5. CALENTADOR** SI NO

Se entrega ducha electrica

**4.4.6. LAVADERO** SI NO**4.5. BAÑOS**

Características:

**4.5.1. MUEBLE** SI NO**4.5.2. ENCHAPE PISO** SI NO

Ceramica nacional o similar

**4.5.3. ENCHAPE PARED** SI NO

Cerámico nacional o similar (zona humeda) altura 1,8mts

**4.5.4. DIVISIÓN BAÑO** SI NO**4.5.5. ESPEJO** SI NO

**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.

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.


  
 \_\_\_\_\_  
**MARIA ELENA BENITEZ LONDOÑO**



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Acto Administrativo No.

11001-2-22-1505

No. DE RADICACIÓN

11001-2-21-2802

PÁGINA

1

FECHA DE RADICACIÓN

26-nov.-2021

EXPEDICIÓN

07 JUN 2022

EJECUTORIA

02 AGO 2022

VIGENCIA

02 AGO 2024

CATEGORÍA: III

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 128 C 47 43 con Chip(s) AAA0120BHPA Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50N25902B, Número de Manzana Catastral 038 y lote(s) de manzana catastral 019, Manzana Urbanística 38 del Lote Urbanístico 19 (catastral), de la urbanización PRADO VERANIEGO (Localidad Suba). Para una edificación en siete (7) pisos con el primer piso destinado a equipamiento comunal y estacionamientos (piso no habitable) para uso multifamiliar, con setenta y dos (72) unidades de vivienda de interés social con 13 cupos de estacionamiento de los cuales 9 cupos son de residentes y 4 de visitantes, incluido 1 cupo que cumple con las dimensiones para movilidad reducida. Planta 6 cupos para bicicletas. Titular(es) HASBON SAGRA NANCY con CC 63275521-. Constructor responsable: BENITEZ LONDOÑO JAIME ARIEL con CC 80407377 Mat. 25202-30253. Características básicas:

## 1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-UPZ	a. UPZ No. 19 (El Prado) Decr 0299 DE 2002	b. SECTOR NORMATIVO 7	c. USOS: I	d. EDIFIC.: A
e. AREA ACTIVIDAD	COMERCIO Y SERVICIOS	f. ZONA:	COMERCIO AGLOMERADO	
g. TRATAMIENTO	CONSOLIDACION	h. MODALIDAD:	CON CAMBIO DE PATRON	
1.2 ZN RIESGO	a. Remoción en Masa No	b. Inundación No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-200

## 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2. ESTACIONAMIENTOS			2.3. DEMANDA	C
	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	PRIV	VIS-PUB	BICICL.	2.4. ESTRATO	
Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	72	9	4	6	3	
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			9	4	6		
			72	9	4	6		

## 3. CUADRO DE AREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO APARTAESTUDIOS							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:	1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	640.00								
SOTANO (S)	20.00	3,029.70	0.00	0.00	3,029.70	0.00	0.00	0.00	3,029.70
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	408.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	2801.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3029.70	3,029.70	0.00	0.00	3,029.70	0.00	0.00	0.00	3,029.70
LIBRE PRIMER PISO	231.70								
					0.00			DEMOLICIÓN TOTAL:	616.00
					3,029.70	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00

## 4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	6		a. TIPOLOGÍA:	CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	20.07		b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	3.50 MTS POR CL 128 C		
c. SOTANOS	NO PLANTEA		POSTERIOR	5.0		b. CERRAMIENTO		
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		PATIOS	5.51 x 5.50		Altura: mts - Longitud: 0.00 mts		
e. No EDIFICIOS	1		PATIOS	7.15 x 5.50		c. VOLADIZO		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR	---		0.80 MTS POR CL 128 C		
g. 1er PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	SI		ENTRE EDIFICACIONE	---		d. RETROCESOS		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		PATIOS	---		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	0.63					8,63m2		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN	3.52							
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS					
DESTINACIÓN	%	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PILOTES - DADOS - VIGAS AMARRE				
ZONAS RECREATIVAS	86,37	373,12	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO				
SERVICIOS COMUNALES	16,35	70,65	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última				
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTEA	0,00	d. GRADO DESEMPENÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo				
			e. ANÁLISIS SÍSMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)				

## 5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (12) / Planos de Evacuación (4) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (13)

## 6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

El área y linderos del predio según títulos de propiedad. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del Constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 90708 de 2013 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución No. 4263 de 2013 y sus modificaciones, sobre las normas RITEL. La presente licencia se expide bajo el principio constitucional de la buena fe, teniendo en cuenta que el solicitante declara que la destinación del proyecto es para Vivienda de Interés Social. El proyecto prevé solución alternativa de vivienda para personas con movilidad reducida. El predio no es objeto de participación en plusvalía según artículo 11 del Decreto 299 de 2002, reglamentario de la UPZ 19-Prado. Ver sello de observaciones en plano A-001. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, NSR-10 TÍTULO I Y DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. JOSE LUIS REYES CON M.P. No 25202-43198CND ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APENDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016 Y DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017.

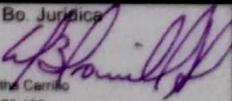
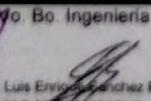
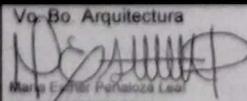
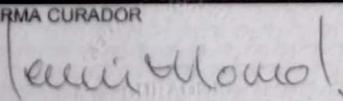
NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

SEGUN LA UPZ, EL PREDIO OBJETO DE SOLICITUD SE ENCUENTRA EN SECTOR NO GENERADOR DE PLUSVALIA.

## APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	FIRMA CURADOR
			
Martha Carrillo T.P. 73-160	Luis Enrique Sánchez Ruiz M.P. 25202-359572CND	María Esther Peñalosa Leal M.P. 670033383 STD	



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

No DE RADICACIÓN

PÁGINA

11001-2-21-2802

2

Acto Administrativo No.

11001-2-22-1505

FECHA DE RADICACIÓN

26-nov.-2021

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07 JUN 2022

FECHA DE EJECUTORIA: 02 AGO 2022

CATEGORÍA: III

## 7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00022320003038	26-may.-22	3.029,70	\$0

## OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 11 del Decreto Nacional 1203 de 2017), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- 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.
- 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.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
  - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
  - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
  - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
  - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
  - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.



**CURADOR URBANO 2**

**ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**

Bogotá D.C. - Colombia

**Radicado No. CU2-24-1420**

**RESOLUCIÓN No. 11001-2-24-2299**

**De 03 JUL 2024**

***“Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1505 del 07 de junio de 2022, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N259028, CHIP AAA0120BHPA, ubicado en la CL 128 C 47 43 de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.”***

**EL CURADOR URBANO No. 2 DE BOGOTÁ D.C.  
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO**

En aplicación de los principios consagrados en la Constitución Política, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y en uso de las facultades legales que le son conferidas por las Leyes 388 de 1997, 810 de 2003 y 1796 de 2016, los Decretos Nacionales 1077 y 2218 de 2015, 1197 de 2016, 1203 de 2017, 1783 de 2021, el Decreto Distrital 389 de 2021, y

#### **CONSIDERANDO**

Que el día 07 de junio de 2022, este Despacho expidió Licencia de Construcción mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1505, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N259028, CHIP AAA0120BHPA, ubicado en la CL 128 C 47 43 de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C., acto administrativo que cobro fuerza de ejecutoria el día 02 de agosto de 2022.

Que bajo la referencia No CU2-24-1420 del día 19 de junio de 2024, la sociedad CONSTRUCCIONES ARRECIFE S.A.S identificada con NIT No. 860.048.112-4 apoderada especial de TAKAI SAS identificada con NIT No. 901.630.405-0 y de la señora HASBON SAGRA NANCY identificada con C.C. No. 63.275.521 fideicomitentes del fideicomiso TAKAI administrada por ALIANZA FIDUCIARIA, solicitaron ante este Despacho la prórroga de la licencia concedida.

Que el señor BENITEZ LONDOÑO JAIME ARIEL identificado con C.C. No. 80.407.377 y con Matrícula Profesional No. 25202-30253, certifica el inicio de las obras de la licencia concedida.

Que la solicitud de prórroga del acto administrativo aludido se formuló treinta (30) días hábiles anteriores a su vencimiento, en cumplimiento de lo preceptuado por el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 27 del Decreto 1783 de 2021, que en lo pertinente, reza:

***“Artículo 2.2.6.1.2.4.1. Vigencia de las licencias. Las licencias de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y de construcción y las licencias de intervención y ocupación del espacio público, así como las revalidaciones, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de***

***doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que queden en firme los actos administrativos***





**CURADOR URBANO 2**

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

**Radicado No. CU2-24-1420**

**RESOLUCIÓN No.**

**11001-2-24-2299**

**De**

**03 JUL 2024**

**“Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1505 del 07 de junio de 2022, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N259028, CHIP AAA0120BHPA, ubicado en la CL 128 C 47 43 de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.”**

*por medio de los cuales fueron otorgadas.*

(...)

*La solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia.*

(...)

Que verificado el cumplimiento de los requisitos analizados en precedencia, este Despacho considera que es procedente otorgar la prórroga solicitada

En virtud de lo expuesto anteriormente, el Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., Arq. GERMAN MORENO GALINDO,

**RESUELVE:**

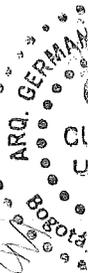
**ARTÍCULO 1º:** Prorrogar el término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1505 del 07 de junio de 2022, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N259028, CHIP AAA0120BHPA, ubicado en la CL 128 C 47 43 de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.

**PARÁGRAFO 1:** Esta prórroga se concede por un término de doce (12) meses adicionales, contados a partir de la fecha de vencimiento de la Licencia originalmente concedida, la cual quedó ejecutoriada el 02 de agosto de 2022, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1077 de 2015

**PARÁGRAFO 2:** La presente prórroga tiene una vigencia de 12 meses contados **a partir del 02 de agosto de 2024 hasta el 02 de agosto de 2025.**

**ARTÍCULO 2 º:** Hace parte de la presente Resolución, la certificación emitida por el Constructor Responsable, el señor BENITEZ LONDOÑO JAIME ARIEL identificado con C.C. No. 80.407.377 y con Matrícula Profesional No. 25202-30253.

**ARTÍCULO 3º:** Las normas y disposiciones, así como las obligaciones a cargo del Constructor Responsable, contenidas en la Licencia de Construcción otorgada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1505 del 07 de junio de 2022, se mantienen vigentes.





# CURADOR URBANO 2

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

Radicado No. CU2-24-1420

RESOLUCIÓN No.

11001-2-24-2299

De 03 JUL 2024

*“Por la cual se otorga prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción aprobada por este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-2-22-1505 del 07 de junio de 2022, para el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No 50N259028, CHIP AAA0120BHPA, ubicado en la CL 128 C 47 43 de la Localidad de Suba, en Bogotá D.C.”*

**ARTÍCULO 4º:** La presente Resolución debe notificarse en los términos del Decreto Ley 1437 de 2011 y contra ella proceden los recursos de reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación (literal K, artículo 36 del Decreto 16 de 2013), dentro de los Diez (10) días siguientes a la notificación (Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

### NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá D.C., a los

*Germán Moreno Galindo*  
03 JUL 2024  
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO  
CURADOR URBANO No. 2 de Bogotá D.C.  
Bogotá, D.C. - Colombia

**ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO**

**Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.**

Ejecutoriada en Bogotá D.C., a los

Proyectó: LDSL

Revisó: GHC

22 JUL 2024



EL ESPACIO  
EN BLANCO