



RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

RECEPCIÓN DE TRÁMITE DE VIVIENDA
AL RECTOR DEL INVI
1-2025-1946
Fecha: 2025-04-04 12:17:20
Aprobado: 95-11-00
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN
Destinatario: SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Tipo: CONTABILIZACIÓN DE VIVIENDA
Origen: CRA 36 A # 63C - 70

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 estos han sido debidamente radicados. La actividad de inscripción solo 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 punitivo 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 CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ - JOSE FERNANDO CASTILLO CAÑÓN		2. Identificación del solicitante Cédula de Ciudadanía 4.133.3586-79.504.071	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)		4. Identificación del representante legal	
6. Dirección CRA 36 A # 63C -70 CRA 56B # 127 - 04 INT 2 APT 307		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: cialnunu@hotmail.com jf_castillo@hotmail.com	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS Y COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS (EDIFICIO MIRADOR DEL BOSQUE PH)		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: 6 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CRA 69 # 64I -60		13. Localidad - UPZ N/A	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec 190 SI APLICA) 0	
16. Licencia de urbanismo		17. Licencia de construcción 11001-2-24-2144	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 138.75		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 398.07	
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 % %	
24. Chip(s) AAA0060EDWW		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-328852	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 92% \$ 874.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 06-JUNIO-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Fecha 13-sept-2025	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Fecha	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Fecha	
31. Tiene Fiducia de administración recusada? NO		Fecha	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 4000202500041	FECHA 04 ABR 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:	
29 ABR 2025	
 Maria Paula Sarmiento Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos	

CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ - JOSE FERNANDO CASTILLO CAÑÓN
 Nombre y firma del solicitante
 Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

 ALCALDÍA MAIOR DE BOGOTÁ D.C. SUBSECRETARÍA DE VIVIENDA	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 30-12-2024
	FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA	CODIGO PM05-FO138
		VERSION 12

ENAJENADOR: Ciro Alberto Nuñez Nuñez/Jose Cañillo Quien realiza la solicitud _____
 Nombre del Proyecto: espacio mirador del bosque.

(La presente revisión no constituye la radicación de documentos de que trata el Art. 71 de la Ley 962/05)

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SEDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SEDIVIC)	✓				
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) coenajenante(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 proceratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		n/a			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		n/a			
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		n/a			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	✓				
	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.		n/a			
	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 incluirse) 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 incluirse) 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 SEDIVIC 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.			Corregir	✓	

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
	8. 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 trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		N/A			
9. Formato PM05-FC086 Radicación de documentos	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmados 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, fechados 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 1643, foliados y legados al final de la carpeta.		Corregir			

1. 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 formen 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.			N/A
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 planeamiento 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:

- * Corregir formato PM05-FC086
- * Corregir formato PM05-FC086

Subsana

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento. CC: 109132150
 Fecha de verificación: 04 abril 2025. Firma del profesional: _____

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: Wilson Nuñez Firma: _____ CC: 104716751



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

Certificado generado con el Pin No: 2502048779107798694

Nro Matrícula: 50C-328852

Página 1 TURNO: 2025-78497

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:32:17 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA APERTURA: 10-05-1976 RADICACIÓN: 1976-28386 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 05-05-1976
CODIGO CATASTRAL: AAA0060EDWWCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA EN CONSTRUCCION JUNTO CON EL SUELO EN QUE SE HALLA EDIFICADA LOTE QUE TIENE UNA EXTENSION DE 218.80 VRAS 2. SITUADO EN EL BARRIO LA ESPERANZA MARCADO EN SUS PUERTAS DE ENTRADA CON EL NUMERO 64-98 DE LA CARRERA 61A LINDA NORTE CON EL LOTE 28 DE LA MANZANA F. DE LA MISMA URBANIZACION LA ENTRADITA EN EXTENSION DE 18.50 MTRS SUR EN LA MISMA EXTENSION YA NOMBRADA LIMITA CON EL LOTE # 30 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION ORIENTE CON EL LOTE # 29 EN EXTENSION DE 7.50 MTRS OCCIDENTE: EN 7.50 MTRS CON LA CARRERA 61 A. DEL PLANO DE LA URBANIZACION NOMBRADA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO
2) KR 69 64I 60 (DIRECCION CATASTRAL)
1) CARRERA 61 A # 64-98

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 6134

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-12-1959 Radicación: 1976-28386

Doc: ESCRITURA 7436 del 03-11-1959 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LOPEZ ISAZA Y MEJIA LTDA

A: HERNANDEZ VDA DE BERINCORE AURA MARIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 10-12-1962 Radicación: 0

Doc: DECLARACIONES 0 del 04-11-1959 JUZ PERMANENTE NORTE de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION



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

Certificado generado con el Pin No: 2502048779107798694

Nro Matrícula: 50C-328852

Página 2 TURNO: 2025-78497

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:32:17 AM

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

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

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

A: HERNANDEZ DE BERINCORE AURA MARIA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 05-02-1963 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 5735 del 20-12-1962 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: HERNANDEZ DE BERINCORE AURA MARIA

A: AVILA JAIME

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-05-1969 Radicación: 0

Doc: OFICIO 2209 del 23-09-1968 JUZGADO 18 CIVIL MUNICIPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO EJECUTIVO

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

DE: RODRIGUEZ MORENO RAFAEL

A: AVILA JAIME

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-04-1976 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 11-04-1975 JUZ.11 C.C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJ. SUCESION USUFRUCTO

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

DE: AVILA JAIME

A: MORATO VDA DE AVILA MARIA VERONICA

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-04-1976 Radicación: 0

Doc: SENTENCIA 0 del 11-04-1975 JUZ.11 C.C. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: AVILA JAIME

A: AVILA MORATO ANA CECILIA

X

A: AVILA MORATO BLANCA LEONOR

X

A: AVILA MORATO CONCEPCION

X

A: AVILA MORATO DORA ALICIA

CC# 39533523 X

A: AVILA MORATO JAIME ALONSO

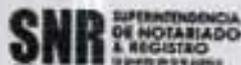
CC# 19486108 X

A: AVILA MORATO JOSE VICENTE

CC# 79379638 X

A: AVILA MORATO MARIA EUGENIA

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2502048779107798694

Nro Matrícula: 50C-328852

Página 3 TURNO: 2025-78497

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:32:17 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 05-07-2013 Radicación: 2013-59424

Doc: ESCRITURA 2175 del 10-08-1990 NOTARIA DOCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES USUFRUCTO Y CONSOLIDACION DEL DOMINIO

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

A: MORATO VIUDA DE AVILA MARIA VERONICA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 29-09-2021 Radicación: 2021-83168

Doc: OFICIO 0691 del 07-05-2021 JUZGADO 018 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO EJECUTIVO 1968-00167

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

DE: RODRIGUEZ MORENO RAFAEL

A: AVILA JAIME

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-11-2023 Radicación: 2023-93663

Doc: ESCRITURA 7102 del 23-10-2023 NOTARIA CINCUENTA Y UNO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$361,005,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AVILA MORATO BLANCA LEONOR

CC# 41649815

DE: AVILA MORATO CONCEPCION

CC# 51705339

DE: AVILA MORATO DORA ALICIA

CC# 39533523

DE: AVILA MORATO JAIME ALONSO

CC# 19486108

DE: AVILA MORATO JOSE VICENTE

CC# 79379638

DE: AVILA MORATO MARIA EUGENIA

CC# 41677415

A: CASTILLO CAJON JOSE FERNANDO

CC# 79504071 X 40%

A: NUÑEZ NUÑEZ CIRO ALBERTO

CC# 4133356 X 60%

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-10-2024 Radicación: 2024-86184

Doc: ESCRITURA 1328 del 13-09-2024 NOTARIA DECIMA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO MIRADOR DEL BOSQUE PH

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
CENTRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 2502048779107798694

Nro Matricula: 50C-328852

Pagina 5 TURNO: 2025-78497

Impreso el 4 de Febrero de 2025 a las 10:32:17 AM

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

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

...

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-78497

FECHA: 04-02-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

MODELO
MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA PÚBLICA No. DE FECHA:
OTORGADA EN LA NOTARIA..... DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 05C-328852

CEDULA(S) CATASTRAL(ES):

UBICACIÓN DEL PREDIO. URBANO (X) BOGOTA D.C.

DESCRIPCION Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO UBICADO EN ZONA RURAL, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS. DESCRIPCION, CABIDA Y LINDEROS- ESTACIONAMIENTO PRIVADO 4 CON AREA DE 49.82 M2 PRIVADA CON COEFIVIENTE DE 1.39% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN LA ESCRITURA PUBLICA NRO 382 DE FECHA 16-03-2022 EN LA NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D.C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

ACTO JURIDICO: COMPRAVENTA

VALOR DEL ACTO: \$ -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:

DATOS PERSONALES

VENDEDOR(A)(ES): Comparecieron los señores: *CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ* Y *JOSE FERNANDO CASTILLO CAÑON*; identificados con las Cédulas de Ciudadanía No. 4.133.356 y 79.504.071, respectivamente, domiciliado(as) en la ciudad de Bogotá D.C., y quien(es) en el texto de este documento se denominará(n) EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), por una parte, y por la otra el Señor (ra) -----, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número ----- expedida en -----, domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil -----, obrando en nombre propio, y quien(es) en el texto de este documento se denominará(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), y dijeron que han celebrado el contrato de COMPRAVENTA que se registrá por las siguientes Clausulas :-----

PRIMERA.- OBJETO: Que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) transfiera(n) a título de venta en favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el derecho pleno de dominio y la posesión regular y pacífica que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): Un Apartamento No xxx ubicado en la CRA 69 # 64I - 60 del proyecto de Vivienda MIRADOR DEL BOSQUE P.H.; el inmueble cuenta con un área privada construida de xx.x M2, y un área libre privada de xx.xx M2, su altura libre en primer piso es de x.xx M2, según corte y linderos son: Por el Sur: Entre los puntos xx y xx con muro común que los separa de área libre privada del mismo. Por el Occidente: Entre los puntos xx y xx con muro que lo separa del apartamento xxx y zona común. Por el Norte: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa de la carrera xx entrada principal. Por el Oriente: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa del lote xx de la misma manzana en línea quebrada hacia el sur en x.xx m2, luego hacia el occidente en xx m luego hacia el sur en xx m terminando en el punto xx. Las demás especificaciones se encuentran en la Escritura Pública No. 1328 del 13/09/2024 de la Notaria 10 del Círculo de Bogotá: Donde se protocolizo la Compraventa identificados con el Chip No. AAA0060EDWW, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 05C-328852 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.-----

PARAGRAFO. - No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión

superficial y de la longitud de los linderos del(los) inmueble(s), su venta se hace como CUERPO CIERTO.

SEGUNDA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) adquirió(eron) el(los) inmueble(s) mediante COMPRAVENTA hecha a las siguientes personas así: AVILA MORATO BLANCA LEONOR CC# 41.649.815, AVILA MORATO CONCEPCION CC# 51.705.339, AVILA MORATO DORA ALICIA CC# 39.533.523, AVILA MORATO JAIME ALONSO CC# 19.486.108, AVILA MORATO JOSE VICENTE CC# 79.379.638, AVILA MORATO MARIA EUGENIA CC# 41,677,415; según consta en la Escritura Pública No. 7102 del 23/10/2023 de la Notaria 51 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, zona centro, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 05C-328852, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá.

TERCERA. - Manifiesta EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), que cuentan con el Registro de Enajenador No 2018190 y 2020162, Radicación de Documentos de la SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT (en Tramite) No. 40002022----- de fecha ----- y Radicado No. 1-2025-----, así como también cuentan con la Licencia de Construcción y/o Acto Administrativo No 11001-2-24-2144 fecha de Ejecutoria 27 de junio de 2024, Curaduría Urbana No. 2; documentos que se anexan para su protocolización con el presente instrumento público; documentos que se anexan para su protocolización con el presente instrumento público.

CUARTA. - LIBERTAD: Declara(n) EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) que el inmueble que hoy prometen vender es de su exclusiva propiedad, quien (es) Manifiesta (n) que NO lo ha(n) Vendido o Enajenado por acto anterior al presente y se entregará el inmueble en libertad y saneamiento hasta la fecha de la entrega del inmueble por parte del vendedor al comprador. Y que se encuentra Libre de: Embargos, Condiciones Resolutorias de Dominio, Impuestos hasta la fecha de entrega, Demandas Civiles, Desmembraciones, Patrimonios de Familia, Hipotecas, Censos, Anticresis, Arrendamientos por Escritura Pública, Pleitos Pendientes y a Paz y Salvo de Servicios Públicos Domiciliarios.

QUINTA. - DESENGLOBE: EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) se obligan a efectuar los trámites correspondientes ante la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL para efectuar la inscripción del DESNGLOBE DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, con el objeto de que quede legalizado completamente el inmueble, *debiendo ajustarse de manera tal que se refiera al amparo al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida.* de conformidad con el Decreto Distrital 578 de 2011, literal b. PARÁGRAFO 1.- La entrega de los bienes de uso y goce común se hará de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. PARÁGRAFO 2.-. Las garantías que otorga el Constructor frente al inmueble prometido en venta son las que establece la ley 1480 de 2011, en termino y oportunidad.

SEXTA. - SANEAMIENTO. - EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes, del inmueble objeto de este contrato. EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y se comprometerá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuota de administración correspondientes hasta la fecha de

entrega del inmueble objeto de este contrato. -----

SEPTIMA. - El inmueble prometido en venta estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según el alinderamiento de acuerdo con la Escritura de Constitución de reglamento de Propiedad Horizontal, acto que está en trámite actual. -----

OCTAVA. – ENTREGA: La entrega real y material del inmueble se efectuará el día 29 mayo de 2025 a las 10 am, en la Notaria acordada, luego de la firma de la escritura, se estipula que, en caso de no hacerlo efectiva de inmediato, se otorga un plazo máximo de 2 meses para la misma. Dicha entrega se hace junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que le corresponden y en el estado en que actualmente se encuentra, y que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES), conoce(n) y acepta(n). -----

NOVENA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio real ACORDADO entre los Contratantes para esta negociación es la suma deMillones de Pesos m/c (\$-----) que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), paga(n) a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES), en la siguiente forma: a) LA SUMA DE ----- Millones de Pesos m/c (\$ xxx .000.000) M/CTE. A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO COMO ARRAS DEL NEGOCIO; y b) PARA EL DIA xx DE ----- DE 201x LA SUMA DE Millones de pesos m/c (\$ ---) M.CTE DEL PRODUCTO DE UN CREDITO HIPOTECARIO CON EL BANCO -----

PARÁGRAFO PRIMERO. Que no obstante la forma de pago EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) y EL COMPRADOR renuncian expresamente al ejercicio de la condición resolutoria que de ella se derive, y la venta se otorga firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) y EL COMPRADOR autorizan expresa e irrevocablemente al BANCO -----, para que el producto del préstamo que se le otorgue a EL COMPRADOR sea abonado directamente a EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES).-----

DECIMA. GASTOS: Que los gastos notariales por ocasión de este contrato se causen serán cubiertos así: los gastos notariales por concepto de la presente escritura pública serán asumidos en partes iguales entre los contratantes, la retención en la fuente será asumida por EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) y los gastos de beneficencia y registro de la escritura serán asumidos por EL COMPRADOR exclusivamente. -----

PARÁGRAFO: Serán a costa de EL COMPRADOR los gastos notariales e impuestos de registro y anotación y registro por concepto de la hipoteca que EL COMPRADOR constituyen por esta escritura a favor del BANCO. **DECIMA PRIMERA** - Que otorgan la presente Escritura en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes. Presente - -----, de las condiciones civiles ya anotadas y manifestaron: a) Que acepta(n) esta escritura, la venta y obligaciones en ella contenidas. b) Que declara(n) tener recibidos real y materialmente el inmueble objeto de esta compraventa. c) Que conoce(n) y se obliga(n) a acatar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal al cual está(n) sometido(s) el(los) inmueble(s) que adquiere(n). d) Que renuncia(s) al ejercicio de cualquier condición resolutoria que se derive del presente contrato. -----

DECIMA SEGUNDA -: LEIDO. OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: El Notario, juntamente con los Asesores Jurídicos ha advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fé, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura, así mismo los LINDEROS, el ÁREA, la TRADICIÓN de su bien inmueble, su MATRICULA INMOBILIARIA, CEDULA CATASTRAL, y demás datos del mismo,

para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A su vez los comparecientes fueron advertidos de registrar la presente escritura dentro del término legal. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con el Suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza. Se utilizaron las hojas de papel notarial números:

DERECHOS NOTARIALES § ----- ESCRITURA PÚBLICA No. XXXX DE FECHA:
DEL AÑO DOS MIL VIENTIUNO (2021). OTORGADA EN LA NOTARIA XXXX (XX) DEL CIRCULO
DE BOGOTA D.C.

EL (los) VENDEDOR (es):

CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ

CC No.

Dirección:

Teléfono:

Correo:

JOSE FERNANDO CASTILLO CAÑON

CC No.

Dirección:

Teléfono:

Correo:

EL (los) COMPRADOR (es):

NOMBRE:

C.C.:

Dirección:

Teléfono:

Correo:

Nota: Se autoriza la firma fuera del despacho notarial (Art. 12 Decreto 2148 de 1983).

MODELO MINUTA
PROMESA DE COMPRAVENTA MIRADOR DEL BOSQUE P.H.

Entre los suscritos a saber CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ - JOSE FERNANDO CASTILLO CAÑON; identificados con Cedula de Ciudadanía No. 4.133.356 y 79.504.071, respectivamente, domiciliado en la CRA 36 A # 63C -70 APT 1604 y CRA 56B # 127 - 04 INT 2 APT 307 de la ciudad de Bogotá D. C., que en adelante se denominara(n) EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES), de una parte y de otra parte, EL(LA, LOS)----- mayor(es) de edad, vecino(s) y domiciliado(s) en la ciudad de -----, identificado(s) con la cedula de ciudadanía número(s) ----- expedida(s) en -----, quien(es) obran en nombre propio y que en adelante se denominaran EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y hemos celebrado un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que se contempla en las siguientes Clausulas:

PRIMERA. - OBJETO. - EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) Se compromete a transferir a título de venta real y material del derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre un Inmueble a EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y estos a su turno se compromete(n) a comprarle a los primeros, el derecho de dominio, propiedad y posesión que EL (LA,LÓS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) tiene (n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble: Un Apartamento No. ---- ubicado en la CRA 69 # 64I -60 del proyecto de Vivienda MIRADOR DEL BOSQUE P.H.; El Apartamento ----- cuenta con un área privada construida de xx.x M2, y un área libre privada de xx.xx M2, su altura libre en primer piso es de x.xx M2, según corte y linderos son: Por el Sur: Entre los puntos xx y xx con muro común que los separa de área libre privada del mismo. Por el Occidente: Entre los puntos xx y xx con muro que lo separa del apartamento xxx y zona común. Por el Norte: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa de la carrera xx entrada principal. Por el Oriente: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa del lote xx de la misma manzana en línea quebrada hacia el sur en x.xx m2, luego hacia el occidente en xx m luego hacia el sur en xx m terminando en el punto xx. Las demás especificaciones se encuentran en la escritura de pública de propiedad horizontal No. 1328 del 13/09/2024 de la Notaria 10 del Círculo de Bogotá, donde se protocolizo la Compraventa identificados con el Chip No. AAA0060EDWW, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 05C-328852, de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá.

PARAGRAFO. - No obstante, la mención de cabida y linderos el inmueble que se promete vender se hace como cuerpo cierto e incluye todos sus usos, costumbres, servidumbres y mejoras que legalmente le pertenezca, sin reserva, limitación -----

SEGUNDA. - TRADICION: Manifiesta(n) EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), que adquirió(n) el inmueble mediante COMPRAVENTA hecha a las siguientes personas así: AVILA MORATO BLANCA LEONOR CC# 41.649.815, AVILA MORATO CONCEPCION CC# 51.705.339, AVILA MORATO DORA ALICIA CC# 39.533.523, AVILA MORATO JAIME ALONSO CC# 19.486.108, AVILA MORATO JOSE VICENTE CC# 79.379.638, AVILA MORATO MARIA EUGENIA CC# 41,677,415; según consta en la Escritura Pública No. 7102 del 23/10/2023 de la Notaria 51 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la oficina de instrumentos

públicos de Bogotá, zona Centro, folio de matrícula inmobiliaria No. 05C-328852, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá,

TERCERA.- Manifiesta EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), que cuentan con el Registro de Enajenador No 2018190 y 2020162, Radicación de Documentos de la SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT (en Tramite) No. 40002022----- de fecha ----- y Radicado No. 1-2025-----, así como también cuentan con la Licencia de Construcción y/o Acto Administrativo No 11001-2-24-2144 fecha de Ejecutoria 27 de junio de 2024, Curaduría Urbana No. 2; documentos que se anexan para su protocolización con el presente instrumento público.

CUARTA.- LIBERTAD: Declara(n) EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) que el inmueble que hoy prometen vender es de su exclusiva propiedad, quien (es) Manifiesta (n) que NO lo ha(n) Vendido o Enajenado por acto anterior al presente y que se encuentra Libre de: Embargos, Condiciones Resolutorias de Dominio, e Impuestos y se entregará el inmueble en libertad y saneamiento hasta la fecha de la entrega del inmueble por parte del vendedor al comprador. Libre de Demandas Civiles, Desmembraciones, Patrimonios de Familia, Hipotecas, Censos, Anticresis, Arrendamientos por Escritura Pública, Pleitos Pendientes y que se encuentra a Paz y Salvo de Servicios Públicos Domiciliarios.-----

QUINTA. - PRECIO: El precio real ACORDADO entre los Contratantes para esta negociación es la suma deMillones de Pesos m/c (\$xxx.xxx.oo) que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), paga(n) a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES), en la siguiente forma: a) LA SUMA DE xxxx Millones de Pesos m/c (\$ xxx .000.000) M/CTE. A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, COMO ARRAS DEL NEGOCIO; y b) PARA EL DIA xx DE xxxxxx DE 202x LA SUMA DE Millones de pesos m/c (\$ xxx .000.000) M.CTE DEL PRODUCTO DE UN CREDITO HIPOTECARIO CON EL BANCO -----

SEXTA. - ENTREGA: La entrega real y material del inmueble se efectuará el día xx de xxxxx de 202x. Junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que le corresponden y en el estado en que actualmente se encuentra, y que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES), conoce(n) y acepta(n). PARAGRAFO: El inmueble prometido en venta SE ENCUENTRA DOTADO Y A PAZ Y SALVO de los SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS definitivos tales como Acueducto, Alcantarillado, Luz Eléctrica y Gas Domiciliario, conforme al Artículo 10 de la Ley 66 de 1968. -----

SEPTIMA. - DESENGLOBE: EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) se obligan a efectuar los trámites correspondientes ante la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL para efectuar la inscripción del DESNGLOBE DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, con el objeto de que quede legalizado completamente el inmueble, debiendo ajustarse de manera tal que se refiera al amparo al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida. de conformidad con el Decreto Distrital 578 de 2011, literal b.-----

PARÁGRAFO 1.- La entrega de los bienes de uso y goce común se hará de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001.-----

PARÁGRAFO 2.-. Las garantías que otorga el Constructor frente al inmueble prometido en venta son las que establece la ley 1480 de 2011, en termino y oportunidad.-----

OCTAVA. - SANEAMIENTO. - EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes, del inmueble objeto de este contrato. EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y se comprometerá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuota de administración correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato. -----

NOVENA. - FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: La firma de la Escritura Pública que perfeccionara este contrato se efectuara el día xx del mes de xxxxxx de 202x a las xx:00 AM en la Notaria xx del Circulo de Bogotá y/o en la fecha día, hora y Notaria que el Banco ----- -asigne. En todo caso la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y/o cualquiera de las cláusulas, podrán modificarse por parte de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), previa comunicación de este hecho a EL (LA, LOS) PROMTIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) o viceversa, para lo cual las partes se comprometen a firmar un OTRO SI como mínimo ocho (8) días comunes antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte de ninguna de las partes. -----

DECIMA. - El inmueble prometido en venta estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según el alinderamiento de acuerdo con la Escritura de Constitución de reglamento de Propiedad Horizontal, acto que está en trámite actual. -----

DECIMA PRIMERA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos que ocasione la legalización del presente contrato, así como los gastos Notariales POR PARTES IGUALES; y los gastos correspondientes a los de Registro ante la oficina de Instrumentos Públicos y Beneficencia serán por cuenta del COMPRADOR de acuerdo al avalúo comercial del inmueble; y los gastos de la Retención en la Fuente serán asumidos en su totalidad por EL PROMETIENTE VENDEDOR. -----

DECIMA SEGUNDA. – GARANTIAS, Las garantías legales que otorga el Constructor frente al inmueble prometido en venta son las que establece el Artículo 8 de la ley 1480 de 2011, en termino y oportunidad, que corresponden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año. -----

DECIMA TERCERA. -DECLARACION DE CONFORMIDAD DE EL (A, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) manifiesta(n) haber identificado integralmente el inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, su estado actual y características, los derechos que adquieren y obligaciones que contrae con el presente contrato, declarando su completa satisfacción al respecto. -----

DECIMA CUARTA. - CLAUSULA PENAL: Que en caso de incumplimiento o de retracto de negocio entre las partes fijan una Cláusula Penal equivalente al 10% sobre el monto real de la venta, suma la cual deberá ser cancelada por la parte que incumpla lo aquí estipulado. ----

DECIMA QUINTA. - NOTIFICACION DE LAS PARTES: La dirección de notificación de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) es la Carrera 106 No. 65 – 13, de la ciudad de Bogotá, y EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES), es la Calle xx No. Xx – xx de la

ciudad de xxxxxxxx -----

DECIMA SEXTA. - CLAUSULA ADICIONAL: en caso de fallecimiento de una de las partes, que figuran en este contrato de compraventa, sus herederos quedan autorizados para legalizar y dar por terminado este acto escritural, en término de 90 días de acuerdo a la ley. Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los xx días del mes de XXX del año 20xx ante dos testigos hábiles.)

EL (Los) VENDEDOR (es):

CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ
CC No. expedida (-----)

JOSE FERNANDO CASTILLO CAÑON
CC No. expedida (-----)

EL (LA, LOS) PROMETIENTE(s) COMPRADOR (A, ES)

Nombres y Apellidos
C. C. N° xxxx expedida (-----)

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

ANEXO FINANCIERO
-Cifras en miles COP-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 19 de marzo de 2025
SOLICITANTE:	Ciro Alberto Nuñez Nuñez - Jose Fernando Castillo Cañon

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO				
NOMBRE DEL PROYECTO:	Mirador del Bosque			
DIRECCIÓN:	KR 69 # 64 I 60			
APARTAMENTOS:	6	CASAS:	0	
			LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):			139 m ²	
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			1.362.523 \$/m ²	
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			398 m ²	
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			2.386.515 \$/m ²	

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 189.050	474.916 \$/m ²	19,9%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 520.600	1.307.810 \$/m ²	54,8%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 193.800	486.849 \$/m ²	20,4%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 25.650	64.436 \$/m ²	2,7%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 20.900	52.503 \$/m ²	2,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 950.000	2.386.515 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.150.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 200.000
			17,4%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 189.050	19,9%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 760.950	80,1%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 950.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE VIVIENDA

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
30/1/2024
CODIGO
PM05-FD121
VERSION
10

ANEXO DE VENTAS
-Citas miles COP-

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 7, literal c) y Decreto 19 de 2012, artículo 195, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-mar-19	2. Solicitante: Ciro Alberto Rojas Reyes - Jose Fernando Castillo Calles			3 Nombre del proyecto de Vivienda Biciclor del Soques			
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	180.000	40,70	4.423	120,48	2025	\$ 1.423.500
	Valor mínimo	180.000	40,70	4.423	120,48		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			0		0	0
9. Observación:	DIFERENCIA EN EL ANEXO CORRESPONDE A USO DISTINTO A VIVIENDA, LOCAL CON UN PRECIO DE VENTA DE \$70.000.000						

[Signature]
10-Firma del Solicitante

PLA VALIDACIÓN	Si
----------------	----

Totales	0	\$ 1.080.000	244,20 m²	\$ 324.000		30,00%	
---------	---	--------------	-----------	------------	--	--------	--

ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12 Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	180.000	40,70	54.000	180.000	4.423	30,00%	VIS
2	202	180.000	40,70	54.000	360.000	4.423	30,00%	VIS
3	301	180.000	40,70	54.000	540.000	4.423	30,00%	VIS
4	302	180.000	40,70	54.000	720.000	4.423	30,00%	VIS
5	401	180.000	40,70	54.000	900.000	4.423	30,00%	VIS
6	402	180.000	40,70	54.000	1.080.000	4.423	30,00%	VIS
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

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

FECHA: 11-10-2024

CÓDIGO PM05-FO124

VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS Y COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS (EDIFICIO MIRADOR DEL BOSQUE PH)
ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 6
DIRECCIÓN: CRA 69 # 64I 60
CONSTRUCTORA: CIRO ALBERTO NUÑEZ NUÑEZ Y JOSE FERNANDO CASTILLO CAÑÓN
FECHA (dd-mm-aa): 19-mar-25

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? [] SI [X] 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 [X] 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 transmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35. [] SI [X] NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia? 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal, 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá, 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña. Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.O-3.2 Estructura ecológica principal" [] SI [X] NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? [] SI [X] 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 [X] 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 Brillo Alto: < 150 g/L.
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
* Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
* Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Gate de acuerdo con la ISO 14044.
* Materiales que cumplan 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.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:
TIPO DE CIMENTACIÓN: ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE SUPERFICIAL
ESTRUCTURA DE SOPORTE: LOSA DE CIMENTACION
MATERIALES: CONCRETO fc = 21mpA - ACERO fy = 420 Mpa

2.8. PILOTES [] SI [X] NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

SISTEMA ESTRUCTURAL: PORTICOS DE CONCRETO RESISTENTES A MOVIMIENTOS

CAPACIDAD DE DISIPACION DE ENERGIA: MODERADA (DMO)

ZONA DE AMENAZA SISMICA: INTERMEDIA

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 bloques y localización:

BLOQUE No. 5

LOCALIZACION: DIVISIONES INTERNAS Y EXTERNAS DE LOS APARTAMENTOS

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

TODOS LOS MUROS INTERNOS A LA VISTA TIENEN PAÑETE DE 1 cm DE ESPESOR, ESTUCO Y VINILO TIPO I.

TODOS LOS MUROS EXTERIORES A LA VISTA TIENEN PAÑENTE DE 1.5 cm DE ESPESOR, ADITIVOS IMPERMEABILIZANTES, Y PINTURA TIPO CORAZA O SIMILAR.

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

 SI NO

LAMINA COLD ROLLED

 SI NO

P.V.C.

 SI NO

OTRA

 SI

Cual?

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

VENTANERIA Y MARCO EN ALUMINIO TIPO PROYECTANTE DOBLE BASCULANTE

Espesor del vidrio:

CINCO (5) mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

BLOQUE A LA VISTA LOCALIZACION: FACHADA PRINCIPAL Y POSTERIOR

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISO EN CERAMICA CON GUARDAESCOBA EN CERAMICA EMBOQUILLADO EN TODAS LAS AREAS COMUNES

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLACA PLANA EN CONCRETO MATERIAL: CONCRETO 21 Mpa - ACERO 420 Mpa

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

110,39

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS SIMPLEMENTE APOYADAS

MATERIAL: CONCRETO 21 Mpa - ACERO 420 Mpa

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NO APLICA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE DE ALMACENAMIENTO SI

MATERIAL: CONCRETO 21 Mpa - ACERO 420 Mpa

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 mariposillos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

		Características:
3.1. ASCENSOR	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	_____

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:
SOLO ENTREPAÑOS DE CLOSET, SIN PUERTAS

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar:
PUERTAS EN BAÑOS EN MADERA MATERIAL AGLOMERADO
PUERTAS DE ALCOBAS EN MADERA MATERIAL AGLOMERADO

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
PUERTA METALICA EN LAMINA COLD ROLLED CALIBRE 18

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES PISO LAMINADO EN APARTAMENTOS

4.5.2. HALLS PISO LAMINADO EN APARTAMENTOS

4.5.3. HABITACIONES PISO LAMINADO EN APARTAMENTOS

4.5.4. COCINAS CERAMICA CLARA

4.5.5. PATIOS CERAMICA CLARA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:
PAÑETE Y VINOLO BLANCO TIPÓI

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES PAÑETE, ESTUCO Y VINOLO TIPO I BLANCO

4.7.2. HABITACIONES PAÑETE, ESTUCO Y VINOLO TIPO I BLANCO

4.7.3. COCINAS CERAMICA CLARA Y PAÑETE, ESTUCO Y VINOLO TIPO I BLANCO

4.7.4. PATIOS CERAMICA CLARA Y PAÑETE, ESTUCO Y VINOLO TIPO I BLANCO

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO SI NO Características:

4.8.2. ESTUFA SI NO HACER CUBIERTA EN ACERO DE CUATRO PUESTOS

4.8.3. MUEBLE SI NO SEMI-INTEGRAL

4.8.4. MESÓN SI NO EN MARMOL

4.8.5. CALENTADOR SI NO

4.8.6. LAVADERO SI NO EN GRANTO PULIDO BLANCO

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

4.3. BAÑOS

- 4.3.1. MUEBLE SI NO
- 4.3.2. ENCHAPE PISO SI NO
- 4.3.3. ENCHAPE PARED SI NO
- 4.3.4. DIVISIÓN BAÑO SI NO
- 4.3.5. ESPEJO SI NO
- 4.3.6. SANITARIO AHORRADOR SI NO
- 4.3.7. GRIFERÍA LAVAMANOS AHORRADOR SI NO
- 4.3.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR SI NO
- 4.3.9. DUCHA AHORRADORA SI NO

Características:

CERAMICA CLARA

MIXTO: CERAMICA EN ZONA HUMEDA Y PAÑETE CON VINILO TIPO I

IS EN ACERO, VIDRIO TEMPLADO DE 8 mm CON TOALLERO Y ACCESORIOS EN ACERO INO

Detalle del consumo Litros por Descarga:	4,8 litros por descarga
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	Consumo de 5,7 litros por minuto
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	Consumo de 5,7 litros por minuto
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	7,3 litros por minuto

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:

Panel Led Redondo 9w Luz Cálida 500 Lúmenes

Tortuga Exterior Led 14w 4000k Cr

Panel Led Redondo 9w Luz Cálida 500 Lúmenes

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

(Cargue 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:

ILUMINACION NATURAL POR VENTANA DE ALUMINIO VIDRIO TRANSPARENTE A FACHADAS

ILUMINACION NATURAL POR VENTANA ALUMINIO VIDRIO TRANS A FACHADAS

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 mejoramientos 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 03 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.

[Handwritten Signature]

Firma representante legal persona natural

 CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C. ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO Acto Administrativo No. 11001-2-24-2144	NO. DE RADICACION	11001-2-23-2344	PÁGINA 1
	FECHA DE RADICACION	28-nov-2023	
	FECHA DE RADICACION DE FORMA	13-dic-2023	
	CATEGORIA: III		

EXPEDICION **21 JUN 2024** EJECUTORIA **27 JUN 2024** VIGENCIA **27 JUN 2027**

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 2016, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 309 de 2021

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO; APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 69 64 160 con Chpts: AAAC060EDWW Matrícula(s) Inmobiliaria(s) SOC328952, estrato 3, Número de Manzana Catastral 013 y lote(s) de manzana catastral 011, Manzana Urbanística F del Lote Urbanístico 28, de la urbanización LA ESTRADITA (Localidad Engativá), para una edificación en cuatro (4) pisos de altura destinada a una (1) unidad de Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos tipo 1 y seis (6) unidades de uso Residencial - Vivienda Multifamiliar NO VIS, cuenta con cuatro (4) cupos de parqueo para motos, cinco (5) depósitos privados y seis (6) cupos para bicicletas. Se aprueban los planos de alinderamiento y cuadro de áreas para someter el proyecto al régimen de propiedad horizontal, de conformidad con la ley 875 de 2001. Titular(es): NUÑEZ NUÑEZ GIRO ALBERTO con CC 4133356- / CASTILLO CAÑON JOSE FERNANDO con CC 79504071. Constructor responsable: SILVA MARQUEZ FRANCY MARILYN con CC 1012397893 Mat. A20642019-1012397893. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT-DEC-505	a. UPL: 29 - Tabora	b. COD: C/4	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO	e. Tratamiento: CONSOLIDACION	
	f. Área de Actividad: AAPGSU		
1.2 Amenazas	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación	a. Microzonificación: LACUSTRE-300		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO							
2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS			
DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD
Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos	NA	Tipo 1	1	0	0	0	0
Residencial - Vivienda Multifamiliar	No VIS	No Ancha	6	0	4	6	0
Sistema: Loteo Individual			Total despues de la intervención:	0	4	6	0

3. CUADRO DE AREAS										
3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR NO VIS Y COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS						ETAPAS DE CONSTRUCCION:			1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reformam.	TOTAL	
LOTE	138.75	362.07	0.00	0.00	362.07	0.00	0.00	0.00	362.07	
SOTANO (S)	0.00	36.00	0.00	0.00	36.00	0.00	0.00	0.00	36.00	
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	92.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	307.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	398.07	398.07	0.00	0.00	398.07	0.00	0.00	0.00	398.07	
LIBRE PRIMER PISO	47.80	GESTION ANTERIOR:			0.00	DEMOLICION TOTAL:			215.00	
		TOTAL CONSTRUIDO			398.07	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0.00	

4. EDIFICABILIDAD									
4.1 VOLUMETRIA			4.2 TIPOLOGIA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO		
a. ALTURA EN PISOS	4		ii. TIPOLOGIA		CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	11.82		d. AISLAMIENTO		MTS		NO SE EXIGE		
c. SOTANOS	NO PLANTEA		LATERAL		---		NO APLICA		
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA		LATERAL		---		b. CERRAMIENTO		
e. No EDIFICIOS	1		POSTERIOR		5.00		Altura: 0,00 mts - Longitud: 0,00 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCION	1		POSTERIOR		---		c. VOLADIZO		
g. INDICE EFECTIVO	1.95		ENTRE EDIFICACIONE		---		0.60 MTS SOBRE KR 69		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			PATIOS		---		NO APLICA		
DESTINACION			4.5 ESTRUCTURAS			d. RETROCESOS			HOLOGRAMA
ZONAS RECREATIVAS			e. TIPO DE CIMENTACION			h. DIMENSION DE RETROCESOS			
SERVICIOS COMUNALES			ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE			CONTRA ZONAS VERDES O			
ESTACIONAM. ADICIONALES			PORTICOS EN CONCRETO DADO			ESPACIOS PÚBLICOS			
NO REQUIE			Resistencia Última			0,00			
			e. METODO DE DISEÑO						
			Bajo						
			e. ANALISIS SISMICO			Fuerza horizontal equivalente			

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Estructurales (4) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Proyecto Arquitectónico (1) / Planos Alinderamiento (1)

5. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

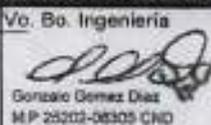
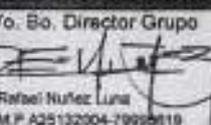
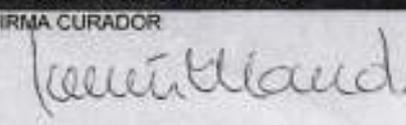
Para y dentro del predio según status de propiedad y plano de lote. -Se aprueba sanearse de alcantarillado posterior y/o patio, con las siguientes características altura 2.50 mts y 17.40 mts de longitud. El interesado manifiesta que el impacto ambiental es bajo, teniendo en cuenta los niveles de clasificación del artículo 246 del Decreto 250 de 2021. Corresponde a la Alcaldía Local y a la autoridad ambiental Secretaría Distrital de Ambiente la verificación de las acciones de mitigación MAI, MAE. EL PROYECTO SE CERTIFICÓ BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCION SISMORRESISTENTE NSR-10. SEGUN EL LITERAL A.1.3.8.3 DEL NSR-10 EL ORGANIZADOR O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO. CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL ORGANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIAR Y VERIFICAR LOS PLANOS ESTRUCTURALES Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SEGUN LA RESOLUCION 0017 DE 2017 DE LA COMISION AMERICANA NOROCCIDENTAL PARA EL REGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. PRESENTAN REVISION TECNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADOS POR EL ING. MARIA ALEXANDRA ALZATE CON M.P. 83202-326077 ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APENDICE A-4 DEL DECRETO 104 DEL 05 DE JUNIO DE 2017, QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1798 DEL 15 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1233 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCION 17 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2017.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) 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 vigencia de notificación e surto de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 191 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTICULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICION DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA, EN RAZON A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO				
Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADOR
	 Gonzalo Gomez Diaz M.P. 25202-08305 CND	 Diana Ariza Rodriguez M.P. A1722012-10-6028793	 Rafael Nuñez Luna M.P. A25132304-29955619	

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMAN MORENO GALINDO		11001-2-23-2344	2
Acto Administrativo No.		11001-2-24-2144		FECHA DE RADICACIÓN
FECHA DE EXPEDICIÓN: 21 JUN 2024		FECHA DE EJECUTORIA: 27 JUN 2024	28-nov.-2023	
CATEGORÍA: III				

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Definición Urbana	00024320002540	12 JUN 24	598,07	\$12.136.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopta el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de definición 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.