

1-2025-42304

Fecha: 2025-09-11 13:10:34
 ANEXOS: 23 FOLIOS Y 2 PLANOS FOLIOS:
 AL: 0000 RADICACION DE DOCUMENTOS PARA
 LA ENAJENACION DE INMUEBLES
 DATOS: SUBSECRETARIA DE VIVIENDA
 TIPO: COMUNICACION EN TRAMITE
 ORIGIN: JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015
 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO		2. Identificación Cédula de Ciudadanía		Número 1032371903	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)			4. Identificación del representante legal		5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025106
6. Dirección KR 18 # 6-52		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: jctcol0530@gmail.com			8. Teléfono 3023440435

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO CASTILLA			10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA		
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 9 APARTAMENTOS Vivienda Colectiva					
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 11 D # 72 A -29		13 Localidad – UPZ N/A		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No.12 FONTIBON	
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción 11001-2-24-1381		Fecha de ejecutoria 25-abr.-2025 Curaduría 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 149.79		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 360.94		20. Área a construir para esta radicación (m²) 360.94	
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación			22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%		23. Oficio del aval, con Radicación N° n/a
24. Chip(s) AAA0082NOWW			25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-1086474		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 920.400.000			27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-sep.-2025		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número		Fecha Notaría	
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número		Fecha Notaría	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria		Escritura o Contrato número Fecha Notaría	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria		Contrato Fecha Vigencia Prórroga	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250146		FECHA 11 AGO 2025	
 JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado		La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 2 SEP 2025			
		 Edna Carolina Padilla Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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: San Carlos Tamayo P. Quien realizo la solicitud Paul Rueda
Nombre del Proyecto: EDIFICIO CASTILLA

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

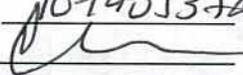
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	/				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta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

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

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

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

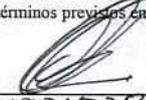
OBSERVACIONES: *Corregir fecha estados financieros*
- Corregir formato PM05-FO086
- Corregir y adjuntar formatos financieros firmados

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez C.C: 1014053742
 Fecha de verificación: 27 Jul / 2025 Firma del profesional: 
31/08/2025

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado: Raúl Rueda P Firma: 
 C.C: 19315282



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

Certificado generado con el Pin No: 2508047532118841791

Nro Matrícula: 50C-1086474

Pagina 1 TURNO: 2025-575417

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 04:02:32 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: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 06-08-1987 RADICACIÓN: 1987-86678 CON: SIN INFORMACION DE: 30-06-1987

CODIGO CATASTRAL: **AAA0082NOWW** COD CATASTRAL ANT: BS-41813

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

VIVIENDA 11 B CON AREA DE 149.7920 M2. UBICADO EN LA URB. VILLA ALSACIA. SUS LINDEROS Y ANEXIDADES CONSTAN EN LA ESCRITURA 5749 DEL 26-06-87 NOTARIA 5. BOGOTA SEGUN DECRETO 1711 DEL 06-07-84.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

VILLA ALSACIA 050-943435. VIVIENDAS PLANIFICADAS S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A LUISCARLOS SARMIENTO ANGULO POR ESCRITURA 4940 DEL 03 06 87 NOTARIA 5 DEBOGOTA; ORGANIZACION LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A AFINVAR LTDA. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 10833 DEL 26 12 DE 1.985 NOTARIA 29 DE BOGOTA; ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES BAVARIA S.A. POR MEDIO DE LA ESCRITURA 730 DEL 02 03 81 NOTARIA 7 DE BOGOTA ; ESTE ADQUIRIO POR COMPRAA RICARDO MERINO VISBAL POR MEDIO DE LA ESCRITURA 5785 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 1.960 NOTARIA 7 DE BOGOTA REGISTRO AL FOLIO 050-113132.----

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) CL 11D 72A 29 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 12 C 72A-29 VIVIENDA 11B VILLA ALSACIA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50C - 1086349

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-06-1987 Radicación: 1987-86678

Doc: ESCRITURA 5749 del 26-06-1987 NOTARIA 5 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 LOTE0

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

A: VIVIENDAS PLANIFICADAS S.A.

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 17-09-1987 Radicación: 1987-129294

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 0400 del 14-09-1987 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0



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

Certificado generado con el Pin No: 2508047532118841791

Nro Matricula: 50C-1086474

Pagina 2 TURNO: 2025-575417

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 04:02:32 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

ESPECIFICACION: : 999 PERMISO PARA ANUNCIAR Y DESARROLLAR LA ACTIVIDAD DE ENAJENACION SOBRE 187 VIVIENDAS, QUE FORMAN PARTE DE LA URBANIZACION VILLA ALSACIA.

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

A: VIVIENDAS PLANIFICADAS S.A.

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 29-04-1988 Radicación: 8867838

Doc: ESCRITURA 3071 del 12-04-1988 NOTARIA 5. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,585,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: VIVIENDAS PLANIFICADAS S.A.

A: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-04-1988 Radicación: 8867840

Doc: ESCRITURA 3072 del 12-04-1988 NOTARIA 5. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,200,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013 X

A: CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS

NIT# 60035827

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 29-04-1988 Radicación: 8867841

Doc: ESCRITURA 3073 del 12-04-1988 NOTARIA 5. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$190,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013 X

A: VIVIENDAS PLANIFICADAS S.A.

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-12-1997 Radicación: 1997-116313

Doc: ESCRITURA 5127 del 18-12-1997 NOTARIA 49 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA AMPLIACION DE HIPOTECA HASTA POR \$28.500.000.00-

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

DE: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013 X

A: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A.

NIT# 8600358275

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 03-02-1998 Radicación: 1998-9580

Doc: ESCRITURA 6767 del 28-07-1997 NOTARIA 5 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$190,000

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 2508047532118841791

Nro Matrícula: 50C-1086474

Pagina 3 TURNO: 2025-575417

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 04:02:32 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

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: VIVIENDAS PLANIFICADAS S.A.

A: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-04-2002 Radicación: 2002-28223

Doc: ESCRITURA 1789 del 21-03-2002 NOTARIA 37 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$4,200,000

Se cancela anotación No: 4,6

ESPECIFICACION: CANCELACION HIPOTECA: 0774 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CORPIRACION DE AHORRO Y VIVIENDA AV VILLAS

A: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 18-03-2024 Radicación: 2024-20510

Doc: ESCRITURA 303 del 20-02-2024 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$800,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013

A: TAMAYO PULECIO JUAN CARLOS

CC# 1032371903 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 18-03-2024 Radicación: 2024-20510

Doc: ESCRITURA 303 del 20-02-2024 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA: 0311 CONDICION RESOLUTORIA EXPRESA EN GARANTIA DEL PAGO DEL PRECIO

PACTADO POR LAS PARTES, DERIVADA DE LA FORMA DE PAGO, UNA VEZ SEA CUMPLIDO EL PAGO TOTAL DEL PRECIO DE VENTA, DE ACUERDO AL PLAZO ESTABLECIDO, DEBERA CANCELARSE ESTA CONDICION POR MEDIO DE UNA NUEVA ESCRITURA PUBLICA

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

A: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013

A: TAMAYO PULECIO JUAN CARLOS

CC# 1032371903 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 16-05-2025 Radicación: 2025-40489

Doc: ESCRITURA 667 del 25-04-2025 NOTARIA SESENTA Y SIETE de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

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

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

DE: CASTA/EDA GALINDO VALERIO

CC# 9705013

A: TAMAYO PULECIO JUAN CARLOS

CC# 1032371903 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2508047532118841791

Nro Matricula: 50C-1086474

Pagina 4 TURNO: 2025-575417

Impreso el 4 de Agosto de 2025 a las 04:02:32 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

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11357 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0354 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 8 Nro corrección: 1 Radicación: C2024-3683 Fecha: 20-02-2024

SE INCLUYE EN VENTANA DE CANCELACION LA ANOTACION 6 DE ACUERDO A TITULO INSCRITO VALE-ART 59 LEY 1579/2012-AUXDE112.C2024-3683

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-575417

FECHA: 04-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES

REGISTRADOR PRINCIPAL

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

DE FECHA: _____ () DE _____ DEL AÑO DOS MIL _____ (2024) OTORGADA EN LA NOTARÍA _____ () DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D. C. -----

----- NOTARÍA CÓDIGO 1100100__ -----

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO -----

ACTO ----- VALOR

0125 COMPRAVENTA ----- \$____.000.000

----- PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO -----

VENEDORES -----

JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO ----- C.C. 1.0032.371.903 de Bogotá
COMPRADOR(ES)

_____ CON C.C. _____ DE _____

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, República de Colombia, a los _____ () días del mes de _____ de dos mil VEINTICINCO (2025) ante el despacho de la Notaría _____ () del Círculo Notarial de Bogotá, se otorga la escritura pública que se enmarca dentro de los siguientes términos: -----

COMPARECIÓ CON MINUTA ESCRITA: JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO identificado con cédula de ciudadanía número 1.0032.371.903 de Bogotá, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, quien(es) obra(n) en nombre propio y para efectos del presente contrato se llamará(n) **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** y _____, mayor de edad, vecina(o) y domiciliada(o) en esta ciudad, de Nacionalidad Colombiana, identificada(o) con la cédula de ciudadanía número _____ de Bogotá, D.C., de estado civil _____, de actividad económica _____, quien(es) obra(n) en nombre propio y para efectos del presente contrato se llamará(n) **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** y manifestaron que han celebrado el CONTRATO DE COMPRAVENTA que se regirá por las siguientes cláusulas: -----

PRIMERO: OBJETO: Que por medio del presente instrumento público **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** transfiera(n) a título de venta real y efectiva a favor de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)** pleno derecho de dominio propiedad y posesión

que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):

APARTAMENTO XX DE LA CALLE 11D No. 72 A-29 (Actual), del EDIFICIO CASTILLA. o la que Catastro Distrital le adjudique, queda definido como APARTAMENTO ____ de la _____ (Actual) del EDIFICIO CASTILLA - PH, de la hoy Urbanización Villa Alsacia de la Localidad de Kennedy de la ciudad de Bogotá, D.C., está localizado en el _____ piso del edificio, le corresponde un área construida de _____ metros cuadrados (____.00 M2) y un **área privada** de _____ metros cuadrados (____.00 M2) Le corresponde un **Coefficiente de Copropiedad** de _____ (____%) en el valor del inmueble y en la propiedad de los bienes comunes. Los linderos Generales del edificio son los siguientes: _____

LINDEROS GENERALES _____

EL EDIFICIO CASTILLA - PH, está ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C., construido sobre un lote de terreno número 11 de la manzana 2, de la urbanización Villa Alsacia, que tiene un área superficial de ciento cuarenta y nueve punto setenta y nueve metros cuadrados (149.79 M2) aproximadamente y los linderos generales son:

POR EL NORTE:

POR EL SUR:

POR EL ORIENTE:

POR EL OCCIDENTE: _____

A este inmueble le correspondía la matrícula inmobiliaria en mayor extensión No. 50C-1086474, con CHIP AAA0082NOWW. _____

LINDEROS ESPECIALES _____

EI APARTAMENTO ____ DE LA CALLE 11D No. 72 A-29 (Actual), del EDIFICIO CASTILLA, tiene los siguientes linderos especiales: LINDEROS HORIZONTALES.

_____ LINDEROS VERTICALES ALTURA: 2.35 Mts. CENIT: Placa común al medio que lo separa de _____

NADIR: Placa común al medio que lo separa de _____.

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro. --

PARAGRAFO PRIMERO: REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO CASTILLA - PH, se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, mediante la Escritura Pública número _____ (____) del _____ (____) de _____ de

dos mil VIENTICINCO (2025), otorgada en la Notaria _____ () del Círculo de Bogotá, debidamente inscritas al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro. ---

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las áreas de uso y goce común se entregarán de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 y definidas en dicha escritura. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: No obstante, la cabida y linderos el(los) inmueble(s) se vende(n) como cuerpo cierto e incluye(n) todos sus usos, costumbres, servidumbres, mejoras que legalmente le pertenezcan e incluye(n) el(los) servicio(s) público(s) de luz. **SERVICIO(S) QUE SE ENCUENTRA(N) AL DIA DE PAGO POR EL RESPECTIVO CONSUMO POR LO TANTO EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) EL(LOS) ENTREGA(N) A PAZ Y SALVO.** -----

SEGUNDO: ADQUISICIÓN: EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) adquirió(eron) el(los) inmueble(s) por compra que hizo(cieron) a _____ mediante escritura pública número _____ () del _____ () de _____ de dos mil _____ () otorgada en la notaría _____ () del Círculo de Bogotá, D.C, debidamente registrada(s) al(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50C-**_____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., Zona Centro, -----

TERCERO: SANEAMIENTO: Que **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** garantiza(n) que el(los) inmueble(s) objeto de la presente venta se halla(n) libre(s) de todo gravamen tales como hipotecas, impuestos municipales, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias de dominio, embargos anticresis y en general no soporta(n) ninguna limitación de dominio, pero que en todo caso saldrá(n) al saneamiento de lo vendido de conformidad a la Ley. -----

CUARTO: PRECIO: Que el precio de la presente venta es la suma de _____ **MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$____.000)** suma que **EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES)** declara recibidos en la fecha y a su entera satisfacción de manos de **EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES)**, en dinero en efectivo. -----

PARAGRAFO PRIMERO: A propósito del precio, el(los) enajenante(s) y el(los) adquirente(s) declara(n) bajo la gravedad del juramento, que el precio aquí consignado es real y no es objeto de pactos privados en los que hayan convenido un

valor diferente; que, además, no existen sumas que hayan acordado o facturado por fuera de este instrumento. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: Igualmente manifiestan los comparecientes que el precio señalado está conformado por todas las sumas pagadas para adquirir el inmueble objeto de esta escritura, incluidas las mejoras, construcciones, e intermediación, lo anterior de conformidad al Artículo 61 de la Ley 2010 del veintisiete (27) de diciembre de dos mil diecinueve (2019) -----

QUINTO: SERVICIOS PÚBLICOS - La unidad inmobiliaria se entregará dotada de los servicios públicos definitivos de acueducto, alcantarillado, energía y gas natural, conforme a lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

SEXTO: OBLIGACIONES: a) El MULTIFAMILIAR GALINDO, fue construido mediante la Licencia de Construcción No. _____ con fecha ejecutoriada _____ de la Curaduría ___ de Bogotá. b) La Radicaron de los documentos ante la secretaría del Hábitat tiene su número de radicación _____ para solicitar el permiso de enajenación. c) Para la estabilidad de la obra se otorgarán las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, que dispone "(...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año."

SEPTIMO: ENTREGA: La entrega real y material del(los) inmueble(s) objeto de venta, se efectuara(n) el día (fecha, plazo o condición cierta) _____ en los términos del artículo 924 del Código de Comercio con base en la obligación de entrega por parte del vendedor.

OCTAVO: GASTOS. - Los gastos de escrituración deben sufragarse por partes iguales entre los contratantes. Lo anterior de conformidad con el artículo 223 del Decreto 960 de 1970, que establece que: "(...) *En los actos o contratos bilaterales los derechos serán de cargo de las dos partes, mitades. Los varios integrantes de una parte responden solidariamente por la cuota de ella. (...)*". Ahora bien, en caso de que se pacte de forma bilateral por las partes que los gastos notariales sean asumidos por el promitente comprador, se sugiere dejar esta cláusula con espacios en blanco, para que sea diligenciada al momento de su suscripción, conforme al pacto que las partes acuerden respecto al pago de dichos gastos. EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) y

EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). Los gastos del impuesto de retención correrán por parte de EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES). Los gastos de impuesto de registro y anotación y derechos de registro de la escritura pública serán a cargo de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES).

OCTAVO: ACEPTACIÓN: Presente EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES). de las condiciones civiles y naturales anteriormente citadas, manifestó(aron): -----

a) Que acepta(n) la presente escritura pública y la venta que por medio de ella se le(s) hace por estar de conformidad con sus intereses.-----

b) Que ha(n) recibido la posesión real y material del(los) inmueble(s) que adquiere(n) a su entera satisfacción -----

c) Que conoce(n) y acepta(n) el reglamento de propiedad horizontal al que está(n) sometido(s) el(el) inmueble(s) que por este instrumento adquiere(n) y que se obliga(n) a cumplir todas sus normas. - -----

NOTA 1: Que para los efectos propios de la Ley 365 de 1.997 y 793 de 2002 o de aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, la parte COMPRADORA manifiesta qué adquiere el inmueble con recursos provenientes y originados en el ejercicio de actividades lícitas. -----

NOTA 2: Dando cumplimiento a la Ley estatutaria 2097 de fecha 2 de julio de 2021 artículo 6 numeral 3, EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), manifiesta(n) bajo la gravedad de juramento, que a la fecha no es(son) deudor(a,es) moroso(s) alimentario(s) por tal motivo no tiene(n) ningún impedimento para continuar con la enajenación de dicho(s) inmueble(s). -----

NOTA 3: EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), indagado(a,s) por el(la) notario(a) declara(n) bajo la gravedad del juramento que el(los) inmueble(s) que vende(n) NO está(n) Afectado(s) a Vivienda Familiar. -----

NOTA 4: EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), indagado(s) por el(la) notario(a) declara(n) bajo la gravedad del juramento que es(son) de estado civil _____

NOTA 5: De conformidad con la Ley 258 de 1.996 y 854 de 2.003, sobre el inmueble objeto de la presente venta ___ se constituye Afectación a Vivienda Familiar por ministerio de Ley. -----

NOTA 6: El(la) notario(a) advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedaran viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la Ley de

afectación a vivienda familiar. -----

NOTA 7: El(la) notario(a) advierte a el(los) compareciente(s) que cualquier incongruencia de área y linderos se supedita a lo contemplado en la Resolución Conjunta SNR No. 1732 / IGAC No. 221 del 21 de Febrero de 2018 e Instrucción Administrativa No. 13 del 9 de mayo de 2018 de la Superintendencia de Notariado y Registro -----

Los comparecientes presentaron para su protocolización los siguientes recibos fiscales: -----

NOTA 1: Para efectos de la radicación electrónica "REL", los intervinientes manifiestan, que el correo electrónico en el cual recibirán notificaciones será: -----

_____, no obstante autoriza(n) ser igualmente notificados en los correos consignados en la antefirma, pero en todo caso podrá ser consultado ante las oficinas de Registro de Instrumentos Públicos en la página web: <https://radicacion.supernotariado.gov.co/app> -----

NOTA 2: "El Notario _____, se encuentra debidamente nombrado y posesionado, según consta en la **Resolución No _____ del __ de _____ del 202__** expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, por lo que ejerce legalmente sus funciones". -----

NOTA 3: Manifestamos que de la veracidad de las declaraciones y autenticidad de los documentos anexos en este instrumento público sólo responde la parte compareciente. -----

NOTA 4: SE ADVIRTIO A LOS OTORGANTES DE ESTA ESCRITURA DE LA OBLIGACION QUE TIENEN DE LEER LA TOTALIDAD DE SU TEXTO, A FIN DE VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS, CON EL FIN DE ACLARAR, MODIFICAR O CORREGIR LO PERTINENTE ANTES DE FIRMARLA. LA FIRMA DE LA MISMA DEMUESTRA SU APROBACION TOTAL DEL TEXTO. EN CONSECUENCIA, EL(LA) NOTARIO(A) NO ASUME NINGUNA RESPONSABILIDAD POR ERRORES O INEXACTITUDES ESTABLECIDAS CON POSTERIORIDAD A LA FIRMA DE LOS OTORGANTES Y DE EL(LA) NOTARIO(A). EN TAL CASO ESTOS DEBEN SER CORREGIDOS MEDIANTE EL

OTORGAMIENTO DE UNA NUEVA ESCRITURA, SUSCRITA POR TODOS LOS QUE INTERVINIERON EN LA INICIAL Y SUFRAGADA POR LOS MISMOS. (ARTICULO 35, DECRETO LEY 960 DE 1.970). -----

EL(LOS) COMPARECIENTE(S) HACE(N) CONSTAR QUE: -----

1) Ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el número de su(s) documentos de identidad, lindero(s), folio(s) de matrícula inmobiliaria. -----

2) Declara(n) además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, que en consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas. -----

3) Conoce(n) la ley y sabe(n) que el(la) notario(a) responde de regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

NOTA: ADVERTENCIA SOBRE REGISTRO: Se deja constancia que los intervinientes fueron advertidos sobre el Registro de la presente Escritura pública ante la Oficina Competente, 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 de mes de retardo.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO, el presente instrumento público por el(los) compareciente(s) y advertido(s) de la formalidad de su registro, en la oficina de registro de instrumentos públicos, dentro del término legal, lo halló(aron) conforme con sus intenciones y lo aprobó(aron) en todas sus partes y firmó(aron) junto con el(la) notario(a) quien da fe y lo autoriza. -----

Se utilizaron las hojas de papel notarial números

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE URBANO

Entre los suscritos a saber, **JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO**, con C.C. 1.0032.371.903 de Bogotá, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, que para efectos del presente contrato se denominará **EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, de una parte y de la otra _____, varón (mujer), mayor de edad, domiciliado(s) y residente(s) en Bogotá, D.C., identificado(s) con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, de estado civil _____, actuando en nombre propio, y _____ mujer, mayor de edad, de estado civil _____, identificada la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____ quien para efectos del presente contrato se denominarán **EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se registrá por medio de las siguientes cláusulas: -----

PRIMERA: EL PROMITENTE VENDEDOR prometen vender y el **(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** promete(n) comprar el derecho de dominio, propiedad y posesión que le corresponde, tiene y ejercen, sobre el siguiente inmueble: **APARTAMENTO** ___ del **EDIFICIO CASTILLA**, localizado en la **CALLE 11D # 72 A-29** (Actual) de la ciudad de Bogotá, D.C., el Apartamento ___ tiene un área privada construida de ___ m² y un coeficiente de copropiedad de ___%, cuyos linderos generales y específicos, así como las demás especificaciones son tomados de la escritura pública No. ___ del _____ de la Notaría _____ la cual constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal de dicho edificio, los **LINDEROS ESPECÍFICOS** de la unidad inmobiliarias son los siguientes: _____

PARÁGRAFO: No obstante, la cabida y linderos del apartamento ___ objeto de esta promesa de compraventa se vende como cuerpo cierto e incluye todas su mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. -----

SEGUNDO. - TÍTULO DE PROPIEDAD Y TRADICION: Que el inmueble antes alinderado el **PROMITENTE VENDEDOR** adquirido el lote mediante compraventa a _____, según escritura pública No. _____ del _____ de la Notaria

_____ () del Círculo de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C-**_____, la construcción la realizó mediante su propio presupuesto creando el edificio el cual se subdividió mediante la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal según escritura pública No. ___ del _____ de la Notaría _____

CUARTO: VALOR. - EL PROMITENTE VENDEDOR y LOS PROMITENTES COMPRADORES manifiestan que el valor estipulado para esta promesa de compraventa es por un valor de _____ **MILLONES DE PESOS MCTE.**

(\$____.000. 000.00). **FORMA DE PAGO:** El valor será pagado de la siguiente forma: A la firma de este contrato la suma de _____ MILLONES DE PESOS Mcte (\$____.000.000.00) y el saldo, o sea la suma de _____ MILLONES DE PESOS Mcte (\$____.000.000.00) el día __ de ____ de 202__, a la firma de la escritura de compraventa que protocoliza está promesa de compraventa en la Notaría Séptima de Bogotá, a las 11. A.m. -----

QUINTO: PAZ Y SALVO DE IMPUESTO Y SERVICIOS.- Declara que el bien que es objeto de esta promesa de contrato de compraventa, EL PROMITENTE VENDEDOR deberán de garantizarlo libres de censo, hipoteca, embargo, arrendamiento y patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias de dominio, limitaciones del mismo y en general, libres de todo gravamen, pleito pendiente, demanda civil registrada, al día en pago de impuestos, valorizaciones, lo mismo que los servicios públicos instalados en el inmueble objeto de este contrato. -----

SEXTO: POSESIÓN, LIBERTADES Y SANEAMIENTO.- El inmueble objeto de esta compraventa es del dominio exclusivo de EL PROMITENTE VENDEDOR quien lo están ejerciendo y será entregado a satisfacción con todas sus anexidades en forma quieta, pacífica, pública y materialmente, que no lo ha enajenado antes de ahora y lo transfieren libre de embargo, hipotecas, demandas, censo, anticresis, condiciones resolutorias, servidumbres, usufructo, uso o habitación, arrendamientos por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, limitaciones del dominio, pero que en todo caso saldrá(n) al saneamiento de lo vendido de conformidad a la Ley. **PARAGRAFO:** El promitente vendedor se compromete además al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con lo establecido en el artículo 1985 del Código Civil Colombiano -----

SEPTIMO: - OBLIGACIONES DEL VENDEDOR:

1. EL PROMITENTE VENDEDOR construirá el EDIFICIO_____ junto con todas las áreas privadas y áreas comunes de acuerdo con la Licencia de Construcción otorgada mediante _____ con Número de Licencia _____, con fecha de expedición _____ y fecha ejecutoria _____ de la Curaduría ___ de Bogotá.
2. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a radicar los documentos como enajenador ante la Secretaría Distrital del Hábitat con el fin de obtener su correspondiente permiso de ventas.
3. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a elevar a escritura pública el Régimen de Propiedad Horizontal con el fin de obtener el desengloble y entregar su respectiva matrícula inmobiliaria.
4. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a realizar el desengloble ante Unidad Administrativa de Catastro Distrital con el fin de que se le adjudique su correspondiente Chip junto con su avalúo catastral.
5. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar la unidad inmobiliaria dotada de todos los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía y gas natural) de conformidad a lo preceptuado en el artículo 10 de la Ley 66 de 1968.
6. EL PROMITENTE VENDEDOR otorgará las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8° de la Ley 1480 de 2011, que dispone "(...) Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año."
7. EL PROMITENTE VENDEDOR entregará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 las áreas de uso y goce común mediante Acta _____ de fecha _____ como queda establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal que lo protocoliza. -----

OCTAVO: ESCRITURACIÓN: FIRMA – GASTOS - ENTREGA: La FIRMA de la escritura de compraventa que legaliza la presente promesa de compraventa será firmado el día __ de _____ de 2025 a las __ horas de la mañana en la Notaría _____ de Bogotá, D.C. -

Los GASTOS notariales deben sufragarse por partes iguales entre los contratantes. Lo anterior de conformidad con el artículo 223 del Decreto 960 de 1970, que establece que: "(...) En los actos o contratos bilaterales los derechos serán de cargo de las dos partes, por mitades. Los varios integrantes de una parte responderán solidariamente por la cuota de ella. (...)". Ahora bien, en caso de que se pacte de forma bilateral por las partes que los gastos notariales sean asumidos por el promitente comprador, se sugiere dejar esta cláusula con espacios en blanco, para que sea diligenciada al momento de su suscripción, conforme al pacto que las partes acuerden respecto al pago de dichos gastos.

La ENTREGA, del bien inmueble, se realizará con base en la obligación de entrega por parte del vendedor en los términos del artículo 924 del Código de Comercio, el día ___

PARÁGRAFO: De común acuerdo entre las partes las fechas establecidas podrán ser modificadas con un otro sí por escrito en este contrato. -----

NOVENO. - TITULO EJECUTIVO El presente contrato constituye título ejecutivo, según lo dispuesto en el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil. -----

DECIMA. - CLÁUSULA PENAL. - las partes y de común acuerdo fijan como cláusula penal el 10% sobre el valor de la venta del inmueble que pagará la parte incumplida.

DECIMA PRIMERA: PRÓRROGA: Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento u otro sí, firmada por ambas partes por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública.

DECIMO SEGUNDA: CUMPLIMIENTO: En aras del cabal y pacífico cumplimiento de lo estipulado en el presente contrato, las partes acuerdan de manera irrevocable que todo asunto que requiera solución de desacuerdo, objeciones, reclamaciones o solución de conflictos derivados de las obligaciones que emanan de este contrato, serán tratadas directamente y por las partes o por abogado apoderado en caso de ser requerido.

Los contratantes, leído el presente documento, dan su consentimiento expresamente a lo estipulado y firmado como aparece al pie de cada firma en Bogotá D.C. a _____ () días del mes de _____ de 2024, en dos originales del mismo tenor con destino a las partes.

15

EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES):

JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO

C.C.

DIRECCION:

CELULAR:

EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADORE(S):

NOMBRE:

C.C.

DIRECCION:

CELULAR:

NOMBRE: ,

C.C.

DIRECCION:

CELULAR:

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 17 de julio de 2025
SOLICITANTE:	JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO

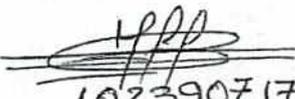
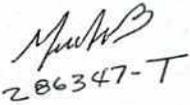
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO CASTILLA		
DIRECCIÓN:	CALLE 11 D 72 A 29		
APARTAMENTOS:	9	CASAS:	0
		LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	150 m ²		
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	5.340.810 \$/m ²		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	361 m ²		
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	4.849.559 \$/m ²		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 800.000	2.216.435 \$/m ²	45,7%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 920.400	2.550.008 \$/m ²	52,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 30.000	83.116 \$/m ²	1,7%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.750.400	4.849.559 \$/m ²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.980.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 229.600
			11,6%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 800.000	45,7%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 950.400	54,3%
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:	\$ 1.750.400	100%

FILA VALIDACIÓN

 1023907.175 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 286347-T FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
---	---

	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	FECHA 06/11/2024
		CODIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

Decreto 2180 de 2006, Artículo 1, literal e) y Artículo 7, literal c) y, Decreto 19 de 2012, artículo 185, literal c)

1. Fecha elaboración 2023-Jul-17		2. Solicitante: JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO CASTILLA			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		260.000	30,13	8.629	182.65	\$ 0	2025	\$ 1.423.500
Valor mínimo		170.000	22,04	7.713	119.42			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP		VIS		VIS REN URB		NO VIP/VIS
9. Observación:		9 VIVIENDAS RESIDENCIAL COLECTIVA					 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN							Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	SI
Totales		9	\$ 1.980.000	238,23 m²	\$ 594.000	30,00%		
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APARTAMENTO 201	170.000.000	22,04	51.000.000	170.000	7.713	30,00%	
2	APARTAMENTO 202	230.000.000	27,24	69.000.000	400.000	8.443	30,00%	
3	APARTAMENTO 203	260.000.000	30,13	78.000.000	660.000	8.629	30,00%	NO VIP/VIS
4	APARTAMENTO 301	170.000.000	22,04	51.000.000	830.000	7.713	30,00%	
5	APARTAMENTO 302	230.000.000	27,24	69.000.000	1.060.000	8.443	30,00%	
6	APARTAMENTO 303	260.000.000	30,13	78.000.000	1.320.000	8.629	30,00%	NO VIP/VIS
7	APARTAMENTO 401	170.000.000	22,04	51.000.000	1.490.000	7.713	30,00%	
8	APARTAMENTO 402	230.000.000	27,24	69.000.000	1.720.000	8.443	30,00%	
9	APARTAMENTO 403	260.000.000	30,13	78.000.000	1.980.000	8.629	30,00%	NO VIP/VIS
10								

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA ESPECIFICACIONES TÉCNICAS RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
		CÓDIGO PM05-FO124
		VERSIÓN 7

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO CASTILLA
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 9
 DIRECCIÓN: CALLE 11D # 72 A -29
 CONSTRUCTORA: JUAN CARLOS TAMAYO PULECIO
 FECHA (dd-mm-aa): 2/08/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

- 2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
 En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____ SI NO
- 2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, Estructurante Receptora de Actividades Económicas, Estructurante Receptora de Vivienda Interés Social sobre corredores viales cuyo nivel de ruido ambiente durante el periodo nocturno sea superior a 75.1 dB(A) de acuerdo con el Mapa Estratégico de Ruido (MER)? SI NO
- 2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
 En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35. SI NO
- 2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
 500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal SI NO
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
 200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
 Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"
- 2.5. ¿El predio se encuentra en una zona categorizadas de amenaza Alta y Media en el siguiente mapa "CU-2.2.14 Amenaza por encharcamiento en suelo urbano y de expansión"? SI NO
- 2.6. ¿El veinte por ciento (20%) del presupuesto de los materiales (sin incluir mano de obra y equipos), cumple con uno o varios de los siguientes atributos?
 Seleccione de que tipos: SI NO
- Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
 - Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto
 - Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)
 - Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo
 - Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.
 - Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos
 - Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales
 - Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.
 - Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

ZAPATAS CON VIGAS DE AMARRE EN CONCRETO

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

PÓRTICOS EN CONCRETO -DMO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA SI NO Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE SI NO Tipo de bloque y localización:

EN MUROS INTERIORES

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

2.11. PAÑETES

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

PAÑETES EN CEMENTO MEZCLA 1:3

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO SI NO LAMINA COLD ROLLED SI NO
P.V.C. SI NO OTRA SI Cual? _____

Describe el tipo de ventanería a utilizar en las habitaciones (especificar vidrio y marco): Ventanería en cold Rolled con virios de 4mm
Espesor del vidrio: 4 mm

2.13. FACHADAS Descripción y materiales a utilizar:

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES Descripción y materiales a utilizar:

enchape cerámico

2.15. CUBIERTAS Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde SI NO Porcentaje del área de cubierta útil: _____

2.16. ESCALERAS Descripción y materiales a utilizar:

en concreto con recubrimiento en enchafo cerámico.

2.17. CERRAMIENTO Descripción y materiales a utilizar:

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA Descripción y materiales a utilizar:

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"
 SI NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?
 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

Características:

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya SI NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m2*k? SI NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35? SI NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar:

madera aglomerada

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

hojas de puerta en aglomerado de madera

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

en lámina coll rolled

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

4.5.1. ZONAS SOCIALES enchape cerámico

4.5.2. HALL'S enchape cerámico

4.5.3. HABITACIONES enchape cerámico

4.5.4. COCINAS con mesón en acero inoxidable y cocina integral

4.5.5. PATIOS

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES pañete y pintura en vinilo

4.7.2. HABITACIONES pañete y pintura en vinilo

4.7.3. COCINAS enchpe en zona de salpicadero y muros en pañete y pintura en vinil

4.7.4. PATIOS

4.8. COCINAS Características:

- 4.8.1. HORNO SI NO
- 4.8.2. ESTUFA SI NO
- 4.8.3. MUEBLE SI NO
- 4.8.4. MESÓN SI NO
- 4.8.5. CALENTADOR SI NO
- 4.8.6. LAVADERO SI NO

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

4.9. BAÑOS

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

Características:

Detalle del consumo Litros por Descarga: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: _____

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: _____

4.10. ILUMINACION

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

Características:

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

Temporizador SI NO Sensor SI NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

- SI NO

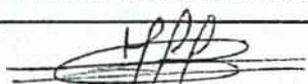
- 4.11.1. HABITACION SI NO
- 4.11.2. ESTUDIO SI NO
- 4.11.3. ZONA SOCIAL SI NO

Características:

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

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

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



 Firma representante legal de persona natural
 1023907115



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

No. DE RADICACIÓN

PÁGINA

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

11001-2-23-2417

Acto Administrativo No.

11001-2-24-1381

FECHA DE RADICACIÓN

06-dic.-2023

FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA

12-dic.-2023

EXPEDICIÓN 18 ABR 2024

EJECUTORIA 25 ABR 2024

VIGENCIA 25 ABR 2027

CATEGORÍA: III

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., GERMÁN MORENO GALINDO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 11 D 72 A 29 con Chip(s) AAA0082NOWW Matricula(s) Inmobiliaria(s) 50C1088474, estrato 3, Número de Manzana Catastral 002 y lote(s) de manzana catastral 001, Manzana Urbanística 2 del Lote Urbanístico 11, de la urbanización VILLA ALSACIA II (Localidad Kennedy), PARA 1 EDIFICACIÓN EN 4 PISOS DESTINADA A COMERCIO Y SERVICIOS -SERVICIOS BÁSICOS TIPO 1 (1 UNIDAD) RESIDENCIAL COLECTIVA (9 UNIDADES), CON 9 BICICLETEROS. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA EL SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO CASTILLA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. Titular(es): TAMAYO PULECIO JUAN CARLOS con CC 1032371903- Constructor responsable: VARGAS DE LA PAUTA JUAN MANUEL con CC 260412 Mat. 25700-53423. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-DEC 555	a. UPL: 12 - Tintal	b. CÓD: R	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: NO	e. Tratamiento: RENOVACION URBANA	
	f. Área de Actividad: AAERAE		
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: ALUVIAL-300		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	2.1 USOS			2.2 ESTACIONAMIENTOS			
	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD
Comercio y Servicios - Comercio y Servicios Básicos	NA	Tipo 1	1	0	0	0	0
Residencial - Vivienda Colectiva	No V/S	No Aplica	9	0	0	9	0
Sistema: Loteo Individual	Total despues de la intervención:			10	0	9	0

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO CASTILLA				ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1				
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Amipliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzamiento	TOTAL
LOTE	149.79	348.90	0.00	0.00	348.90	0.00	0.00	0.00	348.90
SOTANO (S)	0.00	12.04	0.00	0.00	12.04	0.00	0.00	0.00	12.04
SEMISOTANO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	85.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	275.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	360.94	360.94	0.00	0.00	360.94	0.00	0.00	0.00	360.94
LIBRE PRIMER PISO	64.49	GESTION ANTERIOR			0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:			637.20
		TOTAL CONSTRUIDO			360.94	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO
a. ALTURA EN PISOS 4	a. TIPOLOGÍA CONTINUA	a. ANTEJARDÍN
b. ALTURA MAX EN METROS 10.80	b. AISLAMIENTO MTS NIVEL	NO SE EXIGE
c. SOTANOS 0	POSTERIOR 6.34X6.53 T	NO SE EXIGE
d. SEMISOTANO 0	POZO DE LUZ 2.94X4.40 T	b. CERRAMIENTO
e. No. EDIFICIOS 1	POSTERIOR	Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0 mts
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN 1	POSTERIOR	c. VOLADIZO
g. INDICE EFECTIVO 1.74	ENTRE EDIFICACIONE	0.80 MTS POR CL 11D
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	PATIOS	NO APLICA
DESTINACIÓN % Mts	4.5 ESTRUCTURAS	d. RETROCESOS HOLOGRAMA
ZONAS RECREATIVAS NO SE EXIG 28.86	a. TIPO DE CIMENTACIÓN ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE	ii. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS
SERVICIOS COMUNALES NO SE EXIG 57.35	b. TIPO DE ESTRUCTURA PORTICOS EN CONCRETO DMO	VARIABLE
ESTACIONAM. ADICIONALES NO SE EXIG 0	c. MÉTODO DE DISEÑO Resistencia última	
	d. GRADO DESEMPÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES Bajo	
	e. ANÁLISIS SISMICO Fuerza horizontal equivalente	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (4) / Planos Alinderamiento (2) / Planos Estructurales (5) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

1. Área y linderos del predio según títulos de propiedad. 2. Queda supeeditado a la mitigación ambiental MA1 control de ruido que trata la Resolución Nacional 627 de 2006 o la norma que la modifique o sustituya de conformidad con el Artículo 245 del Decreto 555 de 2021. 3. El interesado manifiesta que el impacto ambiental es bajo, teniendo en cuenta los criterios de clasificación del artículo 248 del Decreto 555 de 2021. 4. El presente acto administrativo se expide bajo las disposiciones del Decreto 555 de 2021 y Decreto 803 de 2022. 5. El cerramiento es de 17.87 metros correspondientes al aislamiento posterior y Pozo de luz. 6. Se precisa que dentro del área libre a nivel del primer piso 55.27 m2 corresponden al área libre del proyecto y 3.222 m2 corresponden al área libre del retiro por regularización de paramentos. 7. Razones en el expediente las especificaciones técnicas del Sistema mecánico para garantizar en el proyecto la accesibilidad a personas con discapacidad; su implementación es obligación del constructor responsable. *EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIRAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. REQUIERE CONTROL DE MATERIALES DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN LOS NÚMEROS J-3 Y J-4 Y EL TÍTULO K DE NSR-10 SEGÚN EL LITERAL A.1.3.1.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE RESPONDERÁN POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO. *PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADA POR EL ING. JAIME HERNÁNDEZ CON M.P. 25202-57373 CND ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-8 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017 QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGLAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE DICIEMBRE DE 2017.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

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

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO.

DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO DISTRITAL 520 DE 2022, EL INTERESADO ACREDITÓ EL PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2.2.6.6.2 DEL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1077 DE 2015, APORTANDO COPIA DEL RECIBO No. 24999027782 POR VALOR DE \$16.625.912 CON SELLO BANCARIO DEL 12 DE ABRIL DE 2024. LA LICENCIA URBANÍSTICA SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO IBIDEM.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - GERMÁN MORENO GALINDO

Vó. Bo. Jurídica Linda Rocío Muñoz Moreno T.P. 297.259	Vó. Bo. Ingeniería David Rodríguez Arévalo M.P. 25202-186105 CND	Vó. Bo. Arquitectura Lylí Yoana Borja Lagos M.P. A20012011-52701393	FIRMA CURADOR Germán Moreno Galindo
--	--	---	--

	CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. GERMAN MORENO GALINDO		11001-2-23-2417	2
Acto Administrativo No.		11001-2-24-1381		FECHA DE RADICACIÓN
FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 ABR 2024		FECHA DE EJECUTORIA: 25 ABR 2024	06-dic.-2023	
CATEGORÍA: III				

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Espacio Público	00024990027792	12-abr.-24		\$18.826.912
Delineación Urbana	00024320001617	08-abr.-24	360.94	\$2.600.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
 - Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
 - Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
 - Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
 - Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
 - Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
 - Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
 - Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6° de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación
 - Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
 - Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
 - Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
 - Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
 - Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
 - Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
 - Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
 - Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
 - Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
 - Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
 - Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
 - En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
 - Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
 - De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
 - El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
 - La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
 - No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales