



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

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.

Si en 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 JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ	2. Identificación Cédula de Ciudadanía	Número 1.016.019.113
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la Enajenación de inmuebles 2025003
6. Dirección CALLE 24C # 70-25 INT 3 APTO 1101	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: arg_juan_14@hotmail.com	8. Teléfono 3045651232

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda LIVING 25	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: 14 APARTAMENTOS Vivienda Colectiva	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 30 SALITRE
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 25D # 74 - 68	13 Localidad - UPZ N/A
14. Estrato 4	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 0
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-3-24-2348
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 196.00	20. Área a construir para esta radicación (m²) 548.79
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 0%
24. Chip(s) AAA0075YAHY	25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50C-722228
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 42% \$ 554.414.852	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 20 DICIEMBRE 2025
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	29. Tiene Gravamen hipotecario? NO
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO

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 este 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 cifo a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020250086

FECHA

2 MAY 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:

3 JUN 2025

JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Edne Carolina Pacheco

Nombre y firma del funcionario

que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

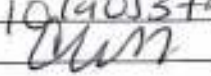
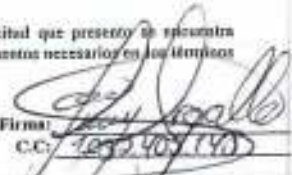
Observaciones:

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 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.

	SUBSECRETARÍA 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
		VERSIÓN
		12

ENAJENADOR: <u>Juan fernando Pacheco</u>		Nombre del Proyecto: <u>LIVING 25</u>		Quien realiza la solicitud	
(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	RESERVACIONES	REVISADO SI NO	APROBADO
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 vigentes (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) 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 Arrendor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con pateratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A			
6. Coadyuvarcia 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.	☒			
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 número 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.	☒			
	f. Estado de cuenta del control de administración del proyecto a la fecha, expedida por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y actualizado.	☒			
	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 constructivo vigente, debe corresponder al proyecto y al enajenador.	☒			
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planes arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y pateratas, 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 pedio 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 pateratas, 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 pedio 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.	☒			
*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.	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.	☒			
	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 trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	☒			
	h. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados	☒			

1. 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, 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. 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 legados 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 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.		X			
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 deberá 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.		X			
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.		X			
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: NO veo el modelo minuta escriba						
- Detallar notas contables						
- Casilla 13 en blanca ?						
- Casilla 29 incompleta						
- impresión de formatos completo código y versiones						
- Adjuntar conformidad del Sr. Rodry						
- conseguir el año si escriba del título						
- de acuerdo al contrato entre Sr. Fernando y Rodry						
hay un año fecha de ingreso de dinero ser consecuente en el presupuesto financiero, nota contable Sr. Rodry						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:		Edna Carolina Rodry		cc: 1019053742		
Fecha de verificación:		29/02/2025		Firma del profesional: 		
		5/03/2025				
		8/09/2025				
		12/05/2025				
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		Jimmy Argulle				
		Firma:  cc: 1019053742				

EN LOS ESTADOS FINANCIEROS EL PRESTAMO QUE REALIZA EL SEROT RODRIGO NO LO

- AJUSTAR ESTADOS FINANCIEROS fecha y que SEA CONSECUENTE CON EL PROYECTO QUE ESTA PRESENTANDO

- TRACAR EL CONTRATO

- faltan notas contables 1 del Sni Rodry

**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA CENTRO****CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA****Certificado generado con el Pin No: 2504074207111923250****Nro Matricula: 50C-722228**

Pagina 1 TURNO: 2025-278461

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 04:24:12 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: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 24-06-1983 RADICACIÓN: 1983-52470 CON: SIN INFORMACION DE: 31-12-1899

CODIGO CATASTRAL: AAA0075YAHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

CASA Y SOBRE EL LOTE DE TERRENO EN QUE ESTA EDIFICADA # 9 MZ. 30 URBANIZACION MODELIA, CON CABIDA SUPERFICIARIA DE 196,00 METROS CUADRADOS EQUIVALENTES A 306.25 VARAS CUADRADAS Y LINDA: NORTE: EN 8,00 METROS CON EL LOTE 14 DE LA MISMA MANZANA; SUR: EN 8,00 MTS CON LA CALLE 44 DE BOGOTA; ORIENTE: EN 24,50 METROS CON EL LOTE # 8 DE LA MISMA MANZANA; OCCIDENTE: EN 24,50 METROS CON EL LOTE # 10 DE LA MISMA MANZANA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE LA COMPAÑIA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A. ADQUIRIO ASE: LA CONSTRUCCION POR HABERLA LEVANTADO A SUS EXPENSAS Y EL LOTE DE TERRENO POR COMPRA A URBANIZACION CAPELLANIA Y CIA LTDA. SEGUN ESCRITURA N. 5915 DEL 2 DE OCTUBRE DE 1.965, NOTARIA 5. DE BOGOTA, ACLARADA POR LA # 3050 DEL 27 DE JUNIO DE 1.967, NOTARIA 5. DE BOGOTA, ESTA HUBO EN MAYOR EXTENSION DE ELVIRA JARAMILLO DE LIZARRALDE, SEGUN ESCRITURA N. 871 DEL 20 DE FEBRERO DE 1.963, NOTARIA 5. DE BOGOTA, ESTA HUBO EN LA PARTICION CON CECILIA JARAMILLO DE MEJIA, SEGUN ESCRITURA N. 5573 DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 1.952, NOTARIA 4. DE BOGOTA Y ANTES HABIA ADQUIRIDO EN LA SUCESSION DE PEDRO JARAMILLO J. PROTOCOLIZADA SEGUN ESCRITURA # 534 DEL 31 DE ENERO DE 1.938, NOTARIA 2. DE BOGOTA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 25D 74 68 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 44 76-68 LOTE 9 MANZANA 30 URBANIZACION MODELIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-04-1971 Radicación:

Doc: ESCRITURA 6602 del 14-11-1970 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: COMPAÑIA AGRICOLA DE INVERSIONES S.A.

A: CORTES LUQUE PEDRO MARIO

X



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

Certificado generado con el Pin No: 2504074207111923250

Nro Matricula: 50C-722228

Pagina 2 TURNO: 2025-278461

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 04:24:12 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

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-06-1983 Radicación: 1983-52470

Doc: OFICIO 79. del 23-04-1983 JUZ 15 C CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: CORPORACION FINANCIERA POPULAR S.A.

A: CORTES LUQUE PEDRO MARIA Y OTRO

X

ANOTACION: * ESTA ANOTACION NO TIENE VALIDEZ *** Nro 004 Fecha: 27-11-1991 Radicación: 1991-78211**

Doc: ESCRITURA 6949 del 08-10-1991 NOTARIA 1. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL SENTIDO QUE SE ACOGEN A LA LEY 16 DE 1.985.

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

A: EDIFICIO ROMANOS

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 14-04-1999 Radicación: 1999-26905

Doc: OFICIO 0594 del 23-03-1999 JUZ 15 C.CTO de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: CORPORACION FINANCIERA POPULAR

A: CORTES LUQUE PEDRO MARIA Y OTRO

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 25-10-1999 Radicación: 1999-81940

Doc: ESCRITURA 2732 del 04-10-1999 NOTARIA 34 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION EN SUCESION ESTE Y OTROS

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

DE: CORTES LUQUE PEDRO MARIO

CC# 436187

A: AGUILAR DE CORTES DORA LUZ

X EL 50 %

A: CORTES AGUILAR CARLOS MARIO

X EL 50 %

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 10-11-2003 Radicación: 2003-105944

Doc: ESCRITURA 7489 del 09-12-1999 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$75,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AGUILAR DE CORTES DORA LUZ

CC# 41415855

DE: CORTES AGUILAR CARLOS MARIO

CC# 79786761



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

Certificado generado con el Pin No: 2504074207111923250

Nro Matricula: 50C-722228

Pagina 3 TURNO: 2025-278461

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 04:24:12 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

A: AVIO-ELECTRO REPARACIONES LTDA.

NIT# 8300261754 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 08-11-2018 Radicación: 2018-88182

Doc: OFICIO 206000685 del 24-10-2018 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE # 200909087.

RESOLUCION # 2018030500 0695 DEL 24-10-2018

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN

A: AVIO-ELECTRO REPARACIONES LTDA.

NIT# 8300261754 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 27-11-2018 Radicación: 2018-93587

Doc: OFICIO 232018835 del 08-11-2018 DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA EMBARGO POR

JURISDICCION COACTIVA EXPEDIENTE # 200909087. RESOLUCION # 20180231004749 DEL 08-11-2008

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

DE: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES - DIAN

A: AVIO-ELECTRO REPARACIONES LTDA.

NIT# 8300261754 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-05-2024 Radicación: 2024-40243

Doc: ESCRITURA 977 del 20-05-2024 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$706,419,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: AVIO ELECTRO REPARACIONES S.A.S. NIT.830.026.175-4

A: LOPEZ CELY RODRIGO

CC# 79740658 X

A: RODRIGUEZ HERNANDEZ JUAN FERNANDO

CC# 1016019113 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-18896

Fecha: 17-11-2010

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 3 Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 30-11-1998

EN ANOTACION 4 EXCLUIDA SI VALE POR CORRESPONDER AL FOLIO 719384 Y NO A ESTE.TC.98-17499 GVA.AUXDEL21



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

Certificado generado con el Pin No: 2504074207111923250

Nro Matricula: 50C-722228

Pagina 4 TURNO: 2025-278461

Impreso el 7 de Abril de 2025 a las 04:24:12 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: 2025-278461

FECHA: 07-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL**

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

Bogotá D.C., 06 de febrero de 2025

REF: COADYUVACIA PROYECTO LIVING 25

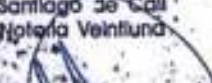
Respetados señores:

En nuestra calidad de propietarios del inmueble ubicado en la Calle 25 D No. 74-68 en la ciudad de Bogotá e identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C 722228, manifestamos que coadyuvamos la solicitud de radicación de documentos para la enajenación del inmueble, presentada por JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ identificado con cédula de ciudadanía No. 1016019113 para el proyecto inmobiliario LIVING 25.

Cordialmente,


RODRIGO LOPEZ CELY
CC 79740658 de Bogotá
Propietario


JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ
CC 1016019113 de Bogotá
Propietario

Notaria 2 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO Verificación Bienes de Familia Ley 010 de 2012 Art 15 Decreto Ley 1461 de 2014	
Cali 2025-02-06 11:26:10 Ante la Notaría 2ª del Círculo de Cali, comparecieron: LOPEZ CELY RODRIGO quien se identificó con C.C. 79740658 y manifestó que es el titular de este documento y que la firma es suya. Autorizó el instrumento de sus datos personales de ser verificados su identidad citando sus nombres, apellidos y del registro civil a base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingresó a www.registraduria.gov.co para verificar este documento.	
 Cód. esd4tr	
 El Comisario ANDREA MILENA GARCIA VASQUEZ NOTARIA (E) 31 DEL CÍRCULO DE CALI	 Andrea Milena García V. Notaria Encargada

ASUNTO: ACUERDO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ENTRE:
Y

Entre los suscritos a saber, _____ mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Bogotá, de estado civil _____, quien obra en su propio nombre y que para efectos del presente contrato se llamará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por otra parte, _____, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, estado civil soltero, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de _____; quien obra en su propio nombre y que para efectos del presente contrato, se llamarán **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha celebrado un contrato de promesa de compraventa de bien raíz, que se contiene dentro de las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO: El PROMETIENTE VENDEDOR obligan a transferir por instrumento público en favor del PROMETIENTE COMPRADOR, a título de venta y ésta se obliga a adquirir de los primeros, al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tienen y ejercen sobre los siguientes inmuebles, los cuales están por construir: APARTAMENTO marcado con el número _____ (____), ubicado dentro del El edificio "LIVING 25"- PROPIEDAD HORIZONTAL se distinguirá en la nomenclatura urbana actual de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, con la siguiente dirección: PREDIO ubicado en la Calle 25D No. 74-68 Dirección Catastral Actual de la ciudad de Bogotá D.C fue sometido por medio de la escritura pública número novecientos setenta y siete (977) de fecha veinte (20) de mayo del dos mil veinticuatro (2024), tramitada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá y debidamente registrada en el folio matriz 50C- 722228, chip Matriz: AAA0075YAHY, EL PROMETIENTE ENAJENADOR, tramito la radicación de documentos ante la secretaria de hábitat y se otorgó el No. _____ de fecha _____, con licencia de construcción número 11011-3-24-2348 expedida por la Curaduría Urbana número tres 3, con fecha ejecutoria del 20 de noviembre del 2024. Las firmas de la escritura del inmueble serán notificadas por el constructor a los compradores, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato.

APARTAMENTO _____ Tiene su entrada por la Calle 25D número 74-68, Cuenta con un área total privada de _____ cuadrados (____ M2). Está localizado en el _____ piso. Tiene una altura libre de _____ (____ metros) **DEPENDENCIAS:** sala-comedor-cocina, hall, (____) baños, ____ alcobas.

El edificio "LIVING 25" - PROPIEDAD HORIZONTAL, levantado sobre el lote de terreno, zona Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C, distinguido en la actual nomenclatura urbana actual de la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, con la siguiente dirección: PREDIO ubicado en la Calle 25D No. 74-68 Dirección Catastral Actual de la ciudad de Bogotá D.C, matrícula inmobiliaria No. 50C-722228, con cabida superficial de 196,00 metros cuadrados equivalentes a 306.25 varas cuadradas y linda: norte: en 8.00 metros con el lote 14 de la misma manzana; sur: en 8,00 mts con la calle 44 de Bogotá; oriente: en 24.50 metros con el lote # 8 de la misma manzana; occidente: en 24,50 metros con el lote # 10 de la misma manzana.

CLAUSULA SEGUNDA:- TRADICIÓN DEL INMUEBLE: El lote fue adquirido por medio de la escritura pública número novecientos setenta y siete (977) de fecha veinte (20) de mayo del dos mil veinticuatro (2024), tramitada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá por parte de AVIO ELECTRO REPARACIONES S.A.S. NIT.830.026.175-4 a los señores RODRIGO LOPEZ CELY y JUAN

FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ., debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad al folio de matrícula inmobiliario número 50C-722228-----

CLAUSULA TERCERA: SANEAMIENTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR entrega el libre de pleitos, hipotecas, embargos, patrimonio de familia inembargables, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, gravámenes, por razón de toda clase de gravámenes, impuestos, tasas y contribuciones, consumos y sanciones de servicios públicos, causados hasta la fecha de entrega y se obliga igualmente al saneamiento en lo prometido en venta en la forma ordenada por la Ley, censos, anticresis, inscripciones de demandas y toda clase de actos que puedan desmeritar o restringir la propiedad que se transfiere e impedir el libre uso y disposición por parte EL PROMETIENTE COMPRADOR.

CLAUSULA CUARTA: EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a hacer el desenglobe de la unidad inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

CLAUSULA QUINTA: PRECIO: El precio de venta de los inmuebles objeto de este contrato es por la suma de _____ (\$ _____ M/C.) suma que EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará así: A) La suma _____ **DE PESOS MONEDA LEGAL** (\$ _____ M/C), dados en _____, como ARRAS, abonable al valor total, el día miércoles ____ de _____ al PROMETIENTE VENDEDOR -----

CLAUSULA SEXTA.- OTORGAMIENTO DE ESCRITURA: La escritura pública de compraventa que perfecciona este contrato, se firmará el día (____) de _____ del año dos mil _____ (-----) en la Notaria cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá, D.C. No obstante, la fecha aquí estipulada para la firma de la escritura pública, las partes la podrán suscribir antes o después de esta fecha **previo acuerdo expreso mediante un otro sí** a este contrato.

CLAUSULA SEPTIMA.- El inmueble del cual se transfiere el dominio está sometido al régimen de propiedad horizontal y que las áreas de uso y goce común se entregan de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

CLAUSULA OCTAVA.- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE- La entrega del inmueble se hará por parte del PROMETIENTE VENDEDOR al PROMETIENTE COMPRADOR el día _____ (____) de _____ del año _____. **CARACTERISTICAS DE ENTREGA: AREAS COMUNES:** el edificio cuenta con ascensor, citofonía, acceso vehicular y peatonal eléctrico, circuito de cámaras privado, tanque de almacenamiento ubicado en el primer piso área común en primera planta, baño comunal, zona de lavandería y parqueadero de bicicletas. **APARTAMENTO:** Por ser unidades en construcción se pactan los siguientes acabados: (apartamento en obra gris) Muros en mampostería con solo frizado(pañete). piso en concreto. Enchape de cabina de ducha con sus respectivos puntos de agua caliente y agua fría en lavamanos y ducha, lo demás en pañete. Cocina con sus respectivos desagües y puntos de agua caliente y agua fría. Se entrega con ventanería en aluminio color negro con sus respectivos vidrios. **PUERTA PRINCIPAL:** Puerta de madera maciza con su chapa para acceso de

apartamentos NOTA: no se entrega ningún tipo de calentador- horno-extractor; el punto de agua caliente-agua fría y punto de desfogue del calentador quedarán ubicados en la sala a un costado de la ventana por temas de normativa de la empresa Gas Natural.

CLAUSULA NOVENA.- SERVICIOS PUBLICOS: El apartamento ofrecido en venta se entregará habilitado de servicio agua, luz y gas con sus respectivos medidores, el comprador se hará cargo del pago del medidor que llegará en el recibo mensual de cada servicio -----

CLAUSULA DECIMA.- GARANTÍA: El apartamento ofrecido en venta, cuenta con una garantía de estabilidad de obra por diez (10) años y por acabados de un (1) año. Lo anterior, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.

CLAUSULA DECIMO PRIMERA.- CLAUSULA PENAL: ambas partes acuerdan una penalidad de _____ MILLONES DE PESOS (\$ _____-) para la parte que incumpla alguna de las clausulas ya mencionadas en este contrato de compraventa.

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA.- MERITO EJECUTIVO: Con el lleno de los requisitos legales cualquiera de las obligaciones derivadas de este contrato podrá ser exigida ejecutivamente por cualquiera de las partes, con base en el presente contrato tal y como lo estipula el artículo 422 del Código General del Proceso.

CLAUSULA DECIMO TERCERA.- Los gastos que se causen por la escrituración serán asumidos de la siguiente forma: los gastos notariales serán 50% - 50% por partes iguales por el PROMETIENTE COMPRADOR y el PROMETIENTE VENDEDOR, la retención será asumida por el PROMETIENTE VENDEDOR, y los gastos de beneficencia y registro serán asumidos por el PROMETIENTE COMPRADOR.

CLAUSULA DECIMO CUARTA.- DOMICILIO: Las partes, para todos los efectos legales, fijan la ciudad de Bogotá como domicilio contractual. En señal de conformidad y aceptación de todo lo anteriormente expuesto se suscribe este documento en un ejemplar de un mismo tenor el día _____ de _____ de _____ en la ciudad de Bogotá.-

Prometiente Vendedor	Prometiente comprador
-----------------------------	------------------------------

_____ JUAN FERNANDO RODRIGUEZ CC. 1.016.019.113 TELEFONO 3045651732 EMAIL: ARQ_JUAN_14@HOTMAIL.COM DIRECCION: CLL 24 C NO. 70 – 25 T3 AP 1101 CIUDAD: BOGOTA D.C	_____ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.C XXXXXXXXXXXXXXX TELEFONO XXXXXXXXXX EMAIL: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX DIRECCION:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CIUDAD: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
---	--

MINUTA DE ESCRITURA.

Compareció: _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con la cédula de ciudadanía _____, expedida en _____, de estado civil _____, quien obra en su propio nombre y se llamara el **VENDEDOR**, por otra parte, _____, mayor de edad, domiciliada en _____, identificada con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____, quien obra en su propio nombre y que para efectos del presente contrato se llamará **EL COMPRADOR**, se ha celebrado un contrato de compraventa de bien raíz, que se contiene dentro de las siguientes cláusulas: **PRIMERA.-** EL **VENDEDOR** transfiere por este instrumento público en favor del **COMPRADOR**, a título de venta y éste adquiere de los primeros, al mismo título, el derecho de dominio, propiedad y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: **UN APARTAMENTO** marcado con el número _____ (____), inmueble ubicado dentro del Edificio "LIVING 82" en la actual Calle 25D No. 74-68 Dirección Catastral Actual de la ciudad de Bogotá D.C , por medio de la escritura pública número novecientos setenta y siete (977) de fecha veinte (20) de mayo del dos mil veinticuatro (2024), tramitada en la notaría cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá y debidamente registrada en el folio matriz 50C- 722228, chip Matriz: AAA0075YAHY, EL PROMETIENTE ENAJENADOR, tramito la radicación de documentos ante la secretaria de hábitat y se otorgó el No. _____ de fecha _____, con licencia de construcción número 11011-3-24-2348 expedida por la Curaduría Urbana número tres 3, con fecha ejecutoria del 20 de noviembre del 2024. Las firmas de la escritura del inmueble serán notificadas por el constructor a los compradores, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato.

APARTAMENTO _____ (____): Tiene su entrada principal por la Calle 25D número 74-68 . Cuenta con un área total privada de _____ cuadrados (____ M2). Está localizado en el _____ piso. Tiene una altura libre de _____ (____ M)

DEPENDENCIAS: sala-comedor-cocina, hall, (____) baños, ____ alcobas.

El edificio LIVING 25- PROPIEDAD HORIZONTAL, levantado sobre el lote de terreno, zona Fontibón, de la ciudad de Bogotá D.C, distinguido en la actual nomenclatura urbana con el numero la Calle 25 D número 74-68, matrícula inmobiliaria No. 50C-722228, con cabida superficial de 196,00 metros cuadrados equivalentes a 306,25 varas cuadradas y linda: norte: en 8.00 metros con el lote 14 de la misma manzana ; sur: en 8,00 mts con la calle 44 de Bogotá; oriente: en 24.50 metros con el lote # 8 de la misma manzana; occidente: en 24,50 metros con el lote # 10 de la misma manzana.-----

PARÁGRAFO PRIMERO. - No obstante, la determinación de la cabida y linderos de los inmuebles objeto de este contrato, la venta se celebra como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo alguno por ninguna de las partes e incluye todas las mejoras presentes

y futuras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente y naturalmente les corresponden. _____

SEGUNDA.- - El lote de terreno en el cual se levantara LIVING 25, fue adquirido por medio de la escritura pública número novecientos setenta y siete (977) de fecha veinte (20) de mayo del dos mil veinticuatro (2024), tramitada en la notaria cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá por parte de AVIO ELECTRO REPARACIONES S.A.S. NIT.830.026.175-4 a los señores RODRIGO LOPEZ CELY y JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ., debidamente inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos de la ciudad al folio de matrícula inmobiliario número 50C-722228. _____

TERCERA. - El inmueble objeto de compraventa le es entregado al COMPRADOR libre de derecho de usufructo, censo, uso o habitación, servidumbres, gravámenes, embargos y en general de limitaciones, a excepción de las provenientes del régimen de propiedad horizontal al cual están sometidos. _____

CUARTA- EL PROMETIENTE VENDEDOR saldrá al saneamiento del inmueble por vicios de evicción, suelo o redhibitorios. _____

QUINTA. -El bien materia de este contrato le es entregado por EL VENDEDOR al COMPRADOR a paz y salvo por todo concepto, en especial por impuestos, tasas, contribuciones, red y contador de acueducto, red y conexión de alcantarillado, red e instalación de energía eléctrica y red de gas natural, por consiguiente, serán de cargo del COMPRADOR los que se causen a partir de la fecha de hoy. _____

SEXTA. – EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a hacer el desglobo de la unidad inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.

SEPTIMA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de venta del inmueble objeto de este contrato es la suma de _____ (\$_____ M/CTE.), que los prometientes compradores pagarán de la siguiente manera:_____ A) La suma de _____ (\$_____ M/CTE.), que se recibirá con la firma de la presente promesa de compraventa como arras abonables al valor total del inmueble el día ____ de ____ del año _____. B) La suma de _____ (\$_____ M/CTE.), valor correspondiente al segundo y último pago contra firma de escritura en la Notaría ____ del Círculo de Bogotá. _____

OCTAVA. – ENTREGA.- La entrega del inmueble se hará por parte del PROMETIENTE VENDEDOR al PROMETIENTE COMPRADOR el día _____ (____) de ____ del año _____. _____

NOVENA – GARANTÍA.- El apartamento ofrecido en venta, cuenta con una garantía de estabilidad de obra por diez (10) años y por acabados de un (1) año. Lo anterior, de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 8 de la ley 1480 de 2011.-----

DECIMA.- SERVICIOS PUBLICOS: El apartamento ofrecido en venta se entregará habilitado de servicio agua, luz y gas con sus respectivos medidores, el comprador se hará cargo del pago de los medidores que llegará en el recibo mensual de cada servicio –

DECIMA PRIMERA.- Los gastos Notariales en relación con la venta, serán cancelados en partes iguales. La retención en la fuente será cancelada por el VENDEDOR. Los gastos de Beneficencia y Registro serán cancelados por el COMPRADOR.-----

DECIMA SEGUNDA.- Las partes, para todos los efectos legales, fijan la ciudad de Bogotá como domicilio contractual. En señal de conformidad y aceptación de todo lo anteriormente expuesto se suscribe este documento en un ejemplar de un mismo tenor el día () de _____ de _____ () en la ciudad de Bogotá.- -----

LA PARTE VENDEDORA

JUAN FERNANDO RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ

C.C. No. 1016019113

Teléfono ó Celular: 3045651732

E-MAIL: arq_juan_14@hotmail.com

Dirección: Calle 24C No. 70-25

Ciudad: Bogota D.C

LA PARTE COMPRADORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C. No. XXXXXXXXXXXX

Teléfono ó Celular: XXXXXXXXXXXX

E-MAIL: XXXXXXXXXXXX

Dirección: XXXXXXXXXXXX

Ciudad: XXXXXXXX

OTRO SI N. 1 ACUERDO COMERCIAL DE COLABORACION O JOINT VENTURE ENTRE JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ CC 1.016.019.113 Y RODRIGO LOPEZ CELY CC 79.740.658.

Entre los suscritos a saber: Por una parte: **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** identificado con la cedula de ciudadanía número 1.016.019.113 de Bogotá, de estado civil soltero sin sociedad conyugal vigente, con domicilio en esta ciudad y quien en adelante se denominara **EL ASOCIANTES**, por una parte y por la otra **RODRIGO LOPEZ CELY**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.740.658 de Bogotá, quien para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL ASOCIADO**, hemos acordado celebrar el presente **OTRO SI ACUERDO COMERCIAL DE COLABORACION O JOINT VENTURE**- el cual, además de regirse por las normas civiles y comerciales aplicables al presente asunto, también lo será por las siguientes cláusulas:

CLÁUSULAS:

PRIMERO. - OBJETO: Por el presente contrato, las partes acuerdan participar en el negocio bajo la modalidad de asociación en participación. Consistente en que **EL ASOCIANTE** se compromete de manera voluntaria, consentida y consiente a realizar el traspaso e inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del cincuenta (50) por ciento (%) del bien inmueble ubicado en la CALLE 25 D NO. 74 – 68 e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50C-722228 denominado LIVING 25 en cuantía de **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000.00)**, aportados por **EL ASOCIADO** de la siguiente manera: A.) **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00)** entregados por medio de una transferencia bancaria a la(s) cuenta(s) indicadas por **EL ASOCIANTE** a la firma del presente contrato. B.) **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00)** a la firma de la escritura del inmueble que será utilizado para construir el proyecto Living 25 pactado para el día 20 de mayo de 2024, por medio de una transferencia bancaria a la(s) cuenta(s) indicada por **EL ASOCIANTE**. C.) **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00)** entregados por medio de una transferencia bancaria a la(s) cuenta(s) indicada por **EL ASOCIANTE** a más tardar el día 13 de noviembre de 2024. D.) **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00)** entregados por medio de una transferencia bancaria a la(s) cuenta(s) indicada por **EL ASOCIANTE** a más tardar el día 20 de diciembre de 2024. E.) el saldo correspondiente a la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00)** entregados por medio de una transferencia bancaria a la(s) cuenta(s) indicada por **EL ASOCIANTE** a más tardar el día 31 de marzo de 2025.

SEGUNDO: Que, conforme a lo anterior, las demás estipulaciones consagradas en el citado contrato, continúan vigentes y no sufren modificación alguna.

Para constancia de lo anterior se firma en Bogotá, a los veinte (20) días del mes de febrero de 2025.

Juan Fernando Rodríguez

Rodrigo Lopez Cely

ASOCIANTE

JUAN FERNANDO RODRIGUEZ
C.C 1.016.019.113 de Bogotá

ASOCIADO

RODRIGO LOPEZ CELY
C.C 79.740.658 de Bogotá



Certificado de firma

Para los efectos legales pertinentes, las partes manifiestan que han decidido suscribir el presente documento de manera electrónica, y declaran que la firma estampada en el mismo ha sido puesta por quien dice ser su firmante cumpliendo todos los requisitos legales para este tipo de firmas, y por ello, reconocen la plena validez tanto de lo dispuesto en el clausulado del presente documento como de las firmas electrónicas que en él se asientan.

Autenticidad

JFRH	JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ	E-mail	arq_juan_14@hotmail.com
	Autenticado con:	IP	186.30.27.237 Bogota, Colombia
	Correo electrónico	Rol	Firmante
	Hash de firmante: bdf705e0d4bfbdc2b37ad326796182b398f187f93d66923877885e82c1c7fc3	Firmado	20/2/25, 16:09:54 GMT-5
RLC	RODRIGO LOPEZ CELY	E-mail	R8DRIG8LBPEZ@GMAIL.COM
	Autenticado con:	IP	186.86.110.96
	Correo electrónico	Rol	Firmante
	Hash de firmante: f61f323f59044530cfcb1e53c7a8fa024fc657e012be2af76043498065d74d5	Firmado	20/2/25, 17:59:31 GMT-5

Integridad del documento

📄 Número de documento: RSU27I05UO

🔒 Función Hash: SHA-256

Hash del documento: 5d829b231100c69c68e18c78a0fcf779dcfd7ce3ce3176ba700d7256f0a48d21

Disponibilidad del documento



El documento puede ser consultado a través de su número de identificación y/o código QR en nuestra plataforma www.auco.ai/verify

**JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ**

NIT No 1.016.019.113-7

CON

RODRIGO LOPEZ CELY

C.C N° 79.740.658 de Bogotá D.C.

En Bogotá D.C., a los (19) días del mes de ABRIL del año 2024, por una parte, **JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ** identificado con el NIT N° 1.016.019.113-7 de Bogotá D.C., y quien se denominará **EL ASOCIANTE**, por la otra parte, **RODRIGO LOPEZ CELY** identificado con la cedula de ciudadanía N° 79.740.658 de Bogotá, ambos con domicilio en Bogotá D.C. y quien en adelante se denominará **EL ASOCIADO** se ha convenido celebrar el siguiente contrato de colaboración o JOINT VENTURE que se registrará por las normas y acuerdo que se expresan más adelante y, subsidiariamente, por aquellas que le resulten aplicables, del Código Civil y del Código de Comercio:

ARTÍCULO PRIMERO.- OBJETO: Por el presente contrato, las partes acuerdan participar en el negocio bajo la modalidad de asociación en participación. Consistente en que **EL ASOCIANTE** se compromete de manera voluntaria, consentida y consiente a realizar el traspaso e inscripción en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del cincuenta (50) por ciento (%) del bien inmueble ubicado en la CALLE 25 D NO. 74 - 68 e identificado con la matrícula inmobiliaria N° 50C-722228 inmueble que será utilizado exclusivamente para construir un proyecto de apartamentos denominado LIVING 25 en cuantía de **MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$1.200.000.000.00)**, aportados por EL ASOCIADO de la siguiente manera: A) CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00) entregados por medio de una transferencia bancaria a la cuenta indicada por EL ASOCIANTE a la firma del presente contrato. B) QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000.00) a la firma de la escritura del inmueble que será utilizado para construir el proyecto pactada para el día 15 de mayo de 2024, por medio de una transferencia bancaria a la cuenta indicada por EL ASOCIANTE. C) DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) entregados por medio de una transferencia bancaria a la cuenta indicada por EL ASOCIANTE el día 20 de JULIO de 2024. C) DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000.00) entregados por medio de una transferencia bancaria a la cuenta indicada por EL ASOCIANTE el día 30 de AGOSTO de 2024. D) el saldo la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.00) entregados por medio de una transferencia bancaria a la cuenta indicada por EL ASOCIANTE el día 30 de septiembre de 2024.

ARTÍCULO SEGUNDO. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES: I) **EL ASOCIANTE** se compromete a devolver el 100% de la inversión del **ASOCIADO** en apartamentos en las siguientes condiciones: A) El **ASOCIADO** se quedara mínimo con el 29% porciento del proyecto. Los apartamentos se valuaran en un valor representado a la fecha de entrega por **DOSCIENTOS TREITA MILLONES DE PESOS (\$230'000.000)**. B) el **ASOCIADO** determinara una vez terminado el proyecto si toma el 21% porciento adicional para quedar en partes iguale, los saldos se ajustaran de acuerdo a la inversión mas el interés a la fecha de entrega.. El proyecto que se ejecutara terminara en el desenglobe de 14 apartamentos, cuando finalice el proyecto quedaran registrados en el certificado de libertad 50-50 por el asociante y el asociado, el **ASOCIADO** le deberá devolver el 100% de los apartamentos sobrantes en el ejercicio de la repartición del capital invertido mas los intereses causados al **ASOCIANTE**. El **ASOCIADO** deberá incurrir en los costos generados del 100% de la escritura de dichos apartamentos devueltos al **ASOCIANTE**. La duración de este proyecto será de 14 meses o menos así mismo será devuelto una vez finalizado el proyecto los apartamentos tanto del asociante como del asociado, fecha que podría modificarse si el proyecto se ejecutara en menor tiempo. II) suministrar toda la información necesaria para que se puede suministrar el pago del numeral que antecede. III) Administrar, gestionar y realizar el negocio material del presente contrato con la diligencia, prudencia, buena fe y lealtad de un ordenado comerciante. IV) A reconocer intereses del 1,8% sobre la inversión liquidados mensualmente y de acuerdo a los abonos en la fechas mencionadas en la cláusula primera del presente contrato en el que el **ASOCIANTE** gire al **ASOCIADO**, sin embargo, por mutuo acuerdo pactan que los intereses liquidados mensualmente hasta el término del presente contrato y una vez se encuentre finalizado el proyecto, los intereses causados se devolverán al **ASOCIADO**, en la entregá material de (1) inmueble del proyecto **LIVING 25** avaluado en **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$230.000.000.00)**. V) el **ASOCIANTE** deberá solicitar las licencias y permisos ante las autoridades correspondientes para la construcción del proyecto **LIVING 25**. VI) **EL ASOCIADO** Contara con todos los documentos del inmueble al día de impuestos, pleitos judiciales, requerimientos administrativos y demás inconvenientes que eventualmente se presenten mientras se esté construyendo o ejecutando el proyecto de apartamentos, a realizar el traspaso del inmueble sin contratiempos y de manera oportuna y a salir al saneamiento del inmueble en caso de algún requerimiento por autoridad competente.

ARTÍCULO TECERO.- TERMINO: El presente contrato tiene una duración de catorce (14) meses que empezarán a correr a partir de la firma del mismo. Y el cual se puede modificar mediante un documento escrito en el caso de finalizar el proyecto antes.



ARTÍCULO CUARTO.- RESPONSABILIDAD: Ambas partes son responsables en forma conjunta y solidaria con relación al contrato, y cada uno se obliga a cumplir con su participación.

29

ARTÍCULO QUINTO.- Las partes acuerdan que únicamente el ASOCIANTE será el encargado de ejecutar, gerenciar, administrar y comercializar en su totalidad el proyecto, y como tal, tendrán el control de todas las operaciones y actividades que consideren necesarias para una técnica eficiente y económica, que permita el desarrollo del objeto del contrato y el logro de sus fines.

ARTÍCULO SEXTO.- Las partes acuerdan que durante la vigencia de este contrato, toda la información que se obtenga en desarrollo del mismo es de carácter confidencial, sin perjuicio de la obligación de suministrar a la autoridad competente todas las informaciones que solicite, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- Podrá designarse entre las partes y por un tiempo equivalente a la duración del contrato o menor, que el ASOCIANTE al ser el encargado del 100% del proyecto y su ejecución, deberá implementar las políticas y decisiones y estará a su cargo la vigilancia del cumplimiento de los acuerdos entre las partes, específicamente en cuanto dice de las obligaciones comerciales.



ARTÍCULO OCTAVO.- Las comunicaciones entre las partes, será por cualquier medio tradicional, tecnológico y/o virtual, ya sea carta certificada, correo electrónico, entre otros.

ARTÍCULO NOVENO.- Los bienes y elementos que se aporten a éste contrato y aquellos a través de los cuales las actividades objeto de éste piensan ponerse en marcha, se encuentran libres de gravámenes jurídicos, limitaciones al dominio, cautelas judiciales o limitaciones al derecho de disposición y uso de cualquier otra naturaleza.



ARTÍCULO DECIMO.- Para todos los efectos derivados del presente contrato las partes fijan domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. y se someten a la legislación actual y aplicable a esta materia.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO.- GENERALIDADES: El presente contrato anula y reemplaza cualquier contrato o acuerdo anterior entre las partes con el mismo objeto y sólo podrá ser modificado por un nuevo acuerdo firmado por ambas partes. Si alguna de las cláusulas del presente contrato fuere declarada nula o inaplicable, dicha cláusula se considerará excluida del contrato, sin que implique la nulidad del mismo. En este caso las partes harán cuanto esté a su alcance para encontrar una solución equivalente que sea válida y que refleje debidamente sus

intenciones. Los encabezamientos de las distintas cláusulas lo son sólo a efectos informativos, y no afectarán, calificarán o ampliarán la interpretación de este Contrato. Y de conformidad con lo expuesto en el presente contrato, ambas partes firman el presente contrato de colaboración e extendido por duplicado, en fecha y lugar indicados al inicio del mismo.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO.- Asimismo, las partes declaran expresamente que corresponde a **EL ASOCIANTE** cualquier vinculación económica que en el desarrollo del negocio se acuerde con terceros, para lo cual **EL ASOCIANTE** actuará en nombre propio al celebrar contratos, al asumir obligaciones o al adquirir créditos. En consecuencia, quedan convenido que no existirá relación jurídica alguna entre los terceros y **EL ASOCIADO**, y, asimismo, los terceros no adquirirán derechos ni asumirán obligaciones frente a **EL ASOCIADO** ni éste ante aquellos.

ARTÍCULO DECIMO TERCERO.- Igualmente, dentro del plazo de duración del contrato **EL ASOCIANTE**, se obliga a no fusionarse, transformarse escindirse o llevar a cabo otra forma de reorganización societaria con lo que tenga que ver con el proyecto living 25.

ARTÍCULO DECIMO CUARTO.- Las partes dejan constancia que el presente contrato de asociación en participación no genera la creación de una persona jurídica y tampoco tiene razón social ni en consecuencia **EL ASOCIANTE** actuará en nombre propio en las relaciones comerciales que se originen a propósito del presente contrato.

ARTICULO DECIMO QUINTO.- Solución de conflictos. Cualquier dificultad o controversia que se produzca entre las Partes respecto de la aplicación, interpretación, duración, validez, cumplimiento o terminación de este contrato será sometida obligatoriamente, a un proceso colaborativo de solución de conflictos ante un centro de conciliación.

ARTICULO DECIMO SEXTO – el **ASOCIANTE** y el **ASOCIADO** siempre tendrán la primera opción de compra.

El presente contrato se firma en 2 ejemplares, declarando las partes haber recibido en este acto un ejemplar de dicho instrumento, que es el fiel reflejo de la relación contractual convenida.

En comprobante y previa lectura, firman.

ASOCIANTE

JUAN FERNANDO RODRIGUEZ
NIT. 1016019113-7

ASOCIADO

RODRIGO LOPEZ CELY
CC. 79740658



 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA 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 miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 12 de diciembre de 2024
SOLICITANTE:	JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	LIVING 25				
DIRECCIÓN:	CALLE 25D # 74-68				
APARTAMENTOS:	14	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					196 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					3,571,429 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					549 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					4,229,578 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 700,000	1,275,533 \$/m²	30.2%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1,263,000	2,301,427 \$/m²	54.4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 97,000	176,752 \$/m²	4.2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 237,000	431,859 \$/m²	10.2%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 24,150	44,006 \$/m²	1.0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2,321,150	4,229,578 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 3,220,000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 898,850 27.9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 700,000	30.2%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 421,150	18.1%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0.0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 1,200,000	51.7%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0.0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0.0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 2,321,150	100%

FILA VALIDACIÓN  FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 CONTADOR PUBLICO TP 83990-T FIRMA DE QUIEN ELABORÓ
---	---



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE MANO

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

FECHA
06/11/2024

CODIGO
PM5-FD121

VERSIÓN
00

ANEXO FLUJO DE CAJA - Círculo de COPS

1. DOCUMENTANTE (NOMBRE COMPLETO)
JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA
LIVINO 25
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA
CALLE 25D # 74-68

4. AÑO PRESUPUESTADO 2024
5. AÑO DE EJECUCIÓN 2024
6. AÑO DE EJECUCIÓN 2025
7. AÑO DE EJECUCIÓN 2026
8. AÑO DE EJECUCIÓN 2027

FEA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO ANUAL	14. TOTAL FLUJO DE CAJA	15. CÍRCULO DE COPS DE VIVIENDA	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	Bimestre 14
FUENTES																	
16. TERRENO	700.000	700.000	0.000	700.000													
17. RECURSOS PROPIOS	421.150	421.150	0.000	421.150													
18. CREDITO ESTADAL	0	0	0.000														
19. CREDITO PARTICULARES	1.200.000	1.200.000	0.000	1.000.000	200.000												
20. CREDITO FINANCIACION	0	0	0.000														
21. VENTA PROYECTO	1.200.000	1.200.000	0.000					166.888	270.000	261.150	1.200.000	1.329.890					
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000														
23. TOTAL FUENTES	8.841.150	8.841.150	0.000	1.621.150	200.000	0	0	166.888	270.000	261.150	1.200.000	1.329.890	0	0	0	0	0
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	Bimestre 14
24. TERRENO	700.000	700.000	0.000	700.000													
25. GASTOS OBJETOS	1.262.890	1.262.890	0.000		252.668	352.668	352.668	252.668	252.668								
26. GASTOS SUBJETOS	87.000	87.000	0.000		18.400	18.400	18.400	18.400	18.400								
27. GASTOS FINANCIEROS	237.800	237.800	0.000							237.800							
28. GASTOS DE VENTA	24.150	24.150	0.000							24.150							
29. RECURSOS PROPIOS	600.000	600.000	0.000								500.000						
30. CREDITO ESTADAL	0	0	0.000														
31. CREDITO PARTICULARES	1.121.150	1.121.150	0.000								700.000	421.150					
32. OTROS PAGOS (*)	0	0	0.000														
33. TOTAL USOS	3.542.200	3.542.200	0.000	700.000	272.668	272.668	372.668	272.668	272.668	261.150	1.200.000	421.150	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA INICIAL	1.888.850	1.888.850		721.150	-72.668	-272.668	-272.668	-163.160	-2.000	0	0	888.890	0	0	0	0	0
35. SALDO AJUSTADO				721.150	648.150	377.150	165.150	2.000	0	0	0	888.890	888.890	888.890	888.890	888.890	888.890
(*) OTROS RECURSOS (Especificar)																	
(*) OTROS PAGOS (Especificar)																	
36. OBSERVACIÓN																	
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL SOLICITANTE																	
38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ: TP 5396.7																	

		SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS				FECHA: 09/11/2024 CÓDIGO: PM05-FO121 VERSIÓN: 01		
ANEXO DE VENTAS -Cifras miles COP-								
Decreto 2182 de 2006, Artículo 1, literal a) y Artículo 2, literal c) y Decreto 18 de 2013, artículo 145, literal c)								
1. Fecha elaboración: 2024-09-12	2. Solicitante: JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ			3. Nombre del proyecto de Vivienda: LIVING 25				
4. Datos estadísticos:	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garage sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega	
Valor máximo	230,000	24.05	12,778	135.29		2025	\$ 1,700,000	
Valor mínimo	230,000	18.60	9,563	135.29				
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		14		0	NO SE APLICA	NO SE APLICA	
9. Observación:							 Juan Fernando Rodriguez Hernandez	
FILA VALIDACIÓN							SI	
Totales	14	\$ 3,220,000	310.41 m²	\$ 986,000		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	101	230,000	18.00	69,000	230,000	12,778	30.00%	VIS
2	102	230,000	18.24	69,000	460,000	12,610	30.00%	VIS
3	201	230,000	21.65	69,000	690,000	10,624	30.00%	VIS
4	202	230,000	23.09	69,000	920,000	9,961	30.00%	VIS
5	203	230,000	24.05	69,000	1,150,000	9,563	30.00%	VIS
6	204	230,000	22.60	69,000	1,380,000	10,177	30.00%	VIS
7	301	230,000	21.65	69,000	1,610,000	10,624	30.00%	VIS
8	302	230,000	23.09	69,000	1,840,000	9,961	30.00%	VIS
9	303	230,000	24.05	69,000	2,070,000	9,563	30.00%	VIS
10	304	230,000	22.60	69,000	2,300,000	10,177	30.00%	VIS
11	401	230,000	21.65	69,000	2,530,000	10,624	30.00%	VIS
12	402	230,000	23.09	69,000	2,760,000	9,961	30.00%	VIS
13	403	230,000	24.05	69,000	2,990,000	9,563	30.00%	VIS
14	404	230,000	22.60	69,000	3,220,000	10,177	30.00%	VIS
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA		FECHA: 11-10-2024
	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA		CÓDIGO PM05-FO124
			VERSIÓN 1

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	LIVING 25		
ESTRATO:	4	No. de unidades de vivienda:	14
DIRECCIÓN:	CALLE 25D # 74 68		
CONSTRUCTORA:	JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ		
FECHA (dd-mm-aa):	27/11/2024		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
En caso de responder "si" 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 si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por emisión, 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 Hamedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosques Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ * Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

☒ * Materiales 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 por 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 concreto

☒ * 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 en signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otras.

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados:

PILOTES CABEZALES, BAJO COLUMNAS Y VIGAS DE AMARRE (CONCRETO DE PLANTA Y VARILLA)

2.8. PILOTES ☒ SI ☐ NO Tipo de pilotaje utilizado:

PILOTES CABEZALES

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS Y PANTALLAS EN CONCRETO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI

☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO SANTAFE

2.10.2. BLOQUE

☒ SI

☐ NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE DE PERFORACION VERTICAL#4-5

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

☒ SI

☐ NO

Tipo de división y localización:

DRY WALL Y SUPER BOARD

2.11. PAÑETES

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

LADRILLO SANTAFAA A LA VISTA Y PAÑETE EN CULATAS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI

☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI

☐ NO

P.V.C.

☐ SI

☐ NO

OTRA

☒ SI

Cual?

VIDRIO

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

VENTANERIA EN ALUMINIO 1X1X1/2

Espejor del vidrio:

3+3

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO A LA VISTA - ALUMINIO COMPUESTO-VENTAREIA EN ALUMINIO

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

TABLETA CERAMICA PORMADO 60X60 CORONA O SIMILAR

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

PLAVA EN CONCRETO IMPERMEABILIZADO DE PLANTA CON ACABADO EN CERAMICA TRAFICO ALTO

Cubierta Verde

☐ SI

☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

90% UTIL

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO A LA VISTA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

REJA METALICA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE EN EL NIVEL 0.0 SUBTERRANEO

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 maripos 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:

CAPACIDAD 6 PERSONAS

SISTEMA DE CAMARAS Y CIRCUITO CERRADO

AUTOMATIZADA CON CONTROL

EXPLICADOR

UBICADO EN EL NIVEL 0.0

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:

MADERA AGLOMERADA

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

PUERTA ENTAMBORADA CON CHAPILLA ACABADO EXTERIOR

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

PUERTA MALTZA

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar:

4.5.1. ZONAS SOCIALES CERAMICA

4.5.2. HALLS CERAMICA

4.5.3. HABITACIONES LAMINADO

4.5.4. COCINAS CERAMICA

4.5.5. PATIOS CERAMICA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

LADRILLO-ALUMINIO COMPUESTO-VENTANERIA

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES LADRILLO A LA VISTA

4.7.2. HABITACIONES BLOQUE 45

4.7.3. COCINAS BLOQUE 44

4.7.4. PATIOS LADRILLO A LA VISTA

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO ☐ SI ☒ NO

4.8.2. ESTUFA ☒ SI ☐ NO

4.8.3. MUEBLE ☒ SI ☐ NO

4.8.4. MESÓN ☒ SI ☐ NO

4.8.5. CALENTADOR ☒ SI ☐ NO

4.8.6. LAVADERO ☐ SI ☒ NO

Características:

ACERO

CARPINTERIA MADERA

GRANITO

TIRO FORZADO

4.8.7. TRES (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. ENCHAFE PISO	☒ SI	☐ NO
4.9.3. ENCHAFE PARED	☒ SI	☐ NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	☒ SI	☐ NO
4.9.5. ESPEJO	☐ SI	☒ NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO

Características:

	CERAMICO
	CERAMICO
	VIDRIO TEMPLADO #5
Detalle del consumo Litros por Descarga	4,8 litros por descarga
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	3,8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI	4,8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI	4,8

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 ILUMINACION EN ZONAS COMUNES	☒ SI	☐ NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES	☒ SI	☐ NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	☒ SI	☐ NO

Características:

	LAMPARA LED INCRUSTAR 12"
	LAMPARA LED INCRUSTAR 18"
	LAMPARA LED INCRUSTAR 12"
	LAMPARA LED INCRUSTAR 18"
Temporizador	☒ SI ☐ NO
Sensor	☒ SI ☐ NO
Temporizador	☒ SI ☐ NO
Sensor	☒ SI ☐ NO
Temporizador	☒ SI ☐ NO
Sensor	☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

☒ SI ☐ NO

4.11.1. HABITACION	☒ SI	☐ NO
4.11.2. ESTUDIO	☒ SI	☐ NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	☒ SI	☐ NO

Características:

	POR FACHADA
	POR FACHADA
	POR FACHADA

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 venderán 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 constatare deterioros o de acabados y/o deficiencias constructivas.

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


 Firma representante legal o persona natural

	CURADURA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-0673	1
Acto Administrativo No.	11001-3-24-2348	FECHA DE RADICACIÓN	
		29-abr-2024	
		FECHA DE RDP	
		29-abr-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN	15 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA	20 NOV 2024
		CATEGORIA	III

La Curaduría Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en uso de las facultades regladas que le confieren las Leyes 588 de 1997, Ley 870 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1877 de 2013 y sus modificaciones, Decreto Distrital 096 de 2023.

RESUELVE:
Omnípar: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en sus modalidades de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en (100) direcciónes CL 25 D 74 68 (ACTUAL) con Cople(4) AAADOTVANY Mafelinas(4) 05007072209, Número de Matrícula Catastral 003 y lote(4) de manzana catastral 003, Manzana Urbán(4) 20 del Lote Urbanístico R, correspondiente a la Urbanización MODELO SUPER MANZANA B (Localidad Porcedo). PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN UN (1) SOTANO (TANQUE) Y CUATRO (4) PISOS DE ALTURA, CON DESTINACIÓN A CATEGORÍA (14) UNIDADES RESIDENCIALES COLECTIVAS CON UN (1) ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA QUE A LA VEZ ES UN (1) ESTACIONAMIENTO CERO EMISIONES Y CATEGORÍA (14) ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS. Tienen(4) RODRIGUEZ HERNANDEZ JUAN FERNANDO con CC 1016018113- 7 LÓPEZ CALY RODRIGO con CC 75749658- Conductor respectivamente. RODRIGUEZ HERNANDEZ JUAN FERNANDO con CC 1016018113 Mat. A25422016-10/2018113. Cede(4) para la edificación.

1. MARCO NORMATIVO			
1.1 POT Dec 045-2021	a UPL No 20 - Sotro	b AREA ACTIVIDAD	DE PROXIMIDAD
1.2 ZONA	GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	1.3 TRATAMIENTO	CONSOLIDACIÓN
		1.4 MICRO - ZONIFICACIÓN	LACUSTRE-300
1.5 DIMENSIÓN / RIESGO			
Monumento en Mts	Seg	Presnt. Entorno	Seg
Presnt. Entorno	Seg	Presnt. Entorno	No
Presnt. Entorno	No	Presnt. Entorno	Seg
Presnt. Entorno	No	Presnt. Entorno	No

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS				2.2 ESTACIONAMIENTOS				2.3 ESTRATO		
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Comerciales	Industriales	Residenciales	Dispositivos	Cob. Emision	Capacidad de Funcionam
Vivienda Colectiva	No	No	No Aplica	14	0	0	14	0	0	0
					0	0	14	0	0	0

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO	LIVINO 25 (VIVIENDA COLECTIVA)										ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS COMST.										3.4 ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN	
LOTE	158.00											
SOTANO (S)	7.78											
REMSOTANO	0.00											
PRIMER PISO	122.58											
PISOS RESTANTES	422.47											
TOTAL CONSTRUIDO	548.79											
LIBRE PRIMER PISO	73.44											
TOTAL CONSTRUIDO	548.79											
										548.79 M. LINEALES DE CERRAMIENTO		
										0.00		

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No. PISOS HABITABLES	4		a. TIPOLOGÍA	CONTINUA		a. ANTEJARDIN		
b. ALTURA MAX EN METROS	17.09		b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	b. CERRAMIENTO		
c. SOTANOS	0		LATERAL			Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0.00 mts		
d. REMSOTANOS	0		LATERAL			c. VOLADIZO		
e. No. EDIFICIOS	1		POSTERIOR		5.00	0.80 M POR CL 25 D		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	0		POSTERIOR			NO APLICA		
g. PISO BÚCAR. Y/O ESTACION	No		ENTRE EDIFICACIONES			a. RETROCESOS		
h. AREA BAJO COBERTURA INCL.	No		PATIOS			b. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA					0.00		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	1.83							
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			4.5 ESTRUCTURAS					
DESTINACIÓN	%	M2	a. TIPO DE ORIENTACIÓN	PIÓTES				
ZONAS RECREATIVAS	79.43	78.18	b. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
SERVICIOS COMUNALES	21.02	20.88	c. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
ESTACIONAM. ADICIONALE	N/A	N/A	d. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			e. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			f. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			g. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			h. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			i. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			j. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			k. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			l. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			m. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			n. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			o. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			p. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			q. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			r. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			s. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			t. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			u. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			v. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			w. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			x. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			y. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				
			z. TIPO DE ESTRUCTURA	CONCRETO ARMADO Y MORTAR				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Plano Arquitectónico (4) / Planos Alineamiento (3) / Planos Estructurales (1) / Planos de Elementos No Estructurales (2) / Estudios de Suelos (1) / Memoria de Cálculo (1) / Proyecto Dirección (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. LA PLATA Y LUGAR DEL PREDIO CORRESPONDEN CON UNA TITULAR DE PROPIEDAD Y PLANO DEFINITIVO.
2. EL PROYECTO PLANTA SOLUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS EN COPIACIONES DE CONFORMIDAD CON LA FORMA TÉCNICA ADJUNTA AL EXPEDIENTE. SU IMPLEMENTACIÓN ES RESPONSABILIDAD DEL TITULAR Y CONSTRUCCIÓN RESPONSABLE.
3. SE APLICARÁN LOS PLANOS DE ALINEAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 870 DE 2003. ESTE PROYECTO DE REGISTRO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN DEBEN RESISTIRSE POR EL REGISTRO DE CONFORMIDAD CON LA LEY 870 DE 2003, TÍTULO DEL, VI GUARANDO LA LEY 870 DE 2003, EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DEL TÍTULO VII Y DE NOIR 19 SEGUN EL LITERAL A 13.3 DE NOIR 19 EL USUARIO O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO CON LO DISPUESTO, CUMPLANDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. EL USUARIO O CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES, INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGUN LA RESOLUCIÓN 2017 DE 2017 DE LA CORTESE ASERONA PORMANENTE PARA EL REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN DEBEN RESISTIRSE SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE 12.3.3 ASERONA OCCASIONAL SIN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EL PROYECTO FUE REVISADO EXTERNAMENTE POR EL ARCHIVO AJUAN ANDRES PARRA GUEVARA CON MATRÍCULA No 2558 HARRY CIVIL, QUIEN ASUME RESPONSABILIDADES DEL MEMORIAL ENTREGADO, FIRMA DE PLANOS Y MEMORIAS DE CÁLCULO Y SU FIRMA EN EL FORMULARIO.

NOTIFICARSE Y CUMPLIRSE

VIGENCIA Y PROMOCIÓN: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TRECE (13) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE OCHO (8) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE EJECUTORIA.

Trámite de presente Acto Administrativo preside el Director de Representación ante el Curador Urbana y el Personal de Apoyo ante la Secretaría General de Planeación, los cuales deberán ir acompañados por escrito en la propuesta de modificación a partir de los 10 días (10 días hábiles) siguientes a la firma.

LA APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL REGISTRO LEY 870 DE 2003 Y DEMÁS GUARAR A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, VO APLICAR INCORPORAR ALGUNAS SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLURALIDAD PARA LOS PREDIOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA REGISTRADA DE LOS MISMOS, NO ES EXIGIBLE EL REGISTRO DE PAGO DE LA PLURALIDAD PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA REGISTRADA.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO			
Vo. So. Jurídica	Vo. So. Ingeniería	Vo. So. Arquitectura	Vo. So. Dirección Gráfica
Alexandra Londoño	Alcides Carr	Alexandra Carr	Alcides Carr
T.P. 110308	WP 08203-73094 A.T.L.	T.P. 25700-70982	T.P. 25700-70982

CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA	
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-0673		2	
Acto Administrativo No. 11001-3-24-2348		FECHA DE RADICACIÓN		29-abr-2024	
		FECHA DE REP.		29-abr-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN 15 OCT 2024		FECHA DE EJECUTORIA 20 NOV 2024		CATEGORÍA: III	

IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES					
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR	Solicitud Generamiento Documento Tributario
IMPOSTO URBANO	0302420304101	26-NOV-24	546,00	\$23.096.000	No Radicado Fecha Documento
					2024ER2604001 03-oct-24

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- 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 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, e el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieran 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 bioseguridad.
- 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 2.2.8.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Solicitar 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 arquitectónico del proyecto y del ingeniero geotécnico 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 los 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 asuma 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 según lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá presentarse mediante escritos públicos en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1736 de 2016. La recepción de edificaciones sin haber presentado 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 edicione, modifique o sustituya. No se requiere su presentación en el reglamento de propiedad horizontal.
- Realizar, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de los actas de la supervisión técnica independiente que se expiden 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 patrocinios auxiliares en los que el titular declara la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato financiero quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1736 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistente.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la edicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de ventilar nacional, municipal o estatal sobre eliminación de basuras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a las ediciones vigentes de las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC)-4540, 4143, 4145, 4301 y 4348.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecobautismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- 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 desconformismo a lo prescrito en la licencia de construcción, así como el señalado en la licencia de construcción, utilización 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 en razón de la obra se realicen en el ámbito, 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 8 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causen a terceros en detrimento de la misma (Artículo 2.2.8.1.1.15 del decreto nacional 1077 del 2015).
- El titular debe dar cumplimiento a los cargos, obligaciones y los compromisos adquiridos de construcción, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- 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.
- La responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplen conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 9708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la edicione, modifique o sustituya).
- En los predios ubicados en zonas clasificadas de riesgo de renovación y/o inundación por el IODGR - 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.
- Este licencia no autoriza talo de árboles, ni extracciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de alineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o el último pago a abonar en cuenta.
- La obra y/o gastos imputables a la misma o al vorante del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Ajuste 1 (7 de 2024, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3068 del 21 de diciembre de 2019 de la Secretaría General de Planeación.
- En cumplimiento con 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 al cual deberá permanecer instalado como el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alineación Pública (MARP) Resolución 600 de 2019- Decreto 900 de 2020.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 955 de 2021 y el manual de espacio público adoptado por el decreto distrital 363 de 2023.
- Sancitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.8.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de coexistencia.
 - * El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la edicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual (Ajuste 1 de 1998 y sus modificaciones y/o complementaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18254 de 2014 expedida por el IDU.
 - * Para los proyectos realizados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda se le deberá en los proyectos que se construyan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, leño individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de caso mixto, que permitan como (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o promotor de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de reserva para cubrir los eventualidades que puedan presentarse ocasionados al propietario o sucesores propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción presente o presente haya en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2000 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RTTEL adoptadas en las Resoluciones Nro. 5050 de 2016, 5400 de 2018 y 5890 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones - CRC y sus resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la construcción temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 33, y 85 a 88 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, distancias genéricas, contaminación acústica, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público son coras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la finalización de la licencia. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá cumplir a las autoridades ambientales, riesgo y saneamiento, a efectos de verificar el cumplimiento de la autoevaluación. Pasado el término previsto en haber efectuado la información prevista, se entenderá el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 098 de 2024 en la pertinente.

CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		Nº DE RADICACIÓN		PÁGINA 3
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-0673		
Acto Administrativo No. 11001-3-24-2348		FECHA DE RADICACIÓN		
FECHA DE EXPEDICIÓN: 15 OCT 2024		FECHA DE R.D.F.		
FECHA DE EJECUTORIA: 20 NOV 2024		FECHA DE R.D.F.		
		CATEGORÍA: II		

En el oficio de oposición identificado con la radicación 24302887 del 26 de septiembre de 2024, el señor José Darío Pava Torres señala lo siguiente:

En la misma manzana donde el suscrito vive, José Darío Pava Torres, en el barrio MODELIA, Localidad IX de Fontibón, UPL 30 Salitre, colocaron en una casa en la fachada, un aviso o valla de color amarillo de solicitud de Licencia de Construcción con las siguientes características: (adjunto fotografía de la valla) Curaduría Urbana N° 3, Arq. Juana Sanz Montaña, Mediante Radicación N° :11001-3-24-0673 de fecha 29 de Abril de 2024, El señor Juan Fernando Hernández presentó ante esta Curaduría Urbana, solicitud de Licencia de Construcción y PH para este predio ubicado en la calle 25 D N° 74 — 88 en la(s) modalidad(es) de obra nueva - demolición total y cerramiento con las siguientes características básicas:

USO(S) RESIDENCIAL — VIVIENDA

COLECTIVA. Altura cuatro (4) pisos. Escala (x): N/A.

En esta solicitud de Licencia de Construcción se manifiesta el USO(S) RESIDENCIAL-VIVIENDA COLECTIVA. Escala: N/A.

Encontramos que se refiere a VIVIENDA COLECTIVA. Y la Vivienda Colectiva se refiere en general:

A cualquier tipo de residencia que es compartida por varias personas y familias, normalmente en un edificio de múltiples unidades. Estas viviendas pueden variar en tamaño y disposición pero todas tienen en común: ofrecer un lugar donde varias personas puedan vivir juntas, compartiendo ciertos espacios y recursos comunes.

Este tipo de viviendas se diseñan y estructuran de manera que se pueda optimizar el espacio para acomodar a más personas. Típicamente estas casas, viviendas constan de varias unidades individuales, cada una con su propio espacio de vida privado como dormitorios y baños. Sin embargo, también pueden incluir áreas comunes como cocinas, salas de estar, áreas de lavado y espacios al aire libre. Otro aspecto distintivo de las Viviendas Colectivas es su énfasis en la vida comunitaria.

Este tipo de vivienda implica "en la práctica la conformación o existencia de INQUILINATOS", con sus respectivos problemas de vida comunitaria, de gran presencia y congestión de personas, de problemas socioeconómicos, de hacinamiento de personas (niños, adultos, mayores), entre las personas integrantes de las mismas familias y entre otras familias con las cuales comparten vida social e interacción espacial, en las áreas comunes señaladas y de "mal vecindario" para el sector y el barrio. Situación totalmente diferente cuando se trata de VIVIENDA MULTIFAMILIAR, donde cada vivienda, cada apartamento tiene en forma independiente dentro de su espacio constituido los baños, las zonas de lavado, las zonas de cocina, las salas de estar y otros.

MODELIA es un barrio de carácter residencial, de estrato cuatro (4), con las características urbanísticas de la existencia de viviendas, casas unifamiliares, y edificios con viviendas multifamiliares. Donde los residentes del barrio gozan de un barrio residencial, sin aglomeraciones de personas, con una relativa holgura económica, con viviendas amplias, sin peleas, sin escándalos, sin la saturación del espacio interior de las viviendas con presencia comunitaria y excesiva de personas.

La presencia eventual de este tipo de proyectos urbanísticos de VIVIENDA COLECTIVA y NO DE VIVIENDA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR O UNIFAMILIAR como es tradicional en el barrio MODELIA, generará degradación socioeconómica al barrio y al sector, pérdida de calidad de vida, de tranquilidad a los residentes habituales del barrio, aparecerán conflictos constantes personales por la convivencia de muchas personas en espacios reducidos, por compartir y por competir, por el vivir, por la circulación y el disfrute en los espacios comunes y reducidos por la aglomeración de personas, al interior de esas VIVIENDAS COLECTIVAS, y con hábitos y con cultura comunitarias y muy populares.

NO ESTAMOS DE ACUERDO (SIC), NOS OPONEMOS A LA APROBACIÓN DE ESTE PROYECTO DE VIVIENDA CON: USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA COLECTIVA. Pues se afectaría la calidad de vida y la condición socioeconómica de los residentes de la manzana, del sector y del barrio. Esta edificación se convertiría en centro o foco de congestión humana en su interior, y en condiciones económicas no muy solventes de sus habitantes que impactarían socioeconómicamente en el sector.

Solicitamos aprobar, en su lugar, la construcción de un proyecto de VIVIENDA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR que cuente con la infraestructura básica urbanística para la comodidad de sus habitantes de estrato cuatro (4), sin aglomeración de personas y con los espacios suficientes e independientes de baños, de zona de lavado, de salas de estar, de zonas de cocinas, y demás elementos habitacionales de confort. En el barrio MODELIA, de estrato cuatro (4), pagamos impuestos prediales altos de acuerdo a la categoría residencial, a las condiciones de urbanismo de nuestras viviendas y del barrio, y a la presencia de zonas verdes y de parques; a la comodidad y de calidad de vida acompañantes. Además, compramos nuestras viviendas, casas y apartamentos, en este barrio a unos precios importantes en cada época y en cada ocasión para tener un nivel de vida relativamente cómodo e importante para nuestras familias dentro de nuestras condiciones de clase media, y no nos interesa tener VIVIENDAS COLECTIVAS EN EL VECINDARIO, pues ese tipo de viviendas degrade nuestra condición de vida y de comodidad por la que pagamos, nuestra condición socioeconómica, en razón a que los habitantes que ocuparán esa edificación tendrán una condición socioeconómica particular que les conduce a habitar tal edificación con esas condiciones de "economía" en su construcción con vocación comunitaria.

Todos los proyectos nuevos de VIVIENDA en MODELIA son Residenciales Unifamiliares y Residenciales Multifamiliares, NO SON DE VIVIENDA COLECTIVA.

No se trata de "arribismo" por parte nuestra, es vivir en condiciones residenciales y de comodidad relativa por la cual compramos nuestras viviendas para el buen vivir y calidad de vida de nuestras familias, en el barrio MODELIA. Y queremos evitar que el barrio se continúe degradando con vecindario en menores condiciones económicas y sociales a las nuestras.

También, somos conscientes (SIC) cuales son nuestras condiciones y limitaciones socioeconómicas como clase media, media en general. Y no queremos que el barrio se degrade más socioeconómicamente.

La Curaduría Urbana 3 procede a responder, conforme con los siguientes razonamientos sobre las observaciones presentadas:

En primer lugar, es preciso aclarar que el predio objeto de la solicitud está ubicado dentro del ámbito de la UPL 30 (SALITRE), Área de Actividad de Proximidad, Zona generadora de soportes urbanos, en Tratamiento de Consolidación, razón por la cual la presente solicitud se estudió con base en la normatividad aplicable según la zonificación mencionada, es decir, el Decreto 555 de 2021 y sus decretos reglamentarios.

Respecto a sus apreciaciones sobre la vivienda colectiva, es preciso aclarar que la definición de Vivienda Colectiva está prevista en el numeral 4, artículo 12 del Decreto Distrital 581 del 07 de diciembre de 2022, norma que al tenor dispone:

"Vivienda colectiva: Corresponde a un tipo de vivienda que por su área, configuración y espacios mínimos requiere de una mayor proporción y área del equipamiento comunal privado para suplir las áreas que no se alcanzan a desarrollar dentro de la unidad residencial, tales como área para lavado de ropa, zona multifuncional para reunión social, el trabajo y/o la actividad física que prevé el artículo 384 del Decreto Distrital 555 de 2021. Este tipo de vivienda es NO VIVI-VIP, y puede desarrollarse en un área habitable a partir de 18 metros cuadrados y menor a 35 metros cuadrados por unidad."

Adicionalmente, en vigencia del Decreto 555 de 2021, se expidió el Decreto 122 del 30 de marzo de 2023, "Por medio del cual se reglamentan los artículos 233, 243 y 384 del Decreto Distrital 555 de 2021, en lo relacionado con la vivienda colectiva y las soluciones habitacionales que se dictan otras disposiciones", reglamentación que en su artículo 3 dispone:



CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN		PÁGINA	
ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO		11001-3-24-0673		4	
Acto Administrativo No. 11001-3-24-2348		FECHA DE RADICACIÓN			
		29-abr-2024			
		FECHA DE RDP			
		29-abr-2024			
FECHA DE EXPEDICIÓN: 16 OCT 2024		FECHA DE EJECUTORIA: 20 NOV 2024		CATEGORÍA: B	

"Artículo 3°. Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de vivienda colectiva y las soluciones habitacionales con servicios. El área mínima habitable será la siguiente:

Área mínima habitable	Configuración de los espacios mínimos	Estándar de metros cuadrados por habitación
Vivienda colectiva		Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda, cocina o cocineta y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.
Soluciones habitacionales con servicios	18 metros cuadrados en el uso (m2)	Incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado.
		18 metros cuadrados (m2)

Parágrafo 1. Todas las unidades de vivienda colectiva y soluciones habitacionales con servicios, además de los espacios que conforman su equipamiento comunal privado, deberán cumplir integralmente con las normas técnicas de accesibilidad universal establecidos en la Ley 361 de 1997 y los artículos 2.2.3.4.2.2, 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y las demás normas técnicas de accesibilidad universal vigentes.

Parágrafo 2. Se entiende por área mínima habitable aquella que corresponde al área construida para un uso en particular, descontando muros de fachada, muros perimetrales, ductos, estructura, equipamiento comunal privado, circulaciones comunes y cuartos de aseo.

Parágrafo 3. En todo caso, la sumatoria de la configuración de los espacios mínimos a los que hace referencia este artículo junto con la habitación, corresponderán como mínimo a 18 m².

De acuerdo con lo anterior, el Área mínima para la configuración arquitectónica y espacial de la unidad de Vivienda Colectiva corresponde a 18 metros cuadrados (m²) en el uso, configuración arquitectónica y espacial que incluye una unidad sanitaria completa (ducha, lavamanos y sanitario) e independiente de cualquier otro espacio de la vivienda, cocina o cocineta y mínimo un espacio de habitación, independiente o integrado, condiciones con las cuales cumple el proyecto aprobado.

De otra parte, es preciso aclarar la función del curador se encuentra encaminada a la expedición de Licencias urbanísticas, dando cumplimiento a la normatividad vigente, tal y como lo establece el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 9 de la Ley 810 de 2003, el cual dispone:

"El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción [...]"

Lo anterior se encuentra reiterado en los artículos 2.2.6.6.1.1 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, que prevén:

"Artículo 2.2.6.6.1.1 Curador Urbano. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

Artículo 2.2.6.6.1.2 Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción"

En virtud de lo expuesto, si el proyecto sometido a consideración del Curador Urbano cumple con la normatividad arquitectónica, urbanística y de urbanización debe proceder con su aprobación, sin realizar consideraciones de tipo subjetivo sobre el mismo

En consecuencia, el proyecto denominado "LIVING 26 (VIVIENDA COLECTIVA)" cumple con las disposiciones contenidas en el Decreto 555 de 2021, el anexo 5 y sus Decretos reglamentarios, por lo cual es viable expedir la Licencia de Construcción.

Teniendo en cuenta que ninguna de las objeciones planteadas por los terceros es suficiente para impedir la expedición del presente acto administrativo, este Despacho procederá a autorizar la ejecución de las obras solicitadas.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO			
Vb. Jurídica	Vb. Ingeniera	Vb. Arquitecta	Vb. Directora
DOUGLAS CAL F MEDINA ANDREA HERREIRA 3			
Ingeniero U		ARQUITECTA	
T.P. 08202-70994		T.P. 25700-70962	



Bogotá D.C. 23 de diciembre de 2024

Señores

SECRETARIA DE HABITAT

ASUNTO: PODER Y/O AUTORIZACION ESPECIAL

JUAN FERNANDO RODRIGUEZ HERNANDEZ, mayor de edad, domiciliado en BOGOTÁ identificado con la cédula de ciudadanía número 1.016.019.113 de Bogotá, actuando en calidad de propietario y actuando como poseedor del predio, confiero PODER Y/O AUTORIZACION ESPECIAL a JIMMY ARGALLE, identificado con la cédula de ciudadanía 1032405148 de Bogotá, para que en mi nombre adelante ante esta entidad el trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda del Proyecto Living 25 en el Barrio Modelia ubicado en la Calle 25D No. 74-68.

El apoderado queda facultado para firmar, aportar, retirar y trasladar documentos, trasladar documentos y para adelantar los actos complementarios e inherentes a la solicitud.

El solicitante,

C.C. No. 1016019113 de Bogotá

APODERADO

C.C. No. 1032405148 de Bogotá

FIRMA TOMADA FUERA DEL DESPACHO

NOTARIA CINCuenta Y CINCO BOGOTÁ
Sandra Patricia Becerra Cardenas
Notaria Encargada

NOTARIA
PODER ESPECIAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante SANDRA PATRICIA BECERRA CARDENAS NOTARIA
ENCARGADA compareció
RODRIGUEZ HERNANDEZ JUAN FERNANDO identificado(a) con C.C.
1016019113
Quien declaró que las firmas de este documento son
suyas, el contenido del mismo es cierto y autorizó el
tratamiento de sus datos personales al ser verificada
su identidad cotejando sus huellas digitales y datos
biográficos contra la base de datos de la
Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a
www.notariaenlinea.com para verificar este
documento código 57d5n
Fecha: 2024-12-23 13:07:28

NOTARIA ENCARGADA
Sandra Patricia Becerra Cardenas
23 de diciembre 2024 Supernotariado