

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 AYJM CONSTRUCTORES SAS	2. Identificación N° del documento NIT 901474694-3
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) LUIS ALEJANDRO RANGEL MDINA	4. Identificación del representante legal 13635382
6. Dirección Carrera., 26 32 A - 88 Sur	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico ayjconstructoressas16@gmail.com
	8. Teléfono 3207541509

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR - COMERCIOS Y SEVICIOS BÁSICOS (MURILLO TORO)	10. Etapa (en parte de esta radicación, detalle: Toros(s), Bloque(s), interiores), etc. o es UNICA etapa. UNICA
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 8 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social Elija 8 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) Carrera., 26 32 A - 88 Sur	13. Localidad - UPZ Elija un elemento.
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes) Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-2-24-2266 09-jul.-2024 2
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 250.10	20. Área a construir para esta radicación (m²) 1014.55
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos % 28.85%
24. Chip(s) AAA024DKTD	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-40661186
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 28.85% \$ 150.000.000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 28-feb.-2026
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI Escritura número Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO Escritura número Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.
Para todos los efectos legales, declaro que me cío a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250033
FECHA 05 MAR 2025
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:
<i>Luis Alejandro Rangel</i> LUIS ALEJANDRO RANGEL MEDIA Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado
<i>Nicolai Ospina</i> NICOLAI OSPINA Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos
Observaciones:

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planos 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.

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	FECHA
		30-12-2024
		CÓDIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR: AYSH CONSTRUCTORES SAS Quien realiza la solicitud ELIZABETH CRUZ
Nombre del Proyecto: VIVIENDA MULTIFAMILIAR-COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS (MURILLO TORO)
 (La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		AFROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses. b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar) c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s). b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con proratas anexas si el acreedor es entidad crediticia. b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	N/A				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	X	AREA CONSTRUCCION	✓		
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	N/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	✓				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	N/A				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	✓				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				
	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos esten debidamente diligenciados	X	TAMAÑO CARTA	✓		

FO086

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.	✓				
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.	✓				
	d. Documentos debidamente firmados.	✓				
	e. Documentos legibles.	✓				
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.	✓				
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.	✓				
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta	✓				

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA			
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1 Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que forman parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
2 Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3 Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
4 Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.			

Nota: En caso de no haber 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.

OBSERVACIONES:

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Nicolás Ospina C.C: 1022394980
Fecha de verificación: 05-03-2025 Firma del profesional: ASOM

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:
Yo, actuando en carácter de solicitante del trámite de la referencia, debidamente facultado para ello, reconozco que la solicitud que presento se encuentra incompleta, sin perjuicio de lo cual insisto en que se lleve a cabo la Radicación Incompleta y me comprometo a adjuntar los documentos necesarios en los términos previstos en la ley.

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado _____ Firma: _____
C.C: _____



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

Certificado generado con el Pin No: 2501082756106317399

Nro Matrícula: 50S-40661186

Pagina 1 TURNO: 2025-4389

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 04:00:16 PM

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

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

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

FECHA APERTURA: 07-04-2014 RADICACIÓN: 2014-30418 CON: ESCRITURA DE: 03-04-2014

CODIGO CATASTRAL: AAA0242DKTDCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON AREA DE 260.10MTRS2 Y SUS LINDEROS SON NORTE 17.40 MTRS CON LA CARRERA 26 SUR 17.40 MTRS CON EL LOTE NUMERO 2 ORIENTE 15.00MTRS CON EL LOTE NUMERO 5 OCCIDENTE EN 14.90 MTRS CON LA CALLE 35 SUR.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ARIAS BARAJAS JOSE GUILLERMO ADQUIRIO POR ENGLOBE ESCR. 913 DEL 03-04-2014 NOTARIA 76 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE ARIAS SANABRIA CESAR EDUARDO ESCR. 2502 DEL 10-09-2013 NOTARIA 76 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN SUCESION DE ARIAS JOSE DEL CARMEN ESCR. 2484 DEL 07-09-2013 NOTARIA 56 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE ARIAS DE NEIRA AMATILDE ESCR. 3392 DEL 15-06-1988 NOTARIA 4. BOGOTA, REG. FOL. 1170957-. ARIAS BARAJAS JOSE GUILLERMO ADQUIRIO POR ENGLOBE ESCR. 913 DEL 03-04-2014 NOTARIA 76 BOGOTA, ESTE ADQUIRIO POR COMPRAVENTA DE ARIAS DE NEIRA ANATILDE ESCR. 1999 DEL 23-07-2013 NOTARIA 76 BOGOTA, REG. FOL. 40644251-. ARIAS VDA DE NEIRA ANATILDE ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE NEIRA AGUSTIN SEGUN SENTENCIA DE 30 DE MAYO DE 1.977 JUZGADO 6 C CTO DE BOGOTA REGISTRADA AL FOLIO 050-814383. ESTE ADQUIRIO POR COMPRA A SOCIEDAD PROMOTORA DE NEGOCIOS LTDA SEGUN ESCR. 150 DE 21 DE ENERO DE 1.949 NOT 1. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) KR 26 32A 88 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-04-2014 Radicación: 2014-30418

Doc: ESCRITURA 913 del 03-04-2014 NOTARIA 76 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ENGLOBE: 0919 ENGLOBE

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

A: ARIAS BARAJAS JOSE GUILLERMO

CC# 79460966 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 09-11-2018 Radicación: 2018-70743

Doc: OFICIO 3692 del 02-11-2018 JUZGADO 009 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO: 0435 EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO REF. PROCESO DESACION DE EFECTOS



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

Certificado generado con el Pin No: 2501082756106317399

Nro Matrícula: 50S-40661186

Pagina 2 TURNO: 2025-4389

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 04:00:16 PM

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

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

CIVILES DE MATRIMONIO CATOLICO RAD. 2018-818

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

DE: ESCOBAR ENRIQUEZ BIBIANA MARCELA

CC# 52583092

A: ARIAS BARAJAS JOSE GUILLERMO

CC# 79460966 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-06-2019 Radicación: 2019-32745

Doc: OFICIO 1806 del 10-06-2019 JUZGADO 009 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO PROCESO CESACION DE EFECTOS CIVILES DE MATRIMONIO CATOLICO NO. 2018-818

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

DE: ESCOBAR ENRIQUEZ BIBIANA MARCELA

CC# 52583092

A: ARIAS BARAJAS JOSE GUILLERMO

CC# 79460966 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-08-2019 Radicación: 2019-49911

Doc: ESCRITURA 1320 del 15-07-2019 NOTARIA VEINTE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$313,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ARIAS BARAJAS JOSE GUILLERMO

CC# 79460966

A: SANCHEZ RODRIGUEZ EMILSEN

CC# 52170234 X

A: VARGAS MEDINA ROSA ELVIRA

CC# 41496051 X

A: VARGAS VARGAS JHON ALEXANDER

CC# 79495376 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 30-09-2021 Radicación: 2021-60293

Doc: ESCRITURA 389 del 27-08-2021 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: SANCHEZ RODRIGUEZ EMILSEN

CC# 52170234

DE: VARGAS MEDINA ROSA ELVIRA

CC# 41496051

DE: VARGAS VARGAS JHON ALEXANDER

CC# 79495376

A: ESCANDON CONSTRUCTORES SAS.

NIT# 9013165569 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-11-2022 Radicación: 2022-74603

Doc: ESCRITURA 2134 del 10-11-2022 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA CREDITO APROBADO

\$80.000.000

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2501082756106317399

Nro Matrícula: 50S-40661186

Página 3 TURNO: 2025-4389

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 04:00:16 PM

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

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

DE: ESCANDON CONSTRUCTORES SAS.

NIT# 9013165569 X

A: DISTRIBUCIONES E INVERSIONES SAN JUDAS SAS

NIT# 9006038847

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 22-03-2023 Radicación: 2023-15845

Doc: ESCRITURA 320 del 27-02-2023 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$800,000,000

Se cancela anotación No: 6

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

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

DE: ESCANDON CONSTRUCTORES SAS.

NIT# 9013165569 X

A: DISTRIBUCIONES E INVERSIONES SAN JUDAS SAS

NIT# 9006038847

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-04-2023 Radicación: 2023-18357

Doc: ESCRITURA 479 del 23-03-2023 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$425,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: ESCANDON CONSTRUCTORES SAS.

NIT# 9013165569

A: A&JM CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9014746943 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-10-2024 Radicación: 2024-56171

Doc: ESCRITURA 1945 del 29-08-2024 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

VIVIENDA MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: A&JM CONSTRUCTORES S.A.S.

NIT# 9014746943

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

9 -> 40825065ESTACIONAMIENTO 1 VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH

9 -> 40825066ESTACIONAMIENTO 2 VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH

9 -> 40825067PA MOTO 1 VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH

9 -> 40825068PA MOTO 2 VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH

9 -> 40825069PA MOTO 3 VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH

9 -> 40825070DEPOSITO 1 VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH

9 -> 40825071DEPOSITO 2 VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH

9 -> 40825072LC COMERCIAL VI MULTIFAMILIAR MURILLO TORO PH



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

Certificado generado con el Pin No: 2501082756106317399

Nro Matrícula: 50S-40661186

Pagina 5 TURNO: 2025-4389

Impreso el 8 de Enero de 2025 a las 04:00:16 PM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-4389

FECHA: 08-01-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

GLADYS URIBE ALDANA
REGISTRADORA PRINCIPAL (E)

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE

CLASE DE ACTO	PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE
PROMETIENTE VENDEDOR	A&JM CONSTRUCTORES SAS ✓
IDENTIFICACIÓN	NIT No 901.474.694-3 ✓
EMAIL	ayjconstructoressas16@gmail.com
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	Calle 58 I Bis No 78 B- 15 Sur de Bogotá D.C.
REPRESENTANTE LEGAL	LUIS ALEJANDRO RANGEL MEDINA ✓
IDENTIFICACIÓN	C.C. 13.635.382 ✓
EMAIL	ayjconstructoressas16@gmail.com
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	Calle 58 I Bis No 78B -15 Sur de Bogotá D.C.
PROMETIENTE COMPRADOR	
IDENTIFICACIÓN	
EMAIL	
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	
PROMETIENTE COMPRADOR	
IDENTIFICACIÓN	
EMAIL	
DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN	
OBJETO DEL CONTRATO:	Prometer en compraventa el apartamento No__, el PARQUEADERO No__ y el depósito No__, inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 50S- __, 50S ____ y 50S ____

8

	Carrera 26 No 32 A -88 Sur de la ciudad de Bogotá. y prometer en compra tales inmuebles.
PRECIO DE VENTA	_____ DE PESOS M/CTE (\$ _____.000.000)

Entre los suscritos a saber LUIS ALEJANDRO RANGEL MEDINA, mayor de edad, vecino y residente de la ciudad de Bogotá, identificado por medio de cedula de ciudadanía número 13.635.382, de nacionalidad colombiana actuando en calidad de representante legal de la sociedad A&JM CONSTRUCTORES SAS, legalmente constituida e identificada por medio de Nit No 901.474.694-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá y quienes adelante se denominara como el PROMETIENTE VENDEDOR; y por otra parte _____, identificado(a) con la cedula de ciudadanía No. _____ mayor de edad, plenamente capaz, de nacionalidad _____, de estado civil _____ y _____ mayor de edad, vecino(a) de esta ciudad, identificado(a) por medio de cedula de ciudadanía número _____ de nacionalidad _____, de estado civil _____, quienes actúan en nombre propio y en adelante se denominarán como el PROMETIENTE COMPRADOR, han convenido celebrar el presente contrato de promesa de compraventa el cual se rige por las siguientes cláusulas:-----

PRIMERA - OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR y éste se obliga a comprar el derecho de propiedad, el pleno dominio y la posesión que el primero tiene y ejerce sobre el apartamento No_, el PARQUEADERO No_ y el depósito No_, inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No 50S- _____, 50S _____ y 50S _____ en su orden y de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona Sur de Bogotá D.C. que hacen parte de la Urbanización

marzo de dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la notaría ochenta y uno (81) del círculo de Bogotá D.C., por compraventa realizada a ESCANDÓN CONSTRUCCIONES SAS. y según tal acto son: Lote de terreno ubicado en la carrera veintiséis (26) número treinta y dos - ochenta y ocho Sur (32 A-88 Sur) de la ciudad de Bogotá D.C. cuenta con un área aproximada de doscientos sesenta punto diez metros cuadrados (260.10 M2), cuya área, descripción, linderos y demás especificaciones se establecen así: POR EL 2 NORTE: En diecisiete puntos cuarenta metros (17.40 m) con la carrera veintiséis (26). POR EL SUR: En diecisiete puntos cuarenta metros (17.40 m) con el lote numero dos (2). POR EL ORIENTE: En quince metros (15.0 m) con el lote número cinco (5). POR EL OCCIDENTE En catorce punto noventa metros (14.90 m) con la calle treinta y cinco sur (35 sur). Se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40661186 y la cedula catastral número 002310164200000000-.

LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO. Se encuentra ubicado en el segundo nivel, a tres metros veinticuatro centímetros (3,24 MTS), siendo su entrada por la carrera 26 SUR. USO. Su uso es exclusivo para VIVIENDA. ALTURA. Su Altura libre es de dos metros cuarenta y tres centímetros (2,43 MTS), cuenta con un área total construida de sesenta y ocho metros con diecisiete centímetros (68,17 MTS), tiene un área privada de cincuenta y ocho metros con ochenta y un centímetros (58,81 MTS), cuenta con un área común de uso exclusivo de cuatro metros con cincuenta y tres centímetros (4,53 MTS) y nueve metros con treinta y seis centímetros (9,36 MTS) que

muro común que lo separa del área de las escaleras POR EL COSTADO IZQUIERDO en dos metros con sesenta centímetros (2,60 MTS) hasta el punto B; del punto B en línea quebrada en dos metros noventa y seis centímetros (2,96 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), cincuenta centímetros (0,50 MTS), hasta el punto C. Del punto C en línea recta que lo separa de muro común que colinda con área libre sobre el aislamiento 18 posterior de la edificación en veintiocho centímetros (0,28 MTS), treinta y tres centímetros (0,33 MTS), cinco metros con cinco metros y un centímetros (5,01 MTS), treinta y tres centímetros (0,33 MTS) y veintiocho centímetros (0,28 MTS) D. Del punto D en línea quebrada con muro común del edificio que colinda con lindero sur conocido como "lote No 2" en cincuenta centímetros (0,50 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), en tres metros con ochenta y ocho centímetros (3,88 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), cincuenta centímetros (0,50 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), tres metros treinta y un centímetros (3,31 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), cincuenta centímetros (0,50 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), dos metros setenta y ocho centímetros (2,78 MTS), hasta el punto E. del punto E con muro común que lo separa del área común de uso exclusivo destinada como balcón del apartamento doscientos uno (201) en cuatro metros con setenta y tres centímetros (4,73 MTS), hasta el punto F; del punto F al punto G en línea recta en distancia de siete metros con nueve centímetros (7,09 MTS) con muro común que lo separa del apartamento doscientos dos (202) hasta el punto G; desde el punto G; del punto G en línea recta con muro

LINDEROS ESPECIALES DEL PARQUEADERO Se encuentra ubicado en el primer nivel, nivel cero (0), siendo su entrada por carrera veintiséis (26) USO. Su uso es exclusivo para PARQUEADERO DE CARRO. ALTURA. Su Altura libre es de dos puntos treinta metros lineales (2,79 M), ÁREA PRIVADA CUBIERTA de doce metros cuadrados (12,00 MTS) del punto A al Punto D. LINDEROS: Del punto A en línea recta con muro común que lo separa del baño común y escaleras en cinco metros (5.00 MTS) hasta el punto B; del punto B en línea recta con zona de circulación común del edificio, en extensión de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 MTS) hasta el punto C; del punto C en línea recta en cinco metros (5,00 MTS) con el parqueadero número uno (1) hasta el punto D; del punto D en línea recta en dos metros con cuarenta centímetros (2,40 MTS) que lo separa de zona común de parqueaderos y encierra al punto A CENIT: Con placa común que lo separa del segundo nivel, NADIR. Con placa común que lo separa de terreno común.

PARÁGRAFO: Licencia de Construcción MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL, acto administrativo número 11001-2-24-2286, radicado con fecha veintisiete (27) de octubre de dos mil veintitrés (2023), numero de radicación 11001-2-23-2130, fecha de expedición tres (3) de julio de dos mil veinticuatro (2024) y fecha de ejecutoria nueve (9) de julio de dos mil veinticuatro (2024), expedida por la CURADURÍA URBANA NUMERO DOS (2) DE BOGOTÁ D.C. ARQUITECTO GERMAN MORENO GALINDO, quien, en ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de julio 18 de 1997 y el Decreto

SAS, la cual se encuentra debidamente registrada en mencionada matricula inmobiliaria. , la cual se encuentra debidamente registrada en la mencionada matricula inmobiliaria protocolizada mediante escritura pública número CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE (479) de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la notaría ochenta y uno (81) del círculo de Bogotá D.C.,

TERCERA. - PRECIO: El precio que estipulan las partes para el pago de los inmuebles objeto del presente contrato es la suma de _____ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$___'000.000), los cuales serán cancelados de la siguiente manera:

1.- La suma de _____ PESOS M/CTE (\$__'000.000) con la firma del presente documento, los cuales se declaran recibidos a plena satisfacción por el PROMITENTE VENDEDOR de parte del PROMITENTE COMPRADOR. Con la suscripción de este documento

2. La suma de _____ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$_0'000.000) MILLONES que deberán ser pagados al momento de suscribir la escritura pública que protocolice esta promesa. -----

3. La suma de _____ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$_.000.000) que serán pagados dentro de los treinta (30) días siguientes al registro de la escritura pública que protocolice esta promesa por medio del banco _____, en virtud de crédito hipotecario tomado por el PROMITENTE COMPRADOR.

PARÁGRAFO: Tales valores se pagarán en cuenta Corriente del Banco de Bogotá No 796286318 a nombre de A&JM CONSTRUCTORES SAS .-----

CUARTA. EL PROMETIENTE VENDEDOR, manifiesta que los inmuebles materia de este contrato de promesa de compraventa, son de su exclusivo dominio y los ha poseído de manera pacífica, pública, física e ininterrumpida

ley 258 de 1996 y que a la fecha no están comprometidos con obligación alguna, a excepción de la hipoteca de mayor extensión constituida sobre el lote matriz la cual será levantada con anterioridad a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa que protocolice este acto-----

QUINTA. - FECHA Y FORMA DE PROTOCOLIZACIÓN. Las partes acuerdan que la escritura que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa se realizara ante la notaria_____() DEL CIRCULO DE BOGOTÁ el día_____()de de 202_ a las__am.

SEXTA. - OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE VENDEDOR: a) A no incluir los bienes inmuebles objeto de este contrato como garantía de cualquier obligación posterior a la fecha de suscripción del presente acuerdo. b) A asumir el pago de cualquier obligación que pese sobre los inmuebles. c). A cancelar el 50% del valor que genere la protocolización de la compraventa (gastos notariales) así como el 100% del valor de retención en la fuente. d) A realizar las gestiones necesarias para lograr el levantamiento del gravamen hipotecario que pesa sobre el lote de mayor extensión e) A realizar la entrega física y material de los inmuebles con la suscripción de este documento. ---

SÉPTIMA. OBLIGACIONES DEL PROMETIENTE COMPRADOR: a) A cancelar al PROMETIENTE VENDEDOR, el precio establecido y en la forma pacta en la cláusula TERCERA del presente documento b). Suscribir Escritura Pública de Compraventa; c). A cancelar el 50% de los costos que genere la protocolización de la compraventa (gastos notariales), D). Sufragar los costos que genera el registro de la compraventa ante la oficina de registro de instrumentos públicos beneficencia y demás. -----

OCTAVA. PRORROGAS -Solamente se entenderá prorrogado el plazo acordado para el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que bilateralmente adquieran las partes en este contrato, o modificada en cualquiera de las estipulaciones aquí consagradas, cuando así lo acuerden ambas, en forma expresa y escrita, mediante nota firmada en este documento.....

NOVENA. CLAUSULA PENAL- En caso de incumplimiento de las obligaciones

DECIMA. - ENTREGA: EI PROMITENTE VENDEDOR, realizara la entrega física y material de los inmuebles el mismo día en que se suscriba la escritura pública que protocolice esta compraventa, es decir el día ___ de ___ de 20___, junto con paz y salvo por todo concepto de impuestos y gravámenes, servicios públicos de *acueducto y alcantarillado, gas, administración y energía*, instalados y con sus respectivos medidores y en funcionamiento, libre de embargos, pleitos pendientes, demandas civiles, gravámenes, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, desmembraciones, condiciones resolutorias y patrimonio de familia. Saldrá al saneamiento de la venta del inmueble, en los casos de ley y especialmente a responder por cualquier gravamen o acción real que resulte en contra del derecho de dominio que trasferirá al PROMETIENTE COMPRADOR, así como a responder por los perjuicios que tales acciones llegaren a causar al PROMETIENTE COMPRADOR.

DECIMOPRIMERA. - GARANTÍA- EI PROMITENTE COMPRADOR cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de la obra por diez (10) años y para acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, que dispone (...) *Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un año. (...)*

DECIMOSEGUNDA -GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa serán sufragados por partes iguales. Los gastos que demanden beneficencia y el registro de la escritura pública ante la Oficina de Instrumentos Públicos serán por cuenta del PROMETIENTE COMPRADOR, los gastos correspondientes a la retención en la fuente serán a cargo del PROMETIENTE VENDEDOR.

DECIMOTERCERA. -MERITO EJECUTIVO: Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en el contraídas.

DECIMOQUINTA. Las partes manifiestan que de conformidad con el artículo 53 de la ley 1943 de 2018 el precio pactado para este negocio jurídico es el establecido en la cláusula tercera del presente documento y no existe acuerdo privado alguno que señale otro valor y forma de pago. -----

DECIMOSEXTA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos de esta promesa de compraventa, las direcciones de notificación del PROMETIENTE COMPRADOR y el PROMETIENTE VENDEDOR serán las establecidas en el encabezamiento de este contrato.

Para constancia se firma este documento en la ciudad de Bogotá, D.C., a los _____ días () días del mes de _____ de 2.02_, en dos ejemplares de idéntico tenor y contenido. -----

PROMITENTE VENDEDOR

LUIS ALEJANDRO RANGEL MEDINA ✓

C.C. 13.635.382

Representante Legal

A&JM CONSTRUCTORES SAS ✓

NIT No 901.474.694-3

C.C. _____

C.C.

NOTARÍA _____ DE BOGOTÁ D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA:

.....
.....
.....

FECHA:

CÓDIGO / ACTO:
0125.- COMPRAVENTA.

CUANTÍA: _____ MILLONES DE
PESOS COP (\$ _____ 000.000).

OTORGANTES:

PARTE VENDEDORA:

- 1. **A&JM CONSTRUCTORES SAS**, NIT No 901.474.694-3
Representante Legal
LUIS ALEJANDRO RANGEL MEDINA C.C. 13.635.382 del Carmen.

PARTE COMPRADORA:

- 1. _____, C.C. _____ de Bogotá, D.C.

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: **NO**

INMUEBLE: APARTAMENTO _____ (___) GARAJE _____ (___)
Y DEPOSITO _____ (___) , QUE HACEN PARTE DE LA VIVIENDA
MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS MURILLO TORO
PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN

Min

LA CARRERA VEINTISÉIS (26) NÚMERO TREINTA Y DOS A - OCHENTA Y OCHO SUR (32 A - 88 SUR) DE BOGOTÁ, D.C.

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: 50S- _____, 50S _____ Y 50S _____
CÉDULAS CATASTRALES: _____

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante mí, se otorgó escritura en los siguientes términos:

.....

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA ESCRITA:

1. LUIS ALEJANDRO RANGEL MEDINA, mayor de edad, vecino y residente de la ciudad de Bogotá, identificado por medio de cedula de ciudadanía número 13.635.382, de nacionalidad colombiana actuando en calidad de representante legal de la sociedad A&JM CONSTRUCTORES SAS, legalmente constituida e identificada por medio de Nit No 901.474.694-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**.

.....

1. _____, colombiano(a), mayor de edad, domiciliado(a) y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número ____ de Bogotá, D.C., estado civil _____, quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y declararon que han celebrado el presente contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

.....

PRIMERA.- Que **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles **APARTAMENTO** _____ () **GARAJE** _____ () Y **DEPOSITO** _____ () **QUEHACE PARTE DE LA VIVIENDA UBICADO LA CARRERA VEINTISÉIS (26) NÚMERO TREINTA Y DOS A - OCHENTA Y OCHO SUR (32 A - 88 SUR) DE BOGOTÁ, D.C.**, cuyas áreas y linderos fueron tomados del reglamento de propiedad horizontal y son los siguientes: **LINDEROS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS MURILLO TORO P.H.:** o inmueble se individualiza de la siguiente manera: Lote de terreno ubicado en la carrera veintiséis (26) número treinta y dos - ochenta y ocho Sur (32 A-88 Sur) de la ciudad de Bogotá D.C. cuenta con un área aproximada de doscientos sesenta punto diez metros cuadrados (260.10 M2), cuya área, descripción, linderos y demás especificaciones se establecen así: **POR EL 2 NORTE:** En diecisiete puntos cuarenta metros (17.40 m) con la carrera veintiséis (26). **POR EL SUR:** En diecisiete puntos cuarenta metros (17.40 m) con el lote numero dos (2). **POR EL ORIENTE:** En quince metros (15.0 m) con el lote número cinco (5). **POR EL OCCIDENTE** En catorce, punto noventa metros (14.90 m) con la calle treinta y cinco sur (35 sur). Se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número

50S-40661186 y la cedula catastral número 002310164200000000

LINDEROS ESPECIALES DEL APARTAMENTO. Se encuentra ubicado en el segundo nivel, a tres metros veinticuatro centímetros (3,24 MTS), siendo su entrada por la carrera 26 SUR. USO. Su uso es exclusivo para VIVIENDA. ALTURA. Su Altura libre es de dos metros cuarenta y tres centímetros (2,43 MTS), cuenta con un área total construida de sesenta y ocho metros con diecisiete centímetros (68,17 MTS), tiene un área privada de cincuenta y ocho metros con ochenta y un centímetros (58,81 MTS), cuenta con un área común de uso exclusivo de cuatro metros con cincuenta y tres centímetros (4,53 MTS) y nueve metros con treinta y seis centímetros (9,36 MTS) que corresponden a muros de fachada, muros divisorios contra inmuebles privados o zonas comunes, columnas y ductos, los cuales por ser comunes no pueden ser modificados ni demolidos dado su carácter estructural.-----

--LINDEROS: POR EL PIE. Del punto A con muro común que lo separa del área de las escaleras POR EL COSTADO IZQUIERDO en dos metros con sesenta centímetros (2,60 MTS) hasta el punto B; del punto B en línea quebrada en dos metros noventa y seis centímetros (2,96 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), cincuenta centímetros (0,50 MTS), hasta el punto C. Del punto C en línea recta que lo separa de muro común que colinda con área libre sobre el aislamiento 18 posterior de la edificación en veintiocho centímetros (0,28 MTS), treinta y tres centímetros (0,33 MTS), cinco metros con un centímetro (5,01 MTS), treinta y tres centímetros (0,33 MTS) y veintiocho centímetros (0,28 MTS) D. Del punto D en línea quebrada con muro común del edificio que colinda con lindero sur conocido como "lote No 2" en cincuenta centímetros (0,50 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), en tres metros con ochenta y ocho centímetros (3,88 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), cincuenta centímetros (0,50 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), tres metros treinta y un centímetros (3,31 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), cincuenta centímetros (0,50 MTS), veintiocho centímetros (0,28 MTS), dos metros setenta y ocho centímetros (2,78 MTS), hasta el punto E. del punto E con muro común que lo separa del área común de uso exclusivo destinada como balcón del apartamento doscientos uno (201) en cuatro metros con setenta y tres centímetros (4,73 MTS), hasta el punto F; del punto F al punto G en línea recta en distancia de siete metros con nueve centímetros (7,09 MTS) con muro común que lo separa del apartamento doscientos dos (202) hasta el punto G; desde el punto G; del punto G en línea recta con muro común que lo separa del apartamento doscientos dos (202) hasta el punto A y encierra. CENIT: con placa común que lo separa del tercer piso de la edificación NADIR. con placa común que lo separa del primer piso de la edificación

LINDEROS ESPECIALES DEL PARQUEADERO. Se encuentra ubicado en el primer nivel, nivel cero (0), siendo su entrada por la carrera veintiséis (26) USO. Su uso es exclusivo para PARQUEADERO DE CARRO. ALTURA. Su Altura libre es de dos puntos treinta metros lineales (2,79 M), ÁREA PRIVADA CUBIERTA de doce metros cuadrados (12,00 MTS) del punto A al Punto D. LINDEROS: Del punto A en línea recta con el parqueadero número uno (1) en cinco metros (5,00 MTS) hasta el punto B; del punto B en línea recta con zona de circulación común del edificio, en extensión de dos metros con cuarenta centímetros (2,40 MTS) hasta el punto C; del punto C en línea recta en cinco metros (5,00 MTS) con muro común que separa la edificación del inmueble vecino con el lindero oriental, denominado en

linderos generales como "lote numero cinco (5)" de hasta el punto D; del punto D en línea recta en dos metros con cuarenta centímetros (2,40 MTS) que lo separa de zona común de parqueaderos y encierra al punto al punto A CENIT: Con placa común que lo separa del segundo nivel, NADIR. Con placa común que lo separa de terreno común

ESTACIONAMIENTO DE MOTO No ____ LOCALIZACIÓN. Se encuentra ubicado en el primer nivel, nivel cero (0), siendo su entrada por la carrera veintiséis (26) USO. Su uso es exclusivo para PARQUEADERO DE MOTO. ALTURA. Su Altura libre es de dos puntos treinta metros lineales (2,79 M), ÁREA PRIVADA CUBIERTA de dos metros con cincuenta centímetros cuadrados (2,50 MTS) del punto A al Punto D. LINDEROS: Del punto A en línea recta con zona de circulación común de parqueaderos en dos metros con cincuenta centímetros cuadrados (2,50 MTS) hasta el punto B; del punto B en línea recta con muro común del edificio, que lo separa de acceso peatonal en extensión de un metro (1,00 MTS) hasta el punto C; del punto C en línea recta con el 14 estacionamiento de moto No 2, en dos metros con cincuenta centímetros cuadrados (2,50 MTS) con el punto D; del punto D en línea recta en un metro con (1,00 MTS) que lo separa de zona común de parqueaderos y encierra al punto A CENIT: Con placa común que lo separa del segundo nivel, NADIR. Con placa común que lo separa de terreno común

LINDEROS ESPECIALES DEL DEPOSITO No Se encuentra ubicado en el primer nivel, nivel cero (0), siendo su entrada por la calle 35 sur. USO. Su uso es exclusivo para para DEPOSITO. ALTURA. Su Altura libre es de dos punto setenta y nueve metros lineales (2,79 M), ÁREA PRIVADA CUBIERTA de once metros con ochenta y ocho centímetros (11,88 MTS²) del punto A al Punto D. LINDEROS: Del punto A en línea recta con fachada común que lo separa de la calle 35 sur en dos metros con cuarenta y cinco centímetros (2.45 MTS) hasta el punto B; del punto B en línea recta con muro común de la misma edificación que lo separa del área privada de comercio y servicios básicos en extensión de cuatro metros con ochenta y cinco centímetros (4,85 MTS), hasta el punto C; del punto C en línea recta en dos metros cuarenta y cinco centímetros (2,45 MTS), con el muro que lo separa del baño para personas con movilidad reducida del área privada de comercio y servicios hasta el punto D; del punto D en línea recta con muro común con área social en cuatro metros ochenta y cinco centímetros (4,85 MTS) 16 y encierra al punto A CENIT: Con placa común que lo separa del segundo nivel, NADIR. Con placa común que lo separa de terreno común

PARÁGRAFO TERCERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: URBANIZACIÓN ALENJANDRÍA III PROPIEDAD HORIZONTAL,

del cual forman parte los inmuebles objeto del presente contrato se encuentran sometidos al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número _____ de (FECHA) otorgada en la notaria setenta y ocho (78) del círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de registro de Instrumentos de Bogotá Zona Sur.

PARÁGRAFO TERCERO La enajenación del objeto de esta venta descrito y alinderado comprende no solo los bienes susceptibles de dominio privado o exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al que está sometido sino

también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para el inmueble objeto de estaventa en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO CUARTO El vendedor tramito la radicación de documentos ante la secretaria Distrital del Habitad y se le otorgo el No _____ de _____ fecha _____

SEGUNDA. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: LA PARTE VENDEDORA

adquirió inmueble compraventa realizada del inmueble matriz a por compraventa realizada a ESCANDÓN CONSTRUCCIONES SAS, la cual se en encuentra debidamente registrada en folio de matrícula inmobiliaria 50S - 40661186 protocolizada mediante escritura pública número CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE (479) de fecha veintitrés (23) de marzo de dos mil veintitrés (2.023), otorgada en la notaría ochenta y uno (81) del círculo de Bogotá D.C.,.....

TERCERA. - PRECIO _____ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 0.000.000) que LA PARTE VENDEDORA

declara haber recibido a satisfacción.

PARÁGRAFO: De conformidad con las normas aplicables, **LA PARTE COMPRADORA** declara que los fondos o recursos utilizados para la compra de los inmuebles que se mencionan en este documento provienen de actividades lícitas.

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA: Bajo la gravedad del juramento manifiesta que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año 2.02_ inclusive y solicito por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acreditan el pago del Impuesto Predial, los cuales presento para su protocolización

MANIFESTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA:

Manifiesta que ha verificado que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año inclusive, y conoce que las deudas por concepto de Impuesto Predial que llegaren a existir, afectan el inmueble que está adquiriendo.

CUARTA. VARIOS: a.- Garantía el inmueble vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones del dominio y/o de la posesión real y material y en todo caso, **LA PARTE VENDEDORA** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva ni limitación alguna, conforme a la Ley, según sea del caso todo lo referente al tema de saneamiento y libertad del inmueble.....

PARÁGRAFO: Adicionalmente y por tratarse de vivienda nueva **LA PARTE COMPRADORA** cuenta con las garantías legales que comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) años, de conformidad con el artículo 8° de la ley 1480 de 2011, que dispone "(...) para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (120) años, y para los acabados un (1) año (...)"

.....

b.- Cuerpo Cierto: No obstante, la cabida, descripción y linderos señalados, venta se hace como cuerpo cierto, incluye las anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan.

c.- Entrega: LA PARTE VENDEDORA hace en la fecha la entrega real y material del inmueble que se documentara mediante acta en la que coste el estado del inmueble, los servicios públicos instalados y su funcionamiento y, el paz y salvo por todo concepto de servicios públicos domiciliarios. En caso de que no comparezca el comprador a recibir, se dejara constancia de lo hecho en el acta, de lo cual deberán dar fe dostestigos y se procederá a notificar por medio escrito a LA PARTECOMPRADORA de la disposición para la entrega quien deberá convenirse con LA PARTE VENDEDORA a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de la notificación. En caso de que no comparezca a esta entrega se repetirá este procedimiento hasta por una vez mas y posteriormente se accionara judicialmente exigiendo el cumplimiento de la obligación de hacer.....

d.- Gastos: El impuesto de Retención en la Fuente a cargo de LA PARTE VENDEDORA, gastos notariales por partes iguales entre LA PARTEVENDEDORA y LA PARTE COMPRADORA, Beneficencia y Registro por cuenta de LA PARTE COMPRADORA.

e.- Paz y Salvo de Administración: Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, se protocoliza paz y salvo de administración, ____, expedido a los ____ días del mes de ____ de 202__, por la administración del URBANIZACIÓN VIVIENDA MULTIFAMILIAR, COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS MURILLO TORO PROPIEDAD HORIZONTAL.....

QUINTA. - ACEPTACIÓN: Presente: _____, de condiciones civiles indicadas inicialmente manifestaron:

- a) Que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se realiza a su favor
- b) Que acepta a su entera satisfacción los inmuebles conforme a los términos señalados en el presente instrumento.
- c) Que ha recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento adquiere a satisfacción.
- d) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble.....

HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADAPREVIAMENTE ELABORADA, REVISADA, APROBADA Y ACEPTADA.



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Acto Administrativo No.

11001-2-24-2286

No. DE RADICACION

PAGINA

11001-2-23-2130

FECHA DE RADICACIÓN

27-oct.-2023

FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA

11-dic.-2023

CATEGORÍA: III

1

EXPEDICIÓN 03 JUL 2024

EJECUTORIA: 09 JUL 2024

VIGENCIA: 29 SEP 2026

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., 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, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE

OTORGAR MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 26 32 A 88 S con Chip(s) AAA0242DKTD Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S40661186, estrato 3, Número de Manzana Catastral 016 y lote(s) de manzana catastral 042, Manzana Urbanística 16 (CAT) del Lote Urbanístico 42 (CAT), de la urbanización MURILLO TORO (Localidad Rafael Uribe Uribe). Una vez realizadas las intervenciones la edificación quedará así: en cinco (5) pisos de altura, destinada a ocho (8) unidades de uso Residencial vivienda Multifamiliar VIS, cuenta con ocho (8) cupos de estacionamiento para bicicletas, ocho (8) unidades de uso Residencial vivienda Multifamiliar NO VIS, cuenta con ocho (8) cupos de estacionamiento para bicicletas, dos (2) cupos de estacionamiento de vehículos, un (1) cupo de estacionamiento para personas en condición de discapacidad, tres (3) cupos para motos y dos (2) depósitos privados y una (1) unidad de Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos Tipo 1. Se aprueban los planos de aligeramiento y cuadro de áreas para someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la ley 675 de 2001. Titular(es): A&JM CONSTRUCTORES SAS con NIT 901474694-3 (Representante Legal: RANGEL MEDINA LUIS ALEJANDRO con CC. 13635382). Constructor responsable: VALVERDE TELLO JESUS ALBERTO con CC 80049039 Mat: A25412008-80049039. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1 POT-DEC 555	a. UPL: 21 - Restrepo	b. CÓD: C/5	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO		e. Tratamiento: CONSOLIDACION
	f. Área de Actividad: AAPGSU		
2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-100		

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	TRÁMITE	EXPEDICIÓN	EJECUTORIA	VIGENCIA	RADICACIÓN
1001-2-23-3909	Licencia de Construcción	27-sept-2023	29-sept-2023	29-sept-2026	11001-2-23-1006

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2. ESTACIONAMIENTOS							2.3. CANT. DEPÓSITOS
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD	MICRO MOVILIDAD	CERO EMISIONES	NECESIDAD FUNCIONAMI.	2
Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos	NA	Tipo 1	1	0	0	0	0	0	0	0	
Residencial - Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	8	0	0	8	0	0	0	0	
Residencial - Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Aplica	8	2	3	8	1	0	0	0	
Sistema: Loteo Individual			Total despues de la intervención:	17	2	3	16	1	0	0	

3. CUADRO DE AREAS

23



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

FECHA:
11-10-2024

CÓDIGO
PM05-FO124

VERSIÓN 7

24

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:

ESTRATO:

DIRECCIÓN:

CONSTRUCTORA:

FECHA (dd-mm-aa):

TRES Vivienda multifamiliar-comercios y servicios básicos (ALEJANDRÍA III)

No. de unidades de vivienda: KR 26 32 A - 88 SUR 16

3/11/2024 AYJM CONSTRUCTORES SAS

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos:

SI NO

2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?

SI NO

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

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

SI NO

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

- 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 - 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 - 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
- Verificar en los elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

SI NO

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

SI NO

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

SI NO

Selección de que tipos:

- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
- Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
- Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
- Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Hilo Alto: < 150 g/L
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
- Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
- Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
- Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

Descripción técnica y materiales utilizados:

2.7. CIMENTACIÓN

Varillas de 3/4 y 5/8 Diaco. Flejes en varilla 3/8. Cemento Cemex Mixto de planta

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

Concreto a 4500 libras de presión

FO 124

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Columnas de 60 x 40 en icopor. Muros en bloque # 5 Santa Fe

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI NO

Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE

SI NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque # 4 Santa Fe

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI NO

Tipo de división y localización:

Bloque # 4

2.11. PAÑETES

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

Arena y cemento Cemex

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

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

en aluminio sistema 744 color negro mate y vidrio azul de 4mm. Normal

Espesor del vidrio:

4mm. Normal

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

En ladrillo rejilla Santa Fe en dos tonos

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Escalera en granito y enchapes

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

En teja eternit y plásticas 8 x 4 calibre 18

Cubierta Verde

SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Enchapes y granitos

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

N/A

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanques Eternit con capacidad de 250 Lt.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

SI NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

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

SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

Características:

HI VISION 1080 3 Megapixeles

A base de control remoto

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

- 4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO
- 4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*k? SI NO
- 4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO
- 4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:

Puertas en perfilera 8x 4 y 18, tableros de metal en hierro calibre 18

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:

En perfilera 8 x 4 y tablero en calibre 18. Vdrio templado # 6

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES Enchapados
- 4.5.2. HALL'S Enchapados
- 4.5.3. HABITACIONES Enchapado totalmente terminado
- 4.5.4. COCINAS Enchapados
- 4.5.5. PATIOS Enchapados

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

Fachada en Ladrillo y graniplast, laterales en pañete y pintura coraza de color negro

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES Pañetados, estucados y pintados
- 4.7.2. HABITACIONES Pañetados, estucados y pintados
- 4.7.3. COCINAS Enchapados y estucados
- 4.7.4. PATIOS Enchapados y estucados

4.8. COCINAS Características:

- 4.8.1. HORNO SI NO Haceb
- 4.8.2. ESTUFA SI NO Haceb, vidrio templado
- 4.8.3. MUEBLE SI NO En PDF
- 4.8.4. MESÓN SI NO En granito
- 4.8.5. CALENTADOR SI NO
- 4.8.6. LAVADERO SI NO
- 4.8.7. TRÍES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

4.9. BAÑOS

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

Características:

PDF y meson en granito	
Porcelanato 60 x 60	
Baños 60 x 40 normal	
Vidrio Templado	
Normal	
Detalle del consumo Litros por Descarga:	WC 4,8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	1,32
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	5,7
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	5,8

4.10. ILUMINACION

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

Características:

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

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

SI NO

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

Características:

Trasera y frontal	
Total en la terraza	

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

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

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

Alexandro Rangel

Firma representante legal o persona natural

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) AYJM CONSTRUCTORES SAS		SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA VIVIENDA MULTIFAMILIAR-COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (MURILLO)		ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$					
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA KR 26 32 A - 88 SUR		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 1014,55	5. ÁREA DEL LOTE m2 260,10	6. APARTAMENTOS 16	7. CASAS	8. LOTES	
		9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-mar-04	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2024-ene	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-dic	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2026-feb		



Total Ventas: 4.202.800

FILA VALIDACIÓN

FUENTES	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL= (13.Fcto - 14.Fcto)	Horizonte ciclo del proyecto	ene-2024; feb-2024	mar-2024; abr-2024	may-2024; jun-2024	jul-2024; ago-2024	sep-2024; oct-2024	nov-2024; dic-2024	ene-2025; feb-2025	mar-2025; abr-2025	may-2025; jun-2025	jul-2025; ago-2025	sep-2025; oct-2025	nov-2025; dic-2025	ene-2026; feb-2026	
					Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13
16. TERRENOS	580.000	580.000	0,000	580.000														
17. RECURSOS PROPIOS	1.319.000	1.319.000	0,000		580.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	139.000						
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA			0	0,000														
19. CREDITO PARTICULARES			0	0,000														
20. VENTAS FINANCIACIÓN			0	0,000														
21. VENTAS PROYECTO	4.202.800	4.202.800	0,000									800.000	1.000	2.100	1.200.000	999.900	1.199.800	
22. OTROS RECURSOS (*)	550.000	550.000	0,000								550.000							
23. TOTAL FUENTES	6.651.800	6.651.800	0,000		580.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	650.000	939.000	1.000	2.100	1.200.000	999.900	1.199.800	
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	
24. TERRENOS	580.000	580.000	0,000		580.000													
25. COSTOS DIRECTOS	520.000	520.000	0,000			70.000	50.000	70.000	70.000	50.000	100.000	110.000						
26. COSTOS INDIRECTOS	1.210.500	1.210.500	0,000			20.000	40.000	20.000	20.000	42.000	540.500	528.000						
27. GASTOS FINANCIEROS	6.500	6.500	0,000							2.000	3.000	1.500						
28. GASTOS DE VENTAS	132.000	132.000	0,000								6.262	15.500				5.000	105.239	
29. RECURSOS PROPIOS	1.319.000	1.319.000	0,000									200.000				740.000	379.000	
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA			0	0,000														
31. CREDITO PARTICULARES			0	0,000														
32. OTROS PAGOS (**)	550.000	550.000	0,000													250.000	300.000	
33. TOTAL USOS	4.318.000	4.318.000	0,000		580.000	90.000	90.000	90.000	90.000	94.000	649.762	855.000	0	0	0	995.000	784.239	
34. SALDO CAJA BIMENSUAL	2.333.800	2.333.800			0	10.000	10.000	10.000	10.000	6.000	239	84.000	1.000	2.100	1.200.000	4.900	415.562	
35. SALDO ACUMULADO					0	10.000	20.000	30.000	40.000	46.000	46.239	130.239	131.239	133.339	1.333.339	1.338.239	1.753.800	
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):				Inversiones a largo plazo														
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																		
36. OBSERVACIÓN:				Las diferencias corresponden a valor de local, parqueaderos, depósitos y bicicletas. En cuanto a las ventas se proyecta recaudo a partir del bimestre 7 (Enero-Febrero de 2025), por posibles pagos de cuotas iniciales de apartamentos en espera de terminación y acabados finales														
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE				38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ														

FO 121

28



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

29

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 4 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	AYJM CONSTRUCTORES SAS

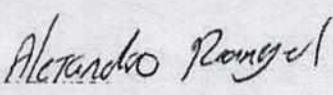
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR-COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (MURILLO TORO)				
DIRECCIÓN:	KR 26 32 A - 88 SUR				
APARTAMENTOS:	16	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):				260 m ²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):				2.229.912 \$/m ²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				1.015 m ²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):				2.413.878 \$/m ²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 580.000	571.682 \$/m ²	23,7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 520.000	512.543 \$/m ²	21,2%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 1.210.500	1.193.140 \$/m ²	49,4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 6.500	6.407 \$/m ²	0,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 132.000	130.107 \$/m ²	5,4%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2.449.000	2.413.878 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 4.202.800	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.753.800
		41,7%	

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 580.000	23,7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.319.000	53,9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 550.000	22,5%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 2.449.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
ANEXO DE VENTAS

-Cifras miles COP\$
Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-mar-04	2. Solicitante: AYJM CONSTRUCTORES SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR-COMERCIOS Y SERVICIOS BÁSICOS (MURILLO TORO)			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	270.000	59,98	4.502	188,81		2025	
Valor mínimo	191.000	42,46	4.489	133,57	\$ 4.000		\$ 1.430.000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 4		VIS REN.URB 4		NO VIP/VIS 8
9. Observación:	La diferencia corresponde a valor de local, depósito, parqueaderos y bicicfeteros					10. Firma del Solicitante <i>Alexandro Ramirez</i>	

FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
-----------------	--	----

Totales	16	\$ 3.772.800	838,96 m²	\$ 350.880		9,38%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	264.000	58,81	26.400	264.000	4.489	10,00%	NO VIP/VIS
2	301	264.000	58,81	26.400	528.000	4.489	10,00%	NO VIP/VIS
3	401	264.000	58,81	26.400	792.000	4.489	10,00%	NO VIP/VIS
4	501	264.000	58,81		1.056.000	4.489	0,00%	NO VIP/VIS
5	202	270.000	59,98	27.000	1.326.000	4.502	10,00%	NO VIP/VIS
6	302	270.000	59,98	27.000	1.596.000	4.502	10,00%	NO VIP/VIS
7	402	270.000	59,98	27.000	1.866.000	4.502	10,00%	NO VIP/VIS
8	502	270.000	59,98	27.000	2.136.000	4.502	10,00%	NO VIP/VIS
9	203	218.200	48,49	21.820	2.354.200	4.500	10,00%	VIS REN.URB ✓
10	303	218.200	48,49	21.820	2.572.400	4.500	10,00%	VIS REN.URB ✓
11	403	218.200	48,49	21.820	2.790.600	4.500	10,00%	VIS REN.URB ✓
12	503	218.200	48,49	21.820	3.008.800	4.500	10,00%	VIS REN.URB ✓
13	204	191.000	42,46	19.100	3.199.800	4.498	10,00%	VIS ✓
14	304	191.000	42,46	19.100	3.390.800	4.498	10,00%	VIS ✓
15	404	191.000	42,46	19.100	3.581.800	4.498	10,00%	VIS ✓
16	504	191.000	42,46	19.100	3.772.800	4.498	10,00%	VIS ✓
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								