





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SUBSECRETARÍA DE HABITACIÓN

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  
CODIGO  
PM05-FO138  
VERSION  
12

ENAJENADOR: Dga Garay / Julio Aldana Quien realiza la solicitud  
Nombre del Proyecto: Vivienda Multifamiliar (Edificio Aldana Garay)

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓	He.	✓		
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓	He.	✓		
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).	✓	Adjuntar	✓		
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble es el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con promesas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	N/A				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.			Adjuntar	✓	
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar consistencia de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.			Adjuntar	✓	
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.			Adjuntar	✓	
	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.			Adjuntar	✓	
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	N/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirse). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	N/A				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prerrogas, deberán incluirse). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.			Adjuntar acta constructor	✓	
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.				✓	
*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.	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.			Completar	✓	

**1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	CURSADO		APROBADO
				SI	NO	
	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.)		N/A			
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados		Corregir	/		
	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 CATEGORIA MEDIA Y/O ALTA**

Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que formen parte de la misma y que deberán incluir las etapas del proyecto, si las hay. En caso de no haber realizado trámite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			N/A
2. Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3. Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el ploteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.			
4. Concepto favorable del IDGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDGER 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 IDGER y que certifica dicha situación.			

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

**OBSERVACIONES:**

- Adjuntar notas a estados financieros y presentar en PDF.
- Corregir formato PM05-FO086 y PM05-FO124.
- Adjuntar formato PM05-FO121 con sus 3 Anexos.
- Adjuntar cto de cumplimiento (modelo)
- Los documentos deben venir con firma.

(pte presentación de registro de enajenador)

- Diligenciar y leer el instructivo del formato PM05-FO121.
- Adjuntar notas a los estados financieros
- Corregir formato PM05-FO80
- Cambiar estados financieros

PROFESIONAL QUE REVISÓ:

Maria Paula Sarmiento

cc: 101905374U

Fecha de verificación:

- 2 mayo 2025
- 6 mayo 2025
- 16 mayo 2025
- 22 mayo 2025
- 27 Mayo 2025

Firma del profesional:

[Firma]  
101905374U

Scha Carolina Rodrygu

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

Olga Garay / Julio Abina

Firma: [Firma]  
cc: 101905374U



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505162164114300433**

**Nro Matricula: 50C-38425**

Página 1 TURNO: 2025-376807

Impreso el 16 de Mayo de 2025 a las 02:54:38 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: 05-05-1972 RADICACIÓN: 1972-020179 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 29-04-1972

CODIGO CATASTRAL: AAA0040PDHYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

UN SOLAR DE CIENTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS CON DIEZ CENTESIMOS DE METRO CUADRADO APROXIMADAMENTE EL CUAL ESTA UBICADO EN JURISDICCION DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA, SE HALLA DISTINGUIDO CON EL NUMERO DIEZ Y NUEVE DE LA MANZANA O DIEZ Y NUEVE, DISTINGUIDO EN NOMENCLATURA URBANA ACTUAL CON EL NUMERO CINCO A DIEZ Y SIETE. REGISTRO CATASTRAL NUMERO U.D 5A-T71 BIS 15 Y ESTA DETERMINADO CON LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE NUEVE METROS DIEZ CENTIMETROS CON LA TRANSVERSAL SETENTA Y UNA BIS; POR EL SUR; EN LONGITUD DE VEINTIUN METROS CON EL LOTE NUMERO VEINTE DE LA MANZANA O DIEZ Y NUEVE; POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD DE NUEVE METROS DIEZ CENTIMETROS CON EL LOTE NUMERO DOS DE LA MANZANA; POR EL NORTE, EN LONGITUD DE VEINTIUN METROS CON EL LOTE NUMERO DIEZ Y OCHO DE LA MANZANA DE REFERENCIA.

La guarda de la fe publica

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

2) KR 71A 5A 15 (DIRECCION CATASTRAL)

1) TRANSVERSAL 71 BIS 5A-17

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 11-10-1966 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 2689 del 05-09-1966 NOTARIA 8A. de BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$1,346.42

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES RICO LIMITADA

**A: SANABRIA EFRAIN**

**CC# 15199 X**

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 04-04-1972 Radicación: 72020179

Doc: ESCRITURA 333 del 21-03-1972 NOTARIA 11 de BOGOTÁ

VALOR ACTO: \$22,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505162164114300433**

**Nro Matrícula: 50C-38425**

Página 2 TURNO: 2025-376807

Impreso el 16 de Mayo de 2025 a las 02:54:38 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 última página

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: SANABRIA EFRAIN

CC# 15199

A: RODRIGUEZ RUBIO JOSE ISRAEL

CC# 120175 X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 29-01-1997 Radicación: 1997-7138

Doc: ESCRITURA 157 del 22-01-1997 NOTARIA 34 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ RUBIO JOSE ISRAEL

CC# 120175

A: OCAMPO ARCINIEGAS EFIGENIA

CC# 24599464 X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 02-05-1997 Radicación: 1997-36583

Doc: ESCRITURA 1268 del 30-04-1997 NOTARIA 11 de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: OCAMPO ARCINIEGAS EFIGENIA

CC# 24599464

A: FERNANDEZ ROJAS PEDRO NESTOR

CC# 19156408 X

A: JIMENEZ CARDENAS MYRIAM ANGELA

CC# 41577195 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 18-06-1997 Radicación: 1997-51614

Doc: OFICIO 4876 del 13-06-1997 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de SANTA FE DE BTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS PROHIBICION DE REGISTRAR SOBRE ESTE BIEN INMUEBLE, CUALQUIER TIPO DE NEGOCIACION

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION UNIDAD QUINTA DE FE PUBLICA FISCALIA DELEGADA 137.

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 22-01-1998 Radicación: 1998-5931

Doc: OFICIO 0029 del 13-01-1998 FISCALIA GENERAL DE LA NACION de SANTA FE DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 915 OTROS CANCELACION DE LAS ESCRITURAS 0157 22-1-97 NOTARIA 34 BTA, Y 1268 DE 30-04-97 NOTARIA 11 DE BTA.

RECONOCER LA AUTENTICIDAD ESC. 333 21-03-72 NOTARIA 11 DE BTA.

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

DE: FISCALIA GENERAL DEL NACION

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 13-04-1998 Radicación: 1998-32167

Doc: OFICIO 2302 del 03-04-1998 FISCALIA G/RAL DE LA NACION de SANTA FE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$



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

**Certificado generado con el Pin No: 2505162164114300433**

**Nro Matricula: 50C-38425**

Pagina 3 TURNO: 2025-376807

Impreso el 16 de Mayo de 2025 a las 02:54:38 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

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 915 OTROS CANCELACION PROHIBICION

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

**A: FISCALIA GENERAL DE LA NACION UNIDAD QUINTA DE FE PUBLICAFISCALIA DELEGADA 137.**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 28-04-1998 Radicación: 1998-37488

Doc: ESCRITURA 43 del 24-10-1997 NOTARIA 64 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 106 ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD POR DISOLUCION SOCIEDAD CONYUGAL

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

DE: BARRAGAN DE RODRIGUEZ BERTHA MARIA CC# 20901549

DE: RODRIGUEZ RUBIO JOSE ISRAEL CC# 120175

**A: RODRIGUEZ RUBIO JOSE ISRAEL CC# 120175 X**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 28-04-1998 Radicación: 1998-37489

Doc: ESCRITURA 1094 del 13-03-1998 NOTARIA 23 de SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: \$24,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ RUBIO JOSE ISRAEL CC# 120175

**A: CASTRO PARDO JAIME ORLANDO CC# 80407393 X**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 09-06-1999 Radicación: 1999-43175

Doc: ESCRITURA 1045 del 10-05-1999 NOTARIA 57 de SANTAFE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$21,500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CASTRO PARDO JAIME ORLANDO CC# 80407393

**A: ALDANA CAMACHO TIBERIO CC# 97600349 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 30-11-2000 Radicación: 2000-88873

Doc: ESCRITURA 3051 del 23-11-2000 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$36,955,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: ALDANA CAMACHO TIBERIO CC# 97600349

**A: ALDANA BAUTISTA JULIO CESAR CC# 2990759 X**

**A: GARAY MORENO OLGA YANET CC# 20887049 X**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 25-03-2025 Radicación: 2025-24897





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

**Certificado generado con el Pin No: 2505162164114300433**

**Nro Matricula: 50C-38425**

Pagina 5 TURNO: 2025-376807

Impreso el 16 de Mayo de 2025 a las 02:54:38 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: 2025-376807

FECHA: 16-05-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

**JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES**  
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, quién se identifica Julio Cesar Aldana Bautista quien se identifica con cedula de ciudadanía 2990759 , mayor de edad, estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, identificado como aparece al pie de su firma, obrando en su propio nombre, de una parte, quien en lo sucesivo, y para todos los efectos de este contrato, se denominará el prominente vendedor, mayor de edad de nacionalidad colombiana obrando en nombre propio, de la otra parte Viviana Marcela Aldana Álzate identificada con cedula de Ciudadanía 1.032.449.218 mayor de edad, quien en lo sucesivo, y para todos los efectos de este contrato, se denominará el prominente comprador, hemos celebrado el contrato de promesa de compraventa que se registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** El prominente vendedor se obliga a transferir, a título de venta, de manera que cause total y real enajenación, a favor del prominente comprador, quien a su vez se obliga a adquirir al mismo título, y con arreglo a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el derecho de dominio y la posesión material e inscrita que el prominente vendedor tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble urbano:

1) Apartamento 301 ubicado en la carrera 71a#5a-15 EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY en Bogotá. Destinado a vivienda con un área privada aproximada de 56.29 m2. Los linderos serán dados de acuerdo con los planos aprobados por la curaduría urbana -----

**SEGUNDA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.** el prominente vendedor se obliga a enajenar el inmueble objeto de este contrato libre de hipotecas, embargos, arrendamiento por escritura pública, servidumbres y en general cualquier limitación al derecho de dominio. También se compromete a entregarlo al día en el pago de servicios públicos, cuotas de administración, impuestos y demás gravámenes que recaigan sobre el mismo. Se obliga, igualmente, al saneamiento del bien prometido en venta, en los casos de la ley, bien sea por evicción o por vicios redhibitorios. -----

**TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio del inmueble, objeto de esta promesa, asciende a la suma de ciento setenta millones de pesos (\$ 170.000.000), cien millones de pesos (\$ 100.000.000) a la firma de este contrato y setenta millones (\$ 70.000.000) al momento de la firma de la escritura. -----

3

8

CUARTA: SOBRE LA ENTREGA. El prominente vendedor hará la entrega real y material del inmueble al prominente comprador en el mes de agosto del 2025

PARÁGRAFO: El prominente comprador manifiesta que conoce y acepta el estado y antigüedad del inmueble, objeto del contrato, factores que han sido tenidos en cuenta para fijar el valor de el mismo. -----

QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA. La escritura de compraventa que solemnice el presente contrato se otorgará en el mes de agosto.

Las partes se obligan a disponer para la fecha señalada de todos los paz y salvos y documentos necesarios para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Las partes, de común acuerdo, podrán anticipar o prorrogar la fecha del otorgamiento de la escritura. -----

SEXTA. GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos notariales y el impuesto de anotación y registro (boleta de rentas) corren por mitades, a cargo de ambas partes, la retención en la fuente corre a cargo exclusivo del prominente vendedor y registro y beneficencia a cargo del prominente comprador. -----

SEPTIMA: IMPUESTOS Y GASTOS. A partir de la fecha de la entrega material del inmueble, serán de cargo del prominente comprador el pago del impuesto predial, las cuotas de administración, servicios, etc. A dicha fecha el inmueble será entregado a paz y salvo por todo concepto. En el evento de que haya un derrame de valorización, con posterioridad a la fecha de este documento, éste será asumido por el prominente comprador. -----

OCTAVA. INDEMNIZACIÓN POR INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento sustancial por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a aquella que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir inmediatamente a título de pena a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al

veinte por ciento (20%) del precio total del inmueble. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los diez (10) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar

en el caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y la indemnización de perjuicios pertinentes, tal como lo permiten los artículos 870 del Código de Comercio y 1546 y 1600 del Código Civil. En el evento de demandarse la resolución del contrato por el incumplimiento o mora del prominente comprador, el prominente vendedor podrá retener la suma pactada como cláusula penal, de las sumas ya recibidas como anticipo en ejecución de este contrato, e imputarla al valor de dicha cláusula penal  
NOVENA.MÉRITO EJECUTIVO. Las partes contratantes reconocen que el presente documento presta mérito ejecutivo para la exigencia judicial del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas. ---

JULIO CESAR ALDANA BAUTISTA  
C.C.2990759  
EL PROMITENTE VENDEDOR.

OLGA YANET GARAY MORENO  
C.C 20887049  
EL PROMINENTE VENDEDOR

VIVIANA MARCELA ALDANA ALZATE  
C.C. 1.032.449.218  
EL PROMITENTE COMPRADOR

**NOTARIA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTA D.C**  
**ESCRITURA PUBLICA NUMERO:**

**FECHA DE OTORGAMIENTO:**

**DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025)**

\*\*\*\*\*

**INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO:** APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS DOS (301) QUE  
HACE PARTE DEL MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN  
LA CARRERA SETENTA Y UNA (KR 71 A) NUMERO CINCO A QUINCE (5A-15) DE LA CIUDAD DE  
BOGOTA D.C -----

**FOLIO DE MATRICULA INMOVILIARIA:** 50C-2249980 -----

**CEDULA CATASTRAL MAYOR EXTENSION:**BS D5A T71 BIS 15 -----

**UBICACIÓN DEL PREDIO:** URBANO ( X ). RURAL ( ) -----

**MUNICIPIO:** BOGOTA D.C -----

**DEPARTAMENTO:** CUNDINAMARCA -----

\*\*\*\*\*

**NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO**

<b>CÓDIGO</b>	<b>ESPECIFICACIÓN</b>	<b>VALOR ACTO</b>
<b>0125</b>	<b>COMPRAVENTA</b>	<b>\$170.000.000</b>

**PERSONAS QUE INTERVIENEN**

**IDENTIFICACIÓN**

**LA PARTE VENDEDORA:**

**JULIO CESAR ALDANA BAUTISTA** ----- **C.C 2.990.759**

**OLGA YANET GARAY MORENO** ----- **C.C 20.887.049**

**LA PARTE COMPRADORA:**

**VIVIANA MARCELA ALDANA ALZATE** ----- **C.C1.032.449.218**

\*\*\*\*\*

En Bogotá distrito capital, departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a  
los **DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO**  
**DOS MIL VEINTICINCO (2025)**, al despacho de la notaría **CINCUENTA Y CINCO (55) DEL**  
**CIRCULO DE BOGOTA D.C.**

En Bogotá distrito capital, departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **DIAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025)**, al despacho de la notaría **CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.**

cuyo Notario Titular es **ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ** se otorgó escritura pública que se consigna en los términos \_\_\_\_\_

Comparecieron los señores **JULIO CESAR ALDANA BAUTISTA**, colombiano ,mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía numero 2.990.759 y **OLGA YANTE GARAY MORENO**, colombiana, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, identificada con cedula de ciudadanía 20.887.049, de estado civil **casados entre sí**, con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre propio y quienes para todos los efectos se denominan la **PARTE VENDEDORA** y por otra parte

\_\_\_\_\_

**VIVIANA MARCELA ALDANA AZATE**, colombiana mayor de edad identificada con cedula de ciudadanía numero 1.032.449.21, estado civil soltera sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y quien para todos los efectos se denomina **LA PARTE COMPRADORA**; hábiles para contratar y obligarse y realizaron ante el Suscrito Notario las siguiente: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **ESTIPULACIONES** \_\_\_\_\_

**PRIMERA. - OBJETO. LA PARTE VENDEDORA**, por este instrumento publico transfiere a titulo de compraventa en favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio de propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s), cuya área, linderos y demás especificaciones se toman textualmente del Reglamento de Propiedad Horizontal consignados en la escritura publica numero cuatrocientos cuatro (404) de fecha diez (10) de agosto del año dos mil veinticinco(2025), otorgada en la Notaria Cincuenta y cinco(55) de Bogotá DC determinado así: \_\_\_\_\_

**APARTAMENTO NUMERO TRECIENTOS UNO (301) QUE HACE PARTE DEL MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y UNO A (KR71 A) NUMERO CINCO A QUICE(5A -15) DE LA CIUDAD DE BOGOTA DC.** \_\_\_\_\_

Unidad(es) privadas que se individualizan(n) de la siguiente forma:

**APARTAMENTO NUMERO TRECIENTOS UNO (301):**

**MATRICULA INMOBILIARIA No 50C-2249980**

**CEDULA CATASTRAL MAYOR EXTENSIÓN: BS D5A T71 BIS 15****CHIP EN MAYOR EXTENSIÓN: AAA0040PDHY**

**LOCALIZACIÓN:** Localizado en el Piso 2 del Proyecto multifamiliar Aldana Garay ubicado en la ciudad de Bogotá. **Las Áreas Generales se clasifican como:**

**ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA TOTAL** de treinta y seis punto veintisiete metros cuadrados (36.27 m<sup>2</sup>). **DEPENDENCIAS:** Cocina, sala comedor, dos (2) baños, dos (2) habitaciones. **LINDEROS HORIZONTALES: Entre los puntos A y B:** Línea quebrada, en dimensiones de cero punto treinta metros (0.30), cero punto sesenta y cinco metros (0.65) cero punto quince metros (0.15), cero punto veinticinco metros (0.25), cero punto quince metros (0.15), tres punto diez metros (3,10) cero punto quince metros (0.15), colinda con área común construida. **Entre los puntos B y C:** Línea quebrada, en dimensiones de cero punto diez metros (0.10), cuatro punto cero cinco metros (4.05), cero punto diez metros (0.10), cero punto cuarenta metros (0.40), cero punto diez metros (0.10), cuatro punto cero cinco metros (4.05), cero punto diez metros (0.10) colinda con área común construida. **Entre los puntos C y D:** Línea quebrada, en dimensiones de cero punto quince metros (0.15), tres punto diez metros (3.10), cero punto quince metros (0.15), cero punto veinticinco metros (0.25), cero punto quince metros (0.15), cero punto ochenta y cinco (0.85), cero punto treinta (0.30), colinda con área común construida. **Entre los puntos D y A:** Línea quebrada, en dimensiones de cero punto quince metros (0.15), ocho punto veinte metros (8.20), cero punto treinta y cinco metros (0.35) colinda con área común construida. **CONTORNOS INTERNOS: COLUMNA O MURO INTERIOR: Área de columna:** Línea quebrada, en dimensiones de cero punto veinticinco metros (0.25 m) por cero punto cuarenta metros (0.40 m); **LINDEROS VERTICALES:** La altura libre aproximada es de dos punto veinte metros (2.20 m). **NADIR:** Placa de entrepiso al medio, colindante con Piso 3. **CENIT:** Placa de entrepiso al medio, colindante con Piso 1. \_\_\_\_\_

**COEFICIENTE:** A este apartamento le corresponde el coeficiente asignado en el reglamento de Propiedad Horizontal \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO:** No obstante, la indicación de áreas y medidas, esta unidad privada se vende como cuerpo cierto. \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO SEGUNDO.- LINDEROS GENERALES:** El denominado **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY PROPIEDAD HORIZONTAL** se distingue en la actual nomenclatura urbana con dirección principal Carrera 71 A # 5A-15 de la ciudad de Bogotá D.C., ubicado en el lote número diecinueve (19) de la manzana cero diecinueve (0-19). Cuenta con una extensión superficiaria aproximada de ciento noventa y uno punto diez metros cuadrados (191.10 M2) aproximadamente, y sus linderos son: \_\_\_\_\_

**POR EL ORIENTE:** En longitud de nueve con diez centímetros (9.10 mts) con la transversal setenta y una Bis (Tv 71 Bis) \_\_\_\_\_

**POR EL SUR:** En longitud de veintiún metros (21.00 mts) con el lote número veinte (20) de la manzana cero diecinueve (0-19) \_\_\_\_\_

**POR EL OCCIDENTE:** En longitud de nueve metros con diez centímetros (9.10 mts) con el lote número dos (2) de la misma manzana \_\_\_\_\_

**POR EL NORTE:** En longitud de veintiuno metros (21.00 mts) con el lote número dieciocho (18) de la manzana en referencia \_\_\_\_\_

**PARAGRAFO TERCERO: PROPIEDAD HORIZONTAL.- EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY PROPIEDAD HORIZONTAL,** fue sometido al régimen de propiedad separada u horizontal en los términos de la Ley 675 de 2001, mediante escritura pública número cuatrocientos cuatro (404) de fecha diez (10) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaria Cincuenta y cinco (55) de Bogotá D.C. debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-2249980** \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO CUARTO:** Además del dominio individual que se transfiere por este contrato, la compraventa incluye el derecho sobre los bienes y servicios comunes del Edificio en proporción al coeficiente de copropiedad consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO QUINTO: ALCANCE DE LA OBRA.-** Unidad(es) privada(s) que es(son) objeto de este contrato se vende(n) y entrega(n) con las obras de acabados que ha propuesto y decidido LA PARTE VENDEDORA. Las eventuales adecuaciones internas en Unidad(es) privada(s) que decidiese llevar a cabo LA PARTE COMPRADORA, serán de su cargo exclusivo, quien, para ejecutarlas, una

vez reciba el inmueble, expresamente se obliga a respetar los diseños arquitectónicos, estructurales, eléctricos, hidráulicos y de todo tipo tanto de la(s) Unidad(es) privada(s), como del Edificio. Con esta base, LA PARTE VENDEDORA no responderá en ningún caso por las reformas o modificaciones que LA PARTE COMPRADORA de la(s) Unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, o el de cualquier otra(s) Unidad(es) privada(s) del Edificio, hagan en contravención con lo aquí previsto; y no será responsable por los daños que eventuales modificaciones realizadas por LA PARTE COMPRADORA u otro propietario de unidades privadas generen en las instalaciones generales del Edificio.-----

LA PARTE VENDEDORA ha informado a LA PARTE COMPRADORA y ésta acepta conocer y se obliga a respetar, que algunos muros interiores y todos los de fachada de la(s) Unidad(es) privada(s) objeto de este contrato, son parte integral de la estructura del Edificio y por consiguiente son bienes comunes que no admiten ningún tipo de modificación ni pueden ser suprimidos, intervenidos o alterados. La ubicación de los muros estructurales consta en los planos a disposición de LA PARTE COMPRADORA.

**PARÁGRAFO SEXTO:** LA PARTE COMPRADORA queda en todo sujeto a dicho Reglamento y, por consiguiente, además del dominio individual de los bienes especificados, adquiere derecho sobre los bienes comunes de que trata el artículo correspondiente del reglamento de propiedad horizontal en las proporciones o porcentajes en él indicados.

**SEGUNDA.- TRADICIÓN:** LA PARTE VENDEDORA adquirió el(los) inmueble(s) objeto de venta, así: -----

**2.1** Inicialmente los señores **JULIO CESAR ALDANA BAUTISTA** y **OLGA YANET GARAY MORENO** adquirieron el lote de mayor extensión por compra realizada a **TIBERIO ALDANA CAMACHO**, según escritura pública número tres mil cincuenta y uno (N° 3051) de fecha veintitrés (23) de noviembre del año dos mil (2000) otorgada en la Notaria Cuarenta y Nueve (49) del circulo notarial de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-38425**-----

**2.2** Posteriormente los señores **JULIO CESAR ALDANA BAUTISTA** y **OLGA YANET GARAY MORENO** levantan la construcción a sus propias expensas,

sometiéndola al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número cuatrocientos cuatro (404) de fecha diez (10) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaria Cincuenta y cinco (55) de Bogotá D.C.; dando como resultado entre otros el inmueble objeto de venta identificado con el(los) folio(s) de matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) **50C-2249980** debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro -----

**TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** Que el precio total del presente contrato de compraventa es la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000) MONEDA CORRIENTE** que LA PARTE COMPRADORA ya pago y que LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido a entera satisfacción-----

**PARAGRAFO PRIMERO: RENUNCIA A CONDICION RESOLUTORIA:** No obstante la forma de pago pactada, las partes renuncian al ejercicio de la acción resolutoria, derivada de la misma, otorgando el presente título como firme e irresoluble.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 90 del Estatuto Tributario modificado por el artículo 61 de la Ley 2010 de 2019, las partes comparecientes bajo la gravedad de juramento manifiestan que el precio que se hace constar en la presente escritura pública, es el real y no ha sido objeto de pactos privados. Igualmente declaran que no existen sumas convenidas y / o facturadas por fuera de la escritura -----

**PARAGRAFO TERCERO:** Que es de su conocimiento que, tributariamente no son constitutivos como costo de los bienes raíces aquellas sumas que no hayan sido desembolsadas a través del sistema financiero.-----

**CUARTA: ESTADO DE EL(LOS) INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO:** El inmueble objeto de este contrato es de exclusiva propiedad de LA PARTE VENDEDORA, no lo ha enajenado por acto anterior al presente y lo garantiza libre de gravámenes hipotecarios, desmembraciones, usufructos, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia y en general por cualquier limitación al dominio excepto el regimen de propiedad horizontal al cual

se halla sometido el inmueble y en todo caso obligándose al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la ley. \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO.** Es obligación de LA PARTE VENDEDORA el trámite de desenglobe ante la Oficina de Catastro Distrital. \_\_\_\_\_

**QUINTA.-** Igualmente, LA PARTE VENDEDORA entrega el derecho de dominio, propiedad y posesión que transfiere sobre el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente cancelados los servicios públicos, siendo de cargo de LA PARTE COMPRADORA, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega de el(los) inmueble(s) objeto de esta venta.

En el evento que las Empresas encargadas de la instalación de los servicios públicos, no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega de los inmuebles objeto del presente contrato o dentro del plazo adicional señalado, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta la fecha en que dichos servicios sean instalados, sin que se configure incumplimiento por parte de LA PARTE VENDEDORA a menos que la demora se hubiere ocasionado por culpa o negligencia de ésta, quien se obliga a dar aviso a la dirección registrada por LA PARTE COMPRADORA, sobre la nueva fecha de entrega. \_\_\_\_\_

**SEXTA.- ENTREGA.-** LA PARTE VENDEDORA hace entrega real y material a LA PARTE COMPRADORA de la(s) unidad(es) privada(s) objeto de este contrato a la firma de la presente escritura pública, de lo cual se suscribirá un Acta que así lo contenga. \_\_\_\_\_

No obstante, LA PARTE VENDEDORA cuenta con un plazo adicional de sesenta (60) días para efectuar las intervenciones eventuales que surjan de la diligencia de entrega, sin que ello implique sanción o incumplimiento de ninguna clase. Este período adicional podrá ser utilizado para terminar de gestionar, en caso de que fuere necesario, la agilización en la instalación de servicios públicos, en el evento en que llegado el término inicialmente señalado, tales servicios no hubieren sido instalados.

**LA PARTE COMPRADORA renuncia al ejercicio de la acción resolutoria que pudiera generarse por la forma de entrega pactada, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irresoluble.** \_\_\_\_\_

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY PROPIEDAD HORIZONTAL.**, se efectuará por parte de LA PARTE VENDEDORA de manera simultánea con la entrega de la(s) correspondiente(s) unidad(es) privada(s) que son el objeto del presente contrato de compraventa, conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** A partir de la fecha de la entrega de la(s) unidad(es) privadas objeto de este contrato, serán de cargo de LA PARTE COMPRADORA todas las reparaciones causadas por daños o deterioros que no obedezcan a la construcción, tales como el uso inadecuado del inmueble, o por no atender las instrucciones relacionadas en el manual del propietario, o por efectuar reparaciones por terceros sin autorización de la autoridad competente. -----

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las partes manifiestan expresamente que en caso que LA PARTE COMPRADORA efectúe reformas parciales o totales en los acabados del Apartamento objeto de este contrato, las obligaciones que asume LA PARTE VENDEDORA, en su caso se limitan a responder por los materiales utilizados por ésta en el diseño original del inmueble y en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o trabajos efectuados por LA PARTE COMPRADORA e igualmente las garantías otorgadas por LA PARTE VENDEDORA perderán su vigencia si dichas modificaciones no han sido efectuadas por ésta.

**SEPTIMA: VENCIMIENTO DE GARANTÍAS.-** El inmueble se enajena con las garantías de estabilidad según la normatividad vigente por un lapso de 10 años (estructura de la edificación) y para los acabados la garantía va hasta por un (1) año, de conformidad con el estatuto del consumidor, ley 1480 de 2011 ART. 8.-----  
Es obligación de los adquirentes de los bienes privados del edificio la obtención de pólizas de seguros que cubran las áreas y bienes comunes del edificio contra riesgos de incendio y terremoto de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 art. 15.-----

LA VENDEDORA no ofrece garantía en acabados de los elementos comprados e instalados según cambios que haya hecho la parte (los) compradora (es). LA VENDEDORA no tiene ninguna responsabilidad por daños ocasionados a la construcción debido a caso fortuito o fuerza mayor. -----

**OCTAVA: PERMISO DE ENAJENACIÓN.-** Por ser un predio nuevo y sujeto a régimen de propiedad horizontal LA PARTE VENDEDORA radicó ante la **Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda**, de la **Secretaría Distrital del Hábitat**, de la **Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.**, la documentación necesaria para obtener la autorización para enajenar las unidades de vivienda que hacen parte del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY PROPIEDAD HORIZONTAL.**, en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015 (antes Decreto Reglamentario 2180 de 2006), **conforme a la Radicación 4000202220211 del 09 de septiembre de 2022** cuya copia autenticada se anexa para su protocolización y Licencia de construcción LC Acto Administrativo No 11001-2-24-4094 con fecha de expedición: 19 de noviembre de 2024 con fecha ejecutoria: 05 de Diciembre de 2024 expedida por la Curaduría Urbana No 2 de Bogotá aclarada mediante la Resolución No 11001-2-25-0617 de fecha diecisiete (17) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) expedida por la Curaduría Urbana Número Dos (2) de Bogotá D.C .

**NOVENA:** Con la firma de esta escritura las partes de común acuerdo dejan sin efecto alguno cualquier documento, tales como promesas, otrosí a las mismas, etc., que se haya firmado con anterioridad entre las partes. Cualquier diferencia que se presente en la interpretación de este contrato se resolverá única y exclusivamente de conformidad a las cláusulas pactadas en este instrumento y en las normas del Código Civil, del Código Comercio y en la legislación vigente aplicable.

**DÉCIMA: GASTOS.-** Los derechos notariales que ocasione esta escritura por concepto de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por ambas partes en iguales proporciones, el impuesto de registro (beneficencia) y derechos de registro serán por cuenta de LA PARTE COMPRADORA \_\_\_\_\_

**ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA**

**PRESENTE LA PARTE COMPRADORA: NAIDA YUNARY CASTRO DURAN** de las condiciones civiles mencionadas inicialmente y declaró:\_\_\_\_\_

**A.**Que acepta esta escritura pública y el contrato de compraventa en ella contenido a su favor, por hallarlo conforme a lo pactado.

**B.-** Que declara haber recibido real y materialmente el inmueble que por este

instrumento adquiere, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos accesorios.

**C** Que conoce(n) y acepta(n) el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el **EDIFICIO MULTIFAMILIAR ALDANA GARAY - PROPIEDAD HORIZONTAL**, del cual forman parte la unidad de dominio que adquiere y que, en consecuencia, se somete a cumplirlo en todo su contenido, obligación que cubija a sus causahabientes a cualquier título, y que conoce las Especificaciones de Construcción, el Proyecto de División, la conformación de las Zonas Privadas y Comunes y los Planos protocolizados junto con el citado Reglamento, y especialmente se obliga desde la fecha de la entrega del inmueble al pago oportuno de las cuotas o expensas ordinarias y extraordinarias que les correspondan según el coeficiente de copropiedad y los módulos de contribución, fijadas en principio por LA PARTE VENDEDORA en su calidad de Administrador Provisional y posteriormente por sus Copropietarios y se obliga al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento.

**NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**  
**( Ley 258/96, Reformada por la Ley 854/03)**

El Notario en cumplimiento de la exigencia señalada en el inciso 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, NO indagó a **LA PARTE VENDEDORA**, por tratarse de una persona jurídica.-----

Igualmente el Notario indagó a **LA PARTE COMPRADORA**, si el inmueble lo destinará a su vivienda, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar; ante lo cual respondió (eron):-----

Mi estado civil es: soltera sin unión marital de hecho que el inmueble será destinado para vivienda, que NO poseo otro inmueble afectado a vivienda familiar y que el inmueble que adquiere NO queda afectado a vivienda familiar, por no cumplir los requisitos de ley -----

El Notario advirtió a los comparecientes que el NO cumplimiento de la Ley Doscientos Cincuenta y Ocho (258) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1.996), modificada por la Ley Ochocientos cincuenta y cuatro (854) de dos mil tres (2.003), dará lugar a la nulidad del acto jurídico. -----

\*\*\*\*\*

**COMPROBANTES FISCALES:**

Se presentaron los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento:

**CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2025 EN MAYOR EXTENSIÓN**

No Referencia 25011742958 \_\_\_\_\_

Formulario No. 2025001041817536694 \_\_\_\_\_

Dirección: KR 71 A 5 A 15 \_\_\_\_\_

Matrícula Inmobiliaria: 050C00038425 \_\_\_\_\_

Cédula Catastral: BS D5A T71 BIS 15 \_\_\_\_\_

Chip: AAA0040PDHY \_\_\_\_\_

Autoavalúo: \$1.156.837.000 \_\_\_\_\_

Valor pagado: \$9.590.000 \_\_\_\_\_

Lugar de presentación: BANCOLOMBIA \_\_\_\_\_

Fecha de presentación: 03/03/2025 \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EN MAYOR EXTENSION**

SE PROTOCOLIZA EL REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES EXPEDIDO EL DÍA DIECISEIS (16) DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025) POR LA SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA DE LA ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, MEDIANTE EL CUAL INFORMA QUE: \_\_\_\_\_

Cadena de seguridad: 0000000000001019138620250416093716 \_\_\_\_\_

Fecha 16/04/2025 \_\_\_\_\_

Hora: 09:37:16 \_\_\_\_\_

EL PREDIO IDENTIFICADO CON EL CHIP AAA0040PDHY SE ENCUENTRA AL DÍA CON SUS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
**INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO**  
 DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN  
 SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES

**PIN DE SEGURIDAD: HNxAAFRMRO0CWU**

**CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL**

DIRECCIÓN DEL PREDIO: KR 71 A 5 A 15 \_\_\_\_\_

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C00038425 \_\_\_\_\_

CÉDULA CATASTRAL: BS D5A T71 BIS 15 \_\_\_\_\_

CHIP: AAA0040PDHY \_\_\_\_\_

FECHA DE EXPEDICIÓN: 07-03-2025 \_\_\_\_\_

FECHA DE VENCIMIENTO: 05-06-2025 \_\_\_\_\_

**VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES**

A la fecha el predio no presenta deudas por concepto de Valorización

**CONSECUTIVO N° 2592240**

**CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO**

Número Pin **HNxAAFRMRO0CWU** \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**CERTIFICACIÓN CATASTRAL EN MAYOR EXTENSION**

**RADICACIÓN NÚMERO W-216522 DE FECHA 03/03/2025 EXPEDIDA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL**

\*\*\*\*\*

**PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN**

Ley 675 de 2001 art. 29.- El Notario exigió el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. LA PARTE VENDEDORA manifiesta que hasta la fecha no se ha establecido contribuciones a expensas comunes por lo cual no hay lugar al respectivo paz y salvo de administración ni a la solicitud de paz y salvo al Administrador. LA PARTE VENDEDORA Y LA PARTE COMPRADORA manifiestan que no obstante lo anterior nos comprometemos en forma solidaria a responder por cualquier tipo de contribución o expensa a que hubiere lugar.- El Notario de conformidad con el artículo 29 de la Ley 675 de 2001 advierte de la solidaridad del propietario anterior y el nuevo propietario respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia y de las deudas que existan con la copropiedad. \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

SE PROTOCOLIZA(N) EL (LOS) SIGUIENTE(S) DOCUMENTO(S): \_\_\_\_\_

\* **RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA RADICADO 4000202220211 de fecha 09 de septiembre de 2022 DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT.** \_\_\_\_\_

\* COPIA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN LC ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-2-24-4094 CON FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 DE NOVIEMBRE DE 2024 CON FECHA EJECUTORIA: 05 DE DICIEMBRE DE 2024 EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA NO 2 DE BOGOTÁ \_\_\_\_\_

\* RESOLUCIÓN NO 11001-2-25-0617 DE FECHA DIECISIETE (17) DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2025) EXPEDIDA POR LA CURADURÍA URBANA NÚMERO DOS (2) DE BOGOTÁ QUE ACLARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

**AUTORIZACIÓN ESPECIAL**

En nuestra (mi) calidad de otorgante(s) de conformidad a lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, autorizo en forma irrevocable a la Notaría Cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá y a la Superintendencia de Notariado y Registro para que nos (me) notifique(n) vía correo electrónico cualquier información relacionada con la presente escritura a la dirección electrónica que se anote en las antefirmas de este instrumento. \_\_\_\_\_

**ADVERTENCIA NOTARIAL**

• Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura Pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro del término legal de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento so pena de incurrir, vencido dicho término, en una sanción de interés de mora por mes o fracción liquidados sobre el valor de impuesto de Registro y Anotación (Beneficencia). De conformidad con el artículo 37 Decreto 960 de 1970 Instrucción Administrativa número 01-09 del 2001. \_\_\_\_\_

• El suscrito Notario advierte que en caso de no incluir la declaración bajo juramento de que el precio incluido es el real, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a CUATRO

VECES el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación de la Notaría de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos y sin perjuicio de que la DIAN determine el valor real de la transacción. \_\_\_\_\_

- Los otorgantes que actúan como apoderados o representantes de alguno de los contratantes declararon que obran dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hacen expresamente responsables de la vigencia y alcance de tales poderes o calidades, y que a la fecha no han sido notificados de revocatoria o modificación a los términos y condiciones de su mandato. \_\_\_\_\_
- Los otorgantes manifiestan expresamente que los bienes objeto del presente acto o contrato, así como los dineros comprometidos en él, provienen y se originan en el ejercicio de actividades lícitas (Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013). \_\_\_\_\_
- El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9° del Decreto Ley 960 de 1970.

#### **DILIGENCIA AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA**

El suscrito notario en la presente escritura pública realiza la diligencia de toma de huella digital mediante el sistema biométrico; dicho sistema de control implementado por la Notaría tiene por objeto prevenir posibles suplantaciones, salvaguardar los instrumentos y la eficacia de los negocios jurídicos celebrados.---

#### **El Notario advirtió a los comparecientes:**

- 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad.
- 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento en que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.
- 3) Que es obligación de los comparecientes leer y verificar cuidadosamente el contenido del presente instrumento; los nombres completos, los documentos de identificación, los números de la matrícula inmobiliaria, cédula catastral, linderos y demás datos consignados en este instrumento.

Como consecuencia de esta advertencia el suscrito Notario deja constancia que los

comparecientes "DECLARAN QUE TODAS LAS INFORMACIONES CONSIGNADAS EN EL PRESENTE INSTRUMENTO SON CORRECTAS Y EN CONSECUENCIA, ASUMEN TODA LA RESPONSABILIDAD QUE SE DERIVE DE CUALQUIER INEXACTITUD EN LAS MISMAS". El Notario, por lo anterior, informa que toda corrección o aclaración posterior a la autorización de este instrumento, requiere el otorgamiento de una nueva escritura pública con el lleno de todas las formalidades legales, la cual generará costos adicionales que deben ser asumidos por los otorgantes conforme lo disponen los artículos 102, 103 y 104 del Decreto 960 de 1970

**OTORGAMIENTO**

Conforme al artículo 35 del Decreto 960 de 1.970, el presente instrumento es leído por los comparecientes quienes lo aprueban por encontrarlo conforme y en señal de asentimiento más adelante lo firman con el suscrito Notario. Los comparecientes declaran que son responsables del contenido y de la vigencia de los documentos presentados y protocolizados para la celebración de este acto jurídico.

**AUTORIZACIÓN**

Conforme al artículo 40 del Decreto 960 de 1.970, el Notario da fe de que las manifestaciones consignadas en este instrumento público fueron suscritas por los comparecientes según la Ley y que dan cumplimiento presentados por ellos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública.

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial de seguridad identificadas con código de barras números:

DERECHOS NOTARIALES	: \$
IVA	: \$
RECAUDO SUPERINTENDENCIA	: \$

RECAUDO FONDO DEL NOTARIADO: \$

RETENCION EN LA FUENTE : \$

Resolución 0585 del 24 de enero de 2025 de la Superintendencia de Notariado y Registro

**LA PARTE VENDEDORA**



**JULIO CESAR ALDANA BAUTISTA**

C.C.No.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_ NO \_\_\_

Cargo:

Fecha Vinculación:                      Fecha Desvinculación::



**OLGA YANET GARAY MORENO**

C.C.No.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI \_\_\_ NO \_\_\_

Cargo:

**Fecha Vinculación**

**Fecha Desvinculación**

**ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO RRR DE FECHA VVV(\*) DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO(2025) DE LA NOTARIA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTA D.C. \_\_\_\_\_**

**LA PARTE COMPRADORA**



**VIVIANA MARCELA ALDANA ALZATE**

**CC No**

**Teléfono o Celular:**

**E-MAIL:**

**Dirección:**

**Ciudad:**

**Profesión y Oficio:**

**Actividad Económica:**

**Estado civil:**

**Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI\_\_NO\_\_**

**Cargo:**

**Fecha Vinculación:**

**Fecha Desvinculación:**

**ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ  
NOTARIO CINCUENTA Y CINCO(55) DE BOGOTA DC**

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

ANEXO FLUJO DE CAJA - Cajas Piles COPV

1 SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL y NOMBRE COMPLETO) Julio Cesar Aldana Bautista/Olga Yanet Garay Moreno	<b>Julio Cesar Aldana Bautista / Olga Yanet Garay Moreno</b>				
2 NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA Vivienda Multifamiliar Aldana Garay	4 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (M <sup>2</sup> ) 565.65	5 ÁREA DEL LOTE (M <sup>2</sup> ) 191.10	6 AMPLIACIONES 7	7 CUBAJA 6	8 LOTES 1
3 DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA KRA 71 A #5A-15	9 FECHA DE ELABORACIÓN 2025-may-25	10 FECHA FINIC DEL PROYECTO 2024-jul	11 FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-jul	12 PERÍODO DE REGISTRO DEL PROYECTO 2024-jul	

FLA VALIDACIÓN

FUENTES	13 PRESUPUESTO GENERAL	14 TOTAL FLUJO CAJA	15 CARGA CONTABLE (1) Pagos recibidos	Iniciado (16) del proyecto	17 SEMESTRES DEL PROYECTO																	
					Jul 2024 ago 2024	ago 2024 sep 2024	sep 2024 oct 2024	oct 2024 nov 2024	nov 2024 dic 2024	dic 2024 ene 2025	ene 2025 feb 2025	feb 2025 mar 2025	mar 2025 abr 2025	abr 2025 may 2025	may 2025 jun 2025	jun 2025 jul 2025	ago 2025 sep 2025	sep 2025 oct 2025	oct 2025 nov 2025	nov 2025 dic 2025		
<b>FUENTES</b>				<b>Semestre 0</b>	<b>Semestre 1</b>	<b>Semestre 2</b>	<b>Semestre 3</b>	<b>Semestre 4</b>	<b>Semestre 5</b>	<b>Semestre 6</b>	<b>Semestre 7</b>	<b>Semestre 8</b>	<b>Semestre 9</b>	<b>Semestre 10</b>	<b>Semestre 11</b>	<b>Semestre 12</b>	<b>Semestre 13</b>	<b>Semestre 14</b>	<b>Semestre 15</b>	<b>Semestre 16</b>	<b>Semestre 17</b>	
16 TERRENCIO	300 000	300 000	0,000	300 000																		
17 RECURSOS PROPIOS	1 800 000	1 000 000	0,000		173 000	163 800	120 200	160 000	123 000	160 000												
18 CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																			
19 CREDITO PARTICULARES		0	0,000																			
20 VENTAS FINANCIACION		0	0,000																			
21 VENTAS PROYECTO	1 730 000	1 730 000	0,000								1 730 000											
22 OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																			
<b>23 TOTAL FUENTES</b>	<b>3 030 000</b>	<b>3 030 000</b>	<b>0,000</b>		<b>173 000</b>	<b>163 800</b>	<b>120 200</b>	<b>160 000</b>	<b>123 000</b>	<b>160 000</b>	<b>1 730 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>USOS</b>					<b>Semestre 1</b>	<b>Semestre 2</b>	<b>Semestre 3</b>	<b>Semestre 4</b>	<b>Semestre 5</b>	<b>Semestre 6</b>	<b>Semestre 7</b>	<b>Semestre 8</b>	<b>Semestre 9</b>	<b>Semestre 10</b>	<b>Semestre 11</b>	<b>Semestre 12</b>	<b>Semestre 13</b>	<b>Semestre 14</b>	<b>Semestre 15</b>	<b>Semestre 16</b>	<b>Semestre 17</b>	
24 TERRENCIO	300 000	300 000	0,000								300 000											
25 COSTOS DIRECTOS	854 000	854 000	0,000		160 000	140 800	120 200	160 000	123 000	160 000												
26 COSTOS INDIRECTOS	40 000	40 000	0,000		23 000	23 000																
27 GASTOS FINANCIEROS		0	0,000																			
28 GASTOS DE VENTAS	100 000	100 000	0,000								100 000											
29 RECURSOS PROPIOS	1 000 000	1 000 000	0,000								1 000 000											
30 CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																			
31 CREDITO PARTICULARES		0	0,000																			
32 OTROS PAGOS (**)		0	0,000																			
<b>33 TOTAL USOS</b>	<b>2 284 000</b>	<b>2 284 000</b>	<b>0,000</b>		<b>173 000</b>	<b>163 800</b>	<b>120 200</b>	<b>160 000</b>	<b>123 000</b>	<b>160 000</b>	<b>1 400 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
34 SALDO CAJA INICIAL	730 000	730 000			0	0	0	0	0	0	100 000	330 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
35 SALDO AJUSTADO					0	0	0	0	0	0	330 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	430 000	

(\*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(\*\*) OTROS PAGOS (Especificar):

36 OBSERVACIÓN: La diferencia de ventas de vivienda y las ventas del proyecto inferior en \$200 000 000, está se debe al total comercial que se encuentra dentro de las escrituras.

37 FIRMA REPRESENTANTE (FIRMA O SOLICITANTE)

38 FIRMA DE GUÍA ELABORÓ

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

### ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN	lunes, 26 de mayo de 2025
SOLICITANTE	Julio Cesar Aldana Bautista/Olga Yanet Garay Moreno

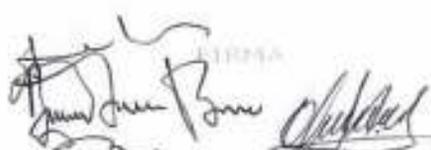
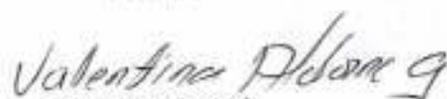
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO	Vivienda Multifamiliar Aldana Garay				
DIRECCIÓN	KRA 71 A #5A-15				
APARTAMENTOS	7	CASAS	0	LOTES	1
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación )	191.10				
2. COSTO DEL m² DE LOTE ( utilizada para esta radicación )					
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación )	565.65				
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación )					

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 300.000	- \$/m²	23,1%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 854.000	- \$/m²	65,7%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 46.000	- \$/m²	3,5%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 100.000	- \$/m²	7,7%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.300.000	- \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.730.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 430.000
			24,9%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 300.000	23,1%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.000.000	76,9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.300.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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



ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.  
CORPORACIÓN DE HABITACIONES

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

FOIA-85/1204  
0000  
PMS-FO121  
VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS  
CÓDIGO COP1

Decreto 2185 de 2008, Artículo 5, literal c) y Artículo 7, literal c) y Decreto 15 de 2012, artículo 163, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-may-26		2. Solicitante Julio Cesar Aldana Bautista/Olga Yanet Garay Moreno			3. Nombre del proyecto de Vivienda Vivienda Multifamiliar Aldana Garay				
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	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		220.000	56,49	5.578	154,34		2025		
Valor mínimo		200.000	36,27	3.894	140,31			\$ 1.425.400	
Cantidad VIVIENDAS por tipo		0			3		4	0	
9. Observación:		La diferencia de ventas de vivienda y las ventas del proyecto difieren en \$250.000.000, esto se debe al local comercial que se encuentra dentro de las escrituras.						10. Firma del Solicitante	
11. VALIDACIÓN								12. Construcción se aprobó como HD VIBT	
Totales		7	\$ 1.480.000	308,88 m <sup>2</sup>	\$ 0		0,00%	SI	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
1	Apto 201	220.000	47,65		220.000	4.617	0,00%	VIS REN.URB	
2	Apto 202	200.000	36,27		420.000	5.514	0,00%	VIS	
3	Apto 301	220.000	56,49		640.000	3.894	0,00%	VIS REN.URB	
4	Apto 302	200.000	36,27		840.000	5.514	0,00%	VIS	
5	Apto 401	220.000	56,49		1.060.000	3.894	0,00%	VIS REN.URB	
6	Apto 402	200.000	36,27		1.260.000	5.514	0,00%	VIS	
7	Apto 501	220.000	39,44		1.480.000	5.578	0,00%	VIS REN.URB	
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
31									
32									





No. RADICACIÓN SOLICITUD

0110029

FECHA DE RADICACIÓN

11 ene 2001

LICENCIA DE CONSTRUCCION No.

LC 011-0127

FECHA DE EXPEDICIÓN

18 MAY 2001

FECHA DE ENTREGA

24 MAY 2001

La Licencia tendrá una vigencia máxima de veinticuatro (24) meses prorrogables por una vez, hasta (36) meses, contados a partir de la fecha de su entrega. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra (Art 24 Dec 1962 / 98).

Diligencia este formato solo si el predio está urbanizado o se encuentra incorporado en un plano de loteo, manzana catastral, o plano de proyecto general de urbanización aprobado.

1. IDENTIFICACION TIPO DE LICENCIA DE CONSTRUCCION

1.1. TIPO DE TRAMITE

a. Licencia de Construcción  b. Modificación de Licencia

c. Propiedad Horizontal

a. Obra Nueva  b. Reconocimiento

1.2. MODALIDAD DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION

c. Ampliación  d. Modificación

e. Adecuación  f. Demarcación Parcial

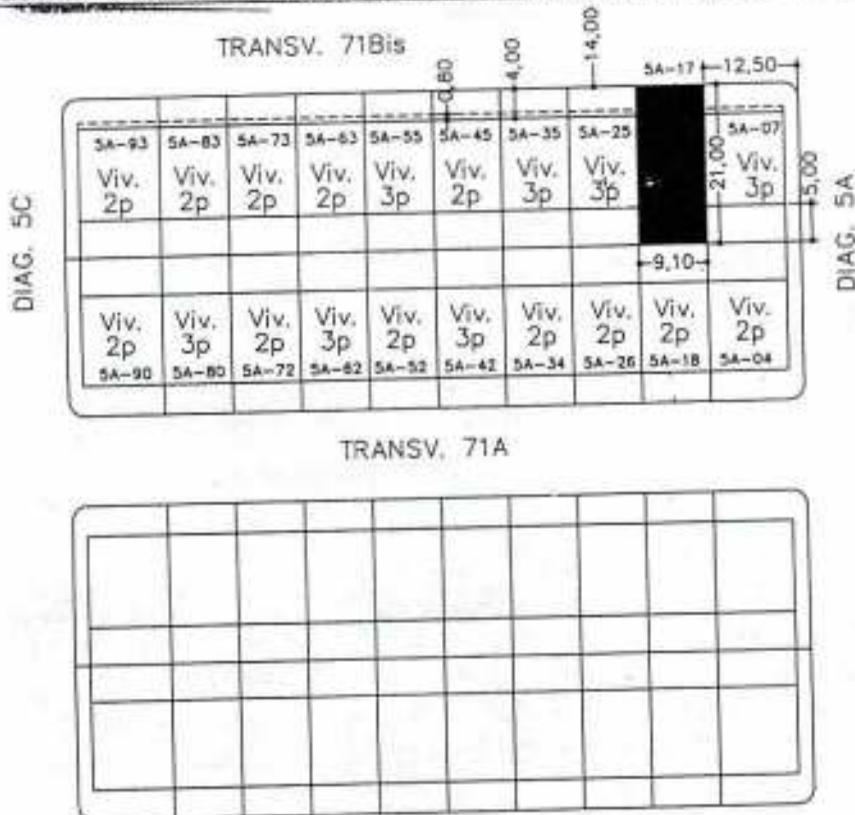
Total

2. INFORMACION DEL PREDIO

a. DIRECCION (nomenclatura numérica) Transversal 71 Bis # 5A-77

b. USO(s) PROPUESTO(s) Y No UNIDADES Vivienda (3) Industrial Tipo 1 (17)

c. LOCALIZACION incluir información de toda la manzana con usos, alturas, alambrados, antejardines, pólicos, voladizos, retrocesos, anchos de vías, nomenclatura, norte y distancia a la esquina.



d. CÓDIGO DE ZONIFICACION

ARE02-4C

e. SECTOR DE DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS

C

f. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

SI  NO

g. ESTRATO

3

h. ALCALDIA

Kenedy

i. URBANIZACION

Las Americas

j. PLANO DE LOTEO

PLANO TOPOGRAFICO

MANZANA CATASTRAL

No. Cnd. F1/A-34

MZ No 0-19/32

LOTE No 19

k. DIMENSION DEL ANTEJARDIN

Definido por Plano de Loteo

Definido por Desarrollo Sector

4 m

l. ANCHO DE VIAS

14 m

m. PLANO

1:5000 34

1:2500 H-66

n. CEDULA CATASTRAL

BS-D5A-771BIS-15

o. MATRICULA INMOBILIARIA

50C-38425

q. AREA DEL PREDIO (M2)

191.10

LINDERO NORTE 21 m - Lote # 18, MZ 19

SUR 21 m - lote # 20 MZ 19

ORIENTE 9.10 m - transv 71 Bis

OCIDENTE 9.10 m - lote # 2 MZ 19

3. ANTECEDENTES DE LA EDIFICACION Y DE LA URBANIZACION

N° LICENCIA	REFERENCIA	FECHA			No de PISOS	No. DE UNIDADES APROBADAS				AREA EN M2 APROBADA
		DIA	MES	AÑO		VIVIENDA	PABO	COMERCIO	OTROS	

N° RESOLUCION O DECRETO DE APROBACION DE LA URBANIZACION

FECHA

CUENTA CON OBRAS DE URBANISMO EJECUTADAS ?

SI  NO

PORCENTAJE DE DESARROLLO

100 %

c. TOTAL CONSTRUIDO (M2)

566.65

4. CUADRO DE AREAS

a. AREAS PROYECTO ARQUITECTONICO		b. PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO				c. AREAS NETAS POR USOS	
LOTE (ETAFA)	M²	PRIVADO CUBIERTO	PRIVADO LIBRE	COMUN CUBIERTO	COMUN LIBRE	VIVIENDA	M²
191.10						290.70	
SOTANO (+)							
BEMISOLANO							
PRIMER PISO	154.70						
PISOS RESTANTES	411.95						
TOTAL CONSTRUIDO	566.65					167.12	
LIBRE EN PRIMER PISO	36.40					108.83	
						TOTAL	566.65

5. EQUIPAMIENTO COMUNAL

VZ. M. AN. V. 1000 + M. AN. V. 1500	M²	EXIGIDO	PLANTEADO	DESTINACION	EXIGIDO	PLANTEADO
COMERCIAL M. AN. V. X 10/120				RECREATIVO ZONAS VERDES		
RESIDENCIAL M. AN. V. X 10/120				SERVICIOS COMERCIALES		
INDUSTRIAL M. AN. V. X 10/100				ESTACIONAMIENTOS ADJUNTOS		

7. VECINOS COLINDANTES	
a. NOMBRE DE VECINOS	b. DIRECCION
Edgar Moreno Domingo Corredor	Transversal 71 Bis # SA-09 Transversal 71 Bis # SA-25-27

8. PROPIETARIOS Y PROFESIONALES RESPONSABLES		
Los firmantes propietarios y profesionales declaramos bajo gravedad de juramento que nos responsabilizamos por la veracidad de la información contenida en este formulario y demás documentos anexos. Así mismo declaramos que el proyecto se ajusta a las normas vigentes.		
a. TITULAR DE LA LICENCIA	b. C.C. O NIT	c. FIRMA
Olga Janet Garay M. Julio C. Aldana B.	20.887.049.581 2'990.759 chequera	<i>[Firma]</i> <i>[Firma]</i>
d. PROFESIONALES RESPONSABLES	e. N° MATRICULA PROFESIONAL	f. FIRMA
ARQUITECTO PROYECTISTA Fernando A. Muñoz C. CONSTRUCTOR RESPONSABLE JAIR USACHE MACEDO INGENIERO PUERTO RESPONSABLE INGENIERO CIVIL CALCELISTA AGOSTIN CRUZ G. INGENIERO DE BIELOS Orlando Palma Samudio	12511499-2988835 CND 25202-56174 CND <i>[Firma]</i> Hel 25202-47548 CND	<i>[Firma]</i> <i>[Firma]</i> <i>[Firma]</i>
g. NOMBRE Y DIRECCION CURADURIA URBANA		h. TELEFONO/FAX
Julio C. Aldana Cra 76 N° 13-50		4110897 - 2928531
Se precisan aclaraciones del interesado en oficio anexo. SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>		

**USO EXCLUSIVO DE LA CURADURIA URBANA N° 1**  
 El Curador Urbano No 1 de Santa fe de Bogotá, Jaime Rodríguez Azuero. En ejercicio de las facultades legales que le confiere la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y su Decreto reglamentario 1052 de Junio 10 de 1998. Resuelve:  
 Otorgar Licencia de Construcción en la(s) modalidad(es) Obra Nueva en el predio urbano relacionado en este formulario, con las siguientes características básicas:

1. USO(S) Y NUMERO DE UNIDADES PLANTEADAS					
Uso <u>Vivienda</u> No UNIDADES <u>03</u>	Uso <u>Industria Clase 1A</u> No UNIDADES <u>01</u>				
Uso <u>---</u> No UNIDADES <u>---</u>	2 VOLADIZO <u>---</u>				
3. ALTURAS		4. AISLAMIENTOS		5. ESTACIONAMIENTOS	
ETAPAS DE CONSTRUCCION <u>01</u>	SÓTANO <u>---</u>	LATERAL <u>-1+</u> ML	RESIDENTES <u>002</u>		
NÚMERO DE EDIFICIOS <u>01</u>	SEMISÓTANO <u>---</u>	POSTERIOR <u>5,00</u> ML	VISITANTES <u>---</u>		
PRIMER PISO <input type="checkbox"/>	PISOS NO HABITABLES <u>---</u>	ENTRE EDIFICACIONES <u>-1+</u> ML	PRIVADOS <u>001</u>		
EQUIPAMIENTO COMUNAL <input type="checkbox"/>	PISOS HABITABLES <u>04</u>	RETROCESO CONTRA ZONA VERDE <u>-1+</u> ML	SERV PÚBLICO <u>---</u>		
ÁREA BAJO CUBIERTA INCLINADA <input checked="" type="checkbox"/>	TOTAL PISOS <u>04</u>	ANTEJARDIN <u>4,00</u> ML	TOTAL <u>003</u>		
ALTURA EN MTS <u>14,12</u>					

Forma parte integral de la presente licencia:

a) Los planos aprobados, la información consignada en ellos y los documentos radicados bajo la referencia.

b) El Memorando Estructural No. ME-25119  Estructura menor a 3.000 metros de área,  Estructura mayor a 3.000 metros de área

c) El Impuesto de Delineación Urbana --- Fecha 10/04/2001 Valor \$ ---

d) Observaciones - Corrección: Sector de demanda B.  
-Aprovechamiento del área bajo cubierta inclinada según Decreto 1146 de 1997.  
-La Industria clase 1A aprobada bajo esta licencia de acuerdo con el decreto 735 de 1993, para su funcionamiento debe cumplir con las normas vigentes, en especial las relacionadas con la Secretaría de Salud, el DAMA, la tranquilidad de los vecinos, etc. Uso permitido para el código de zonificación ARG 02-4C.

Las obras deberán ser ejecutadas de forma tal que se garantice tanto la seguridad de las personas, como la estabilidad de las torres, edificaciones y los elementos constitutivos del espacio público. Esta licencia se deberá mantener en la obra junto con los planos aprobados y se deberán exhibir cuando sean requeridos por la autoridad competente Artículo 5 del Decreto 1052 de 1998. El estudio de la licencia está sujeta a instalar una valla con las especificaciones del Artículo 27 del Decreto 1052 de 1998; deberá cumplir con las obligaciones ambientales y arquitectónicas que se deriven de esta, y responder por los perjuicios causados a terceros con motivo de la ejecución de las obras. La construcción deberá cumplir con la norma sismorresistente, Ley 460 de 1997 y Decreto 33 de 1996, con la obligación de realizar controles de calidad para los materiales que señalen los planos, por parte de una estructura menor a 3.000 metros de área, o sumatoria a una supervisión técnica por tratarse de una estructura de más de 3.000 metros de área. Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 y sus reglamentos. Se deberá prestar especial atención al replanteo en obra de los parámetros de construcción.

**APROBACION CURADURIA URBANA No. 1 - Arq. JAIME RODRIGUEZ AZUERO**

FIRMA ARQUITECTO Orlando Palma Samudio FIRMA CURADOR [Firma]



REFERENCIA: 11001-2-24-0440

RESOLUCIÓN No 11001-2-25-0617 De 17 FEB 2025

"Por medio de la cual se aclara la Licencia de Construcción, mediante Acto Administrativo 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre de 2024, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50C38425, CHIP AAA0040PDHY, ubicado en la KR 71 A 5 A 15 de la localidad de Kennedy en Bogotá D.C."

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

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

**CONSIDERANDO**

Que mediante Acto Administrativo No. 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre del 2024, este Despacho, otorgó la Licencia de Construcción para el predio identificado con folio de matrícula No 50C38425, CHIP AAA0040PDHY, ubicado en la KR 71 A 5 A 15 de la localidad de Kennedy en Bogotá D.C., acto administrativo que cobro fuerza de ejecutoria el 05 de diciembre de 2024.

Que mediante radicado de correspondencia No. VUR 24-2-027595 del 27 de diciembre de 2024, el señor JULIO CESAR ALDANA BAUTISTA identificado con cédula de ciudadanía No. 29.90.757 en su calidad de apoderado de la licencia mencionada, indicó:

*"(...) para la solicitar la aclaración de la licencia del asunto ya que el número de vivienda, son diferentes en el acto administrativo con respecto a los planos de arquitectura aprobados*

*Planos= 8*

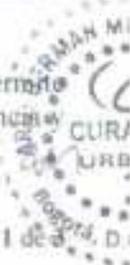
*LC= 6 (...)"*

Que revisado el contenido del expediente radicado bajo No. 11001-2-24-0440 del 18 de marzo de 2024 junto a los planos aprobados, se evidenció un error de omisión en cuanto al número de unidades de vivienda y la cantidad. Siendo lo correcto siete (07) unidades de vivienda

Que el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 establece:

*"Corrección de errores formales. En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte, se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda"*

Que conforme a los principios que rigen la administración pública entre ellos el control gubernativo, se permite que la administración revise sus propios actos, los modifique, aclare o revoque de acuerdo con la pertinencia y conducencia que los reviste.





REFERENCIA: 11001-2-24-0440

RESOLUCIÓN No 11001-2-25-0617 De 17 FEB 2025

"Por medio de la cual se aclara la Licencia de Construcción, mediante Acto Administrativo 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre de 2024, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50C38425, CHIP AAA0040PDHY, ubicado en la KR 71 A 5 A 15 de la localidad de Kennedy en Bogotá D.C."

Que con base en lo expuesto se estima que la aclaración es procedente, motivo por el que se aclara el texto del Acto Administrativo No. 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre del 2024, en su parte resolutive y en las características básicas del proyecto.

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1:** Aclarar la parte resolutive del Acto Administrativo No. 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre del 2024, el cual quedara así:

*"Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de, MODIFICACIÓN, ADECUACION REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, DEMOLICIÓN PARCIAL, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 71 A 5 A 15 con Chipt(s) AAA0040PDHY Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C38425, estrato 3, Número de Manzana Catastral 032 y lote(s) de manzana catastral 022, Manzana Urbanística 29 del Lote Urbanístico 8, de la urbanización HIPOTECHO(Localidad Kennedy) PARA MODIFICAR LA EDIFICACION INICIALMENTE APROBADA QUEDANDO ASI: UNA (1) EDIFICACION EN CINCO (5) PISOS, EL QUINTO PISO EN AREA BAJO CUBIERTA SEGÚN VOLUMETRIA GESTION ANTERIOR DESTINADA A UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS EN PRIMER PISO Y SIETE (7) UNIDADES DE VIVIENDA NO VIS. PLANTEA NUEVE (9) CUPOS DE BICICLETAS. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO PARA SOMETER LA EDIFICACION AL REGIMEN DE LA LEY 675 DE 2001*

...(...)"

**ARTÍCULO 2:** Aclarar el numeral denominado 2.1 "USOS" del Acto Administrativo No. 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre del 2024, en el ítem 2. "CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO", el cual quedara así:

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO			
2.1 USOS			
DESCRIPCION USO	TIPO DE VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES
Comercio y Servicios- Comercio y Servicios Básicos	NA	Tipo 1	1
Residencial- Vivienda Multifamiliar	No VIS	No aplica	7
Sistema: Lote Individual	<b>Total después de la intervención</b>		<b>8</b>





**CURADOR URBANO 2**

ARQ GERMÁN MORENO GALINDO

Bogotá D.C. - Colombia

49

REFERENCIA: 11001-2-24-0440

RESOLUCIÓN No 11001-2-25-0617

De 17 FEB 2025

*"Por medio de la cual se aclara la Licencia de Construcción, mediante Acto Administrativo 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre de 2024, para el predio identificado con folio de matrícula No. 50C38425, CHIP AAA0040PDHY, ubicado en la KR 71 A 5 A 15 de la localidad de Kennedy en Bogotá D.C."*

**PARÁGRAFO 1:** Las demás disposiciones contenidas en el Acto Administrativo No. 11001-2-24-4094 del 19 de noviembre del 2024, se mantienen sin modificar.

**ARTÍCULO 3:** Copia de este Acto Administrativo reposará en el Archivo de esta Curaduría Urbana y otro juego se remitirá al Archivo General de la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTÍCULO 4:** Comunicar el contenido del presente Acto Administrativo al titular de la solicitud.

**ARTÍCULO 5:** Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D.C., a los 17 FEB 2025

*German Moreno Galindo*  
ARQ. GERMAN MORENO GALINDO  
Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C.  
Proyecto: MRT  
Revisó: XCM *XCM*



 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p>	<p>FECHA: 11-10-2024</p>
	<p><b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b> RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA</p>	<p>CÓDIGO PM05-PO134</p>
		<p>VERSIÓN 7</p>

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: Vivienda Multifamiliar (Aldana Garza)

ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 3

DIRECCIÓN: Carrera 71 A #5A-15

CONSTRUCTORA: Julio Cesar Aldana Baquiza / Olga Yaret Garza Moreno

FECHA (dd-mm-aa): 6/05/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto apta por las incentivos del decreto 582 del 2023?  SI  NO

En caso de responder "SI" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación ambiental al cual demuestra el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_

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, Estructuración Receptora de Actividades Económicas, Estructuración Receptora de Vivienda Inicial Social sobre servidumbre viaria cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dBA de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)?  SI  NO

2.3. ¿El perfil se encuentra inmerso en la zona influencia insonora del aeropuerto?  SI  NO

En caso de responder "SI", se debe presentar en anexos estudios específicos que garanticen el control de ruidos por insonía, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L<sub>eq</sub>) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC-35.

2.4. ¿El perfil se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:  SI  NO

500 metros alrededor desde los bordes de las Reservas Distritales de Biodiversidad  
 500 metros alrededor desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.  
 300 metros alrededor desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Manizaba  
 Verificar entre otros elementos de la cobertura ecológica principal en el mapa "C-G-3.2 Estructura ecológica principal"

2.5. ¿El perfil se encuentra en una zona categorizada de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por reurbanización en suelo urbano y de expansión"?  SI  NO

2.6. ¿El vidrio por ciento (DPV) del presupuesto de los materiales (sólo incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes criterios?  SI  NO

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

2.7. CIMENTACIÓN Descripción técnica y materiales utilizados: Según el croquis referencial de 31.1 Mapa con referencias en acero de acuerdo a cuadro de repases dispuesto en el plano estructural 1.

2.8. PILOTES  SI  NO Tipo de pilote(s) utilizado(s): \_\_\_\_\_

2.9. ESTRUCTURA Tipo de estructura y descripción técnica: Estructura tipo pórtico conformado por vigas y columnas en concreto referencial de 21.1 Mapa con referencias en acero de acuerdo a despliegue de vigas y columnas incluidas en planos estructurales.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA  SI  NO Tipo de ladrillo y localización: Ladrillo Prometeo Liviano 6 por 7 con forma tipo Seta Fe ubicado en la fachada principal en las coronas de la planta

2.10.2. BLOQUE  SI  NO Tipo de bloque y localización: Bloque Haceres 7 perforado ubicado al interior de la edificación para muros no estructurales

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

**2.11. PARETES**  
En caso en que se proyecten muros que no sean perforados describe su acabado final o el curso de él y localización:

Muros interiores perforados, encastrados y cielos en el interior de la edificación

**2.12. VENTANERÍA**  
ALUMINIO  SI  NO LAMINA COLD ROLLED  SI  NO  
P.V.C.  SI  NO OTRA  SI  No?

Describe el tipo de ventana a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco):  
Espesor del vidrio: \_\_\_\_\_

**2.13. FACHADAS** Descripción y materiales a utilizar:  
Fachada tipo habitó en los extremos de esta vivienda, retacado y pintado con pintura tipo Korosa blanca

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES** Descripción y materiales a utilizar:  
Piso Cerámico

**2.15. CUBIERTAS** Descripción y materiales a utilizar:  
Cubierta inclinada en teja  
Cubierta Verde  SI  NO  
Porcentaje del área de cubierta verde: \_\_\_\_\_

**2.16. ESCALERAS** Descripción y materiales a utilizar:  
Escaleras fijas de concreto con gradado continuo de acuerdo al diseño.

**2.17. CERRAMIENTO** Descripción y materiales a utilizar:  
N/A

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA** Descripción y materiales a utilizar:  
Tanques en polietileno de 250 litros ubicados en la parte superior de la edificación

**2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA** La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Complemento 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 mariposas de la Secretaría Distrital de Ambiente?  
 SI  NO

**3. EQUIPOS Y DOTACIÓN** Características:  
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. YERCOS  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

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS**  
4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los niveles mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASDEAE 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 a igual a 2.5 W/m<sup>2</sup>\*K?  SI  NO  
4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas se atienda superior a igual a la curva NC 35?  SI  NO

**4.4. CARPINTERÍA**  
4.4.1. CLOSET  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
Closet elaborados en melamina.

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS  SI  NO Características y materiales a utilizar:  
Puertas internas elaboradas en madera.

**4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL** Caracterización y materiales a utilizar:  
Puerta Metálica con chapa de seguridad

---

**4.4. ACABADOS PISOS** Materiales a utilizar:

4.4.1. ZONAS SOCIALES Cerámica

4.4.2. HALLS Cerámica

4.4.3. HABITACIONES Cerámica

4.4.4. COCINAS Cerámica

4.4.5. PATIOS \_\_\_\_\_

---

**4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES** Materiales a utilizar:  
Pebble y pintura tipo lavas

---

**4.7. ACABADOS MUROS** Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES Pebble, estuco y pintura

4.7.2. HABITACIONES Pebble, estuco y pintura

4.7.3. COCINAS Pebble, estuco y pintura

4.7.4. PATIOS Pebble, estuco y pintura

---

**4.8. COCINAS** Características:

4.8.1. HORNOS  SI  NO Incorporado en el mostrador

4.8.2. ESTUFA  SI  NO En voladura superior e inferior

4.8.3. MUEBLE  SI  NO Acero inoxidable

4.8.4. MISIÓN  SI  NO \_\_\_\_\_

4.8.5. CALENTADOR  SI  NO \_\_\_\_\_

4.8.6. LAVABO  SI  NO \_\_\_\_\_

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

**4.9. BAÑOS** Características:

4.9.1. MUEBLE  SI  NO \_\_\_\_\_

4.9.2. ENCHAFE PISO  SI  NO Cerámico

4.9.3. ENCHAFE PARED  SI  NO Cerámico

4.9.4. DIVISION BAÑO  SI  NO Enchape en cabina de baño tipo cerámico color baño

4.9.5. ESPEJO  SI  NO \_\_\_\_\_

4.9.6. SANITARIO AHORRADOR  SI  NO

4.9.7. CRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR  SI  NO

4.9.8. CRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO

4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4.8 l por carga

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: 5.7 l por minuto

Detalle del consumo Litros por Minuto a 40 PSI: 7.62 l por minuto

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: 9.3 l por minuto

**4.10. ILUMINACION** Características:

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES  SI  NO Bombillos LED

4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES  SI  NO Bombillos LED

4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES  SI  NO Bombillos LED

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 Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES  SI  NO Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS  SI  NO Temporizador  SI  NO Sensor  SI  NO

**4.11. ILUMINACION NATURAL** (Cuegle con el capítulo 410.2.2 del RCTEPLAF para las opciones reglamentari asociadas)  SI  NO

4.11.1. HABITACION  SI  NO Veranillo

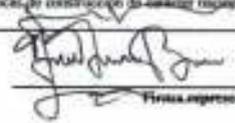
4.11.2. ESTUDIO  SI  NO NA

4.11.3. ZONA SOCIAL  SI  NO NA

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

Se presta que con el presente podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe deterioros 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 exonerará al constructor y/o arrojador 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. 26 de 1995.

Persona representante legal y persona natural

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica

Estructura tipo pórtico conformado por vigas y columnas en concreto reforzado de 21.1 Mpa con refuerzo en acero de acuerdo a diseño de vigas y columnas indicados en planos estructurales.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo Prensado Liviano 6 en Terracota tipo Santa Fe ubicado en la fachada principal en los extremos de la misma

2.10.2. BLOQUE

SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Bloque Numero 5 patinado ubicado al interior de la edificación para muros no estructurales

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI  NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

Muros interiores pañetados, estucados y pintados en el interior de la edificación

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI  OTRA

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

Espesor del vidrio:



