



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

SECRETARÍA DE HABITAT
SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
FOLIOS: 54 FOLIOS + 5 PLANOS FOLIOS:
ASISTENTE: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
EN LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Tipo: COMUNICACIÓN EN TRÁMITE
Origen: PROYECTOS ARQUITECTONICOS

1-2025-42386



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

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.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ SAS		2. Identificación NIT 901.188.805-8	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) CARLOS ARTURO JIMENEZ CALDERON		4. Identificación del representante legal CC 3.105.415	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2018235
6. Dirección CALLE 138# 57-71	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: proyectosarquitectonicoscj@gmail.com		8. Teléfono 3105727575

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EL NOGAL VIS		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa ETAPA UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 19 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social más			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 51BSUR80A-65		13 Localidad - UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 16 EDEN
14. Estrato 2	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. 1 Cero emisiones.)
16. Licencia de urbanismo NA	Fecha de ejecutoria NA	Curaduría NA	17. Licencia de construcción 11001-3-25-1476
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 456.24		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 1196.62	20. Área a construir para esta radicación (m²) 1196.62
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa N/A Decreto 555 y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0169SHDE		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S40136363	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 20% \$ 420000000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 05/02/2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número	Fecha	Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	Entidad Fiduciaria	Contrato	Fecha Vigencia Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

1. Copia de folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.	
2. Copia de los modelos de los contratos que se van a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.	
3. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, adjuntar documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.	
4. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno donde se adelantará el proyecto, cuando éste es diferente al solicitante.	
5. Presupuesto financiero del proyecto, con sus correspondientes soportes contables.	
6. Copia de la licencia urbanística y de los planos aprobados.	
Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)	
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250147	
FECHA 11 AGO 2025	
La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día: 2 SEP 2025	
CARLOS ARTURO JIMENEZ Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado	
Edna Carolina Dobson 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
CÓDIGO
PM05-FO138
VERSIÓN
12

ENAJENADOR: Proyectos Arquitectónicos Jimenez Quien realiza la solicitud Yuri Calderon
Nombre del Proyecto: El nogal vis

(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).	P.		/		
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.	NA				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	NA				
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.	NA				
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.	Pendiente	Verificar Financiación	/		
	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.	NA				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	NA				
	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.	NA		/		
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	NA				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	NA				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	/				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	/				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	/				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	/				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	/				

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		AFROBADO
				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 tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	NA				
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	pendiente				
	b. Relacionar los datos de todos los enajenadores que presenten el proyecto, firmador por todos en la misma hoja.					
	c. Verificar que los datos relacionados sean del proyecto y estén correctos.					
	d. Documentos debidamente firmados.					
	e. Documentos legibles.					
	f. Documentos ordenados y sin mutilaciones.					
	g. Expediente foliado a lápiz, parte superior derecha. Desde la primera página. Incluidos planos. El formato de radicación lleva el folio No. 1.					
	h. Los planos deben entregarse doblados uno a uno de acuerdo a la norma NTC 1648, foliados y legajados al final de la carpeta					

2. SOLICITUD PREVIA - VISITA Y/O PRONUNCIAMIENTO POR RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA CATEGORÍA MEDIA Y/O ALTA			
Elemento de revisión	CUMPLE	NA	OBSERVACIONES
1. Copia de la Licencia urbanística del proyecto, debidamente ejecutoriada, con los planos que 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: minuta de asamblea, corregir formato PM05-FO086 Casilla 26
 - adjuntar notas contables
 - Copia aere del de las oo a realizar el primer
 - Corregir firmados P.F., F.C. y P.J. no puede salir
 • Validar financiación, ya que no cuenta con liquidez patrimonial.
 • Validar formato PM05-FO086
 - Adjuntar Cto con credito particular.
 - Presentación personal del contenido con la ferretera
 - Estipular financieros cambios de flujo caja + 19 observaciones

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez
 Fecha de verificación: 22/07/2025
Maria Paula Samioto
28 Jul 2025
30 Jul 2025
31 Julio 2025
Edna Carolina R.

Firma del profesional: [Firma]

C.C: 1019053712

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

Yury Calderon

Firma:

C.C: 10142006153712

SE REVISÓ ANEXO FINANCIERO y costo del proyecto con el bti estructura financiera sumando me da el mismo resultado, por ende lo apruebo



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

Certificado generado con el Pin No: 2507039324116935131

Nro Matrícula: 50S-40136363

Pagina 1 TURNO: 2025-268178

Impreso el 3 de Julio de 2025 a las 10:25:18 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 24-03-1993 RADICACIÓN: 1993-44835 CON: SIN INFORMACION DE: 04-03-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0169SHDECOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

AREA ANTERIOR;DOS LOTES DE TERRENO DISTINGUIDOS CON LOS NUMEROS 12 Y 13 DE LA MANZANA DEL PLANO DE SUBDIVISION DE UN GLOBO DE MAYOR EXTENSION DE PROPIEDAD DE LA VENDEDORA DENOMINADO BUENAVISTA,UBICADO EN JURISDICCION DE LA ZONA DE BOSA DEL D.E. DE BOGOTA, VEREDA DE PASTRANA , HOY ZONA KENNEDY, PLANO CITADO DE SUBDIVISION O LOTE, QUE SE HALLA DEBIDAMENTE PROTOCOLIZADO. LOTES OBJETO DE ESTA VENTA QUE SE DETERMINAN ASI: LOTE NUMERO 12: TIENE UNA EXTENSION DE 226.78 METROS Y LINDA. NORTE: EN 8.85 METROS CON EL PARAMETRO DE LA FUTURA CALLE 51 SUR, DE LA NOMENCLARUA URBANA DE BOTOTA D.E.. SUR: EN 7.59 METROS EN PARTE CON EL LOTE NUMERO 9 Y EN PARTE CON EL LOTE N.8 DE LA MISMA MANZANA ORIENTAL; EN 27.60 METROS CON EL LOTE N. 11 DE LA MISMA MANZANA B. OCCIDENTE: EN 27.80 METROS CON EL LOTE N.13 DE LA MISMA MANZANA B, DEL PLANO DE SUBDIVISION. LOTE N.13: TIENE UNA EXTENSION DE 229.46 METROS CUADRADOS Y LINDA: NORTE: CON EL PARAMETRO DE LA FUTURA CALLE 51 SUR, DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTA D.E. EN 8.85 METROS. SUR: EN 7.56 METROS CON EL LOTE N. 9 DE LA MISMA MANZANA B. ORIENTAL: EN 27.80 METROS CON EL LOTE NUMERO 12 DE LA MISMA MANZANA.B. --OCCIDENTE: EN 28.43 METROS CON TERRENOS DE PROPIEDAD DE BUENAVENTURA CONTRERAS. SE RECTIFICAN LOS LINDEROS DE ESTE PREDIO ASI: PREDIO UBICADO EN LA CALLE 51B SUR N.80A-65; Y CUYOS LINDEROS QUEDARON ASI: OESTE: DEL PUNTO A AL PUNTO B EN DISTANCIA DE 4.1MT. LINDANDO CON CALLE 52 SUR N.60A-52, SUR-ESTE; DEL PUNTO B AL PUNTO C EN DISTANCIA DE 27.5MT. LINDANDO CON CALLE 51B SUR N.80A-53, ESTE; DEL PUNTO C AL PUNTO D EN DISTANCIA DE 17.7MT. LINDANDO CON CALLE 51B SUR, NOR-OESTE; DEL PUNTO D AL PUNTO E EN DISTANCIA DE 8.4MT. LINDANDO CON CARRERA 80D N.51B-02 SUR, NOR-OESTE; DEL PUNTO E AL PUNTO F EN DISTANCIA DE 7.1MT. LINDANDO CON CARRERA 80D N.51B-12 SUR, NOR-OESTE; DEL PUNTO F AL PUNTO G EN DISTANCIA DE 10.3MT. LINDANDO CON CARRERA 80D N.51B-20 SUR, NOR-OESTE; DEL PUNTO G AL PUNTO H EN DISTANCIA DE 2.6MT. LINDANDO CON CARRERA 80D N.51B-30 SUR, OESTE; DEL PUNTO H AL PUNTO A EN DISTANCIA DE 10.0MT. LINDANDO CON CALLE 52 SUR N.80A-62. CON AREA DE TERRENO DE 437.7MT2. SEGUN RESOLUCION N.24288 DE 2025, EXPEDIDA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL DE BOGOTA. LEY 1579 /2012.

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: SIN INFORMACIÓN

3) CL 51B SUR 80A 65 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CALLE 51B #80A-65 SUR

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2507039324116935131 Nro Matrícula: 50S-40136363
Pagina 2 TURNO: 2025-268178

Impreso el 3 de Julio de 2025 a las 10:25:18 AM

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

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-08-1971 Radicación: 44835

Doc: ESCRITURA 3735 del 03-08-1971 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 COMPRA VENTA

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

DE: BERNAL VARELA MARIA DE JESUS

A: DOMINGUEZ DE BERNAL ALCIRA

CC# 27957366 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 30-07-2007 Radicación: 2007-75270

Doc: ESCRITURA 2551 del 12-06-2007 NOTARIA 42 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$105,240

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: BERNAL JOSE MANUEL

A: BERNAL CARRILLO MARCO

CC# 80007424 X 4.54545%

A: BERNAL CARRILLO MONICA CECILIA

X 4.54545%

A: BERNAL DE GONZALEZ FRECIA ELENA

CC# 20410615 X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ FABIOLA

CC# 39632526 X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ JESUS MARIA

X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ JOHN FISTGERAD

CC# 79621076 X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ JOSE MANUEL

CC# 79482894 X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ LIA MIREYA

CC# 39635872 X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ MARIZOL

CC# 39653090 X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ PERLA MARIA

CC# 20410000 X 4.54545%

A: BERNAL DOMINGUEZ WILDA ALCIRA

CC# 39643015 X 4.54545%

A: DOMINGUEZ DE BERNAL ALCIRA

CC# 27957366 X 50%

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 04-06-2010 Radicación: 2010-51296

Doc: ESCRITURA 1196 del 28-05-2010 NOTARIA 30 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTE AL 13.63635 % -

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

DE: BERNAL DOMINGUEZ JOHN FISTGERAD

CC# 79621076

DE: BERNAL DOMINGUEZ JOSE MANUEL

CC# 79482894

DE: BERNAL DOMINGUEZ PERLA MARIA

CC# 20410000

A: DOMINGUEZ DE BERNAL ALCIRA

CC# 27957366 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 30-07-2024 Radicación: 2024-39006

Doc: ESCRITURA 4561 del 19-07-2024 NOTARIA SESENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$800,000,000

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

Certificado generado con el Pin No: 2507039324116935131

Nro Matrícula: 50S-40136363

Pagina 3 TURNO: 2025-268178

Impreso el 3 de Julio de 2025 a las 10:25:18 AM

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

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

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: BERNAL CARRILLO MARCO

CC# 80007424

DE: BERNAL CARRILLO MONICA CECILIA

CC# 28627748

DE: BERNAL DE GONZALEZ FRECIA ELENA

CC# 20410615

DE: BERNAL DOMINGUEZ FABIOLA

CC# 39632526

DE: BERNAL DOMINGUEZ JESUS MARIA

CC# 79714307

DE: BERNAL DOMINGUEZ LIA MIREYA

CC# 39635872

DE: BERNAL DOMINGUEZ MARIZOL

CC# 39653090

DE: BERNAL DOMINGUEZ WILDA ALCIRA

CC# 39643015

DE: DOMINGUEZ DE BERNAL ALCIRA

CC# 27957366

A: PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ S.A S

NIT# 9011888058 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 20-06-2025 Radicación: 2025-35972

Doc: RESOLUCION 24288 del 05-06-2025 UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE LINDEROS: 0903 ACTUALIZACION DE LINDEROS AREA:437.7M2

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

A: PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ S.A S

NIT# 9011888058 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *5*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11595

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. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

[illegible]



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

Certificado generado con el Pin No: 2507039324116935131

Nro Matrícula: 50S-40136363

Pagina 4 TURNO: 2025-268178

Impreso el 3 de Julio de 2025 a las 10:25:18 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-268178

FECHA: 03-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

6

**PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE PROPIEDAD
HORIZONTAL EL NOGAL**

Entre los suscritos a saber: De una parte, **CARLOS ARTURO JIMENEZ**, identificado con cédula de ciudadanía número 3.105.415 expedida en Nilo Cundinamarca, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, en representante legal de **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS JIMENEZ S.A.S NIT 901188805-8**, constituida por documento privado el 12 de junio de 2018 inscrita el 14 de junio de 2018 bajo número 02348905 del libro IX Actuando como **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y por otra parte **XXXXXXX** con cédula de ciudadanía número **XXXXXXX** expedida en **XXXXXXX** de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien actúan como **LA PROMITENTE COMPRADORA** mayores de edad, vecinos de la ciudad de Bogotá, quienes manifiestan que han convenido en celebrar el presente contrato, el cual se rige por las siguientes consideraciones:

TERMINOS DEL CONTRATO:

1. Que **EL PROMITENTE VENDEDOR** declara que se encuentra en el desarrollo de un proyecto inmobiliario destinado a vivienda de interés social que se denominará **EL NOGAL P.H.** ubicado en la **CALLE 51 B SUR No 80 A 65** de la ciudad de Bogotá D.C., proyecto que se compone de 19 unidades de vivienda, y zonas comunes en el cuarto piso.
2. El proyecto mencionado se encuentra aprobado mediante licencia de construcción No.11001-3-24-1985 en modalidad de demolición total y obra nueva, expedida por la Curaduría _3_ de Bogotá
3. El inmueble sobre el cual se desarrolla el proyecto mencionado en la consideración primera, se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40136363 en mayor extensión y cédula catastral No. AAA0169SHDE
4. El proyecto inmobiliario destinado a vivienda de interés social que se denominará **EL NOGAL P.H.** se someterá al correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo con la Ley 675 de 2001 así como las normas que la reglamenten, modifiquen o complementen.

CLAUSULAS

PRIMER OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a título de venta real, efectiva e irrevocable, el derecho, el dominio propiedad y posesión que el exponente tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble ubicado en la **CALLE 51 B SUR No 80 A 65 APARTAMENTO XXX** en la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción y cabida, se especifican en la **SEPARACION DEL INMUEBLE**, documento que forma parte integral del presente contrato.

PRIMER OBJETO: EL PROMITENTE VENDEDOR, promete transferir a título de venta real, efectiva e irrevocable, el derecho, el dominio propiedad y posesión que el exponente tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble ubicado en la **CALLE 51 B SUR No 80 A 65 APARTAMENTO XXX** en la ciudad de Bogotá D.C., cuya descripción y cabida, se especifican en la **SEPARACIÓN DEL INMUEBLE**, Documento que forma parte integral del presente contrato.

7

PARÁGRAFO PRIMERO: La vivienda se transferirá individualizada jurídicamente, es decir, ésta deberá contar con un folio de matrícula inmobiliaria independiente, y la transferencia se realizará como cuerpo cierto, comprendiendo todas sus mejoras, instalaciones, servicios, anexidades, usos y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan. El inmueble anteriormente mencionado hace parte integrante del proyecto inmobiliario **EL NOGAL PH**, situado en la ciudad de Bogotá - Cundinamarca.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En caso de que **EL PROMITENTE VENDEDOR** decida realizar cambios arquitectónicos o estructurales, posteriores a la firma del presente contrato, y dichos cambios menoscaben el área de los inmuebles, dichos cambios deberán ser notificados al Promitente Comprador y se deberá realizar el Otrosí correspondiente, en el cual se evidencie el consentimiento de las partes.

PARÁGRAFO TERCERO: Los planos de ventas, la maqueta y los apartamentos o casas modelos, son una representación artística del proyecto, por tal motivo los inmuebles objeto de venta están sujetas a modificaciones por cambios estructurales y ajustes, producto de la coordinación técnica y constructiva con los diseñadores, técnicos, ingenieros, constructores y actores del proyecto, así como también por las exigencias de las curadurías, licencias de construcción y aceptación de los entes veedores. **EL (LOS) SOLICITANTE(S)** manifiesta(n) conocer y aceptar la ubicación y características del inmueble objeto de esta separación.

PARÁGRAFO CUARTO: El inmueble objeto del presente contrato se identificará con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la oficina de registro e instrumentos públicos zona sur de la ciudad de Bogotá D.C una vez inscrito el reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMITENTE COMPRADOR conoce y acepta que a partir de la fecha que se pacte para la entrega de los inmuebles señalados en el encabezado del presente documento estará obligado a contribuir con los costos y gastos de administración de acuerdo con el porcentaje que se determine en el respectivo reglamento de copropiedad que se adopte.

PARÁGRAFO SEXTO: Con la suscripción de la siguiente promesa de venta **EL PROMITENTE COMPRADOR** manifiesta que conoce y acepta que **EL PROMITENTE VENDEDOR** podrá prorrogar el plazo para cumplir las condiciones de entrega de recursos regulados en el documento de separación del inmueble por un término hasta de 12 meses adicionales a los inicialmente establecidos, autorizando expresamente con la firma del presente contrato de compraventa dicha prórroga.

SEGUNDA - TRADICIÓN: EL PROMITENTE VENDEDOR adquirió el lote objeto de este contrato mediante escritura pública N° 4561 de 19 de julio del 2024 otorgada en la Notaría 68 del círculo de Bogotá D.C debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá - Zona Sur en el folio de matrícula inmobiliaria No 50S-40136363 **TERCERA PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El inmueble objeto del presente contrato que se promete vender en la suma de **DOSCIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS MCTE (\$213.000.000)** que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pague a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera.

- A) La suma de **(CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS) (\$46,000,000)**, que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con recursos provenientes del Subsidio Familiar de Vivienda otorgado por la **CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR "COMPENSAR"**, para lo cual, **el PROMITENTE COMPRADOR** radicará la solicitud ante dicha entidad el **30/01/2026**. Este subsidio deberá estar aprobado a más tardar el **01/03/2026**, de lo contrario, **la PROMITENTE VENDEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato.
- B) La suma de **(DIECISIETE MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS) (\$17,082,000)**, que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagará con recursos provenientes del Subsidio **(REACTIVA TU COMPRA)** otorgado y desembolsado por **LA ALCALDÍA DE BOGOTÁ** a través de la **SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**.
- C) La suma de, **CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES PESOS MCTE (\$137.000.000)** lo pagará **LA PROMITENTE COMPRADORA** con el producto del crédito hipotecario que solicitará, gestionará y obtendrá de una entidad financiera **"en adelante el BANCO"** y que garantizará con la constitución de una hipoteca sobre el inmueble aquí prometido en venta.
- D) Y el valor restante, es decir la suma de **DOCE MILLONES NOVECIENTOS DICESIOCHO MIL PESOS (\$12.918.000)** que **LA PROMITENTE COMPRADORA** pagara a el a **EL PROMITENTE VENDEDOR** con recursos propios.

LA PROMITENTE COMPRADORA declara conocer todos los requisitos exigidos por la **ENTIDAD OTORGANTE DE LOS SUBSIDIOS** para la presentación y aprobación del subsidio. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que, en caso tal que los subsidios o uno de ellos, no sean aprobados, asumirá ese monto como recurso propio, el cual deberá ser pagado antes de la fecha de escritura o dentro del valor del crédito hipotecario, siempre y cuando este valor sea aprobado por la entidad financiera. Para esto, se elaborará un Otrosí modificando la presente cláusula.

LA PROMITENTE COMPRADORA declara conocer todos los requisitos exigidos por la **ENTIDAD OTORGANTE DE LOS SUBSIDIOS** para la presentación y aprobación del subsidio. **EL PROMITENTE COMPRADOR** acepta que, en caso tal que los subsidios o uno de ellos, no sean aprobados, asumirá ese monto como recurso propio, el cual deberá ser pagado antes de la fecha de escritura o dentro del valor del crédito hipotecario, siempre y cuando este valor sea aprobado por la entidad financiera. Para esto, se elaborará un Otrosí modificando la presente cláusula.

CUARTA - CLÁUSULA PENAL: El comprador reconoce que, en caso de desistimiento o incumplimiento de la oferta por causas exclusivamente atribuibles al mismo, autoriza al vendedor para que haga efectiva la cláusula penal compensatoria a su favor, sin necesidad de requerimiento y declaración judicial a la que renuncia, cuyo valor será del 10% sobre el valor total de la unidad inmobiliaria, una vez se haya firmado la promesa de compra venta, quedando el vendedor con la facultad para vender el inmueble a partir del día siguiente de la notificación emitida

9

PARÁGRAFO PRIMERO: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete desde ya y de manera irrevocable de abstenerse a realizar cualquier modificación a la forma de pago planteada en las cuotas de la cuota inicial, entidad financiera o cualquier otra modificación al plan de pagos, en la presente Promesa de Compraventa noventa (90) días calendario antes de la firma de escritura, lo anterior teniendo en cuenta que la eventual modificación genera un cambio en las condiciones inicialmente pactadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si por cualquier circunstancia, LA(S) ENTIDAD(ES) FINANCIERA(S) no desembolsa el crédito, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se constituirán en deudor(es) del **PROMITENTE VENDEDOR** y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia de la escritura pública que contenga el contrato prometido, prestará mérito ejecutivo en contra de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia, **LA CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR** no desembolsa el subsidio familiar de vivienda, **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se constituirán en deudor(es).

del **PROMITENTE VENDEDOR** y expresamente así lo declara y lo acepta, quien podrá hacer exigible ejecutivamente la obligación, sin necesidad de requerimiento o protesto alguno, por la cuantía aquí expresada, para lo cual copia de la escritura pública que contenga el contrato prometido, prestará mérito ejecutivo en contra de **LA PROMITENTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO CUARTO: LA PROMITENTE COMPRADORA se obliga, a presentar la carta de aprobación del crédito por parte de una entidad crediticia y carta de asignación de subsidio con cuatro (4) meses de anticipación a la firma de la escritura pública. Este párrafo será aplicable únicamente en los casos que la forma de pago del(os) inmueble(s) involucre pago con crédito y/o subsidios.

PARÁGRAFO QUINTO: Si existe un retiro o desistimiento del inmueble, y dicho inmueble tiene reformas solicitadas por **EL PROMITENTE COMPRADOR** y estas ya fueron solicitadas a obra parcial o totalmente, el costo de estas deberá ser asumido por **EL PROMITENTE COMPRADOR**, valor que se descontará de los dineros entregados a **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete desde ya a mantener y/o mejorar, sus condiciones laborales y financieras, es decir, no presentar disminuciones en el ingreso laboral y no presentar reportes ni castigos en centrales de riesgo, que puedan afectar la aprobación del crédito hipotecario.

PARÁGRAFO SEXTO: CIERRE FINANCIERO POR RECHAZO DE CRÉDITO O SUBSIDIOS En caso de que no sea aprobado total o parcialmente el monto solicitado correspondiente a crédito hipotecario y/o subsidios destinados al cierre financiero del valor total de la venta, EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete irrevocablemente a asumir dicho valor faltante con recursos propios. Para tal efecto, EL PROMITENTE COMPRADOR deberá incrementar el valor de la cuota inicial, de tal forma que se garantice el cumplimiento completo del precio de venta pactado en este contrato, ya sea al momento de la escrituración o dentro del plazo máximo autorizado por **EL PROMITENTE VENDEDOR**.

QUINTA LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble que promete vender es de su exclusiva propiedad y que no lo ha prometido en venta o transferido a ningún título a persona alguna, por acto anterior al presente. Que el inmueble objeto del presente contrato se encuentra libre de toda clase de gravámenes, tales, censos civiles, hipotecas, demandas civiles, pleitos pendientes, sucesiones ilíquidas, limitaciones de dominio, anticciones, causados hasta la fecha, obligándose expresamente a **EL PROMITENTE VENDEDOR** a salir al saneamiento de la venta en todos los casos de ley.

SÉPTIMA: ENTREGA DEL INMUEBLE.- EL VENDEDOR hará entrega real y material del inmueble objeto de esta compraventa a **EL COMPRADOR (A) (ES)**, quince (15) días hábiles después de efectuado el desembolso del crédito hipotecario.

Excepto en los casos en que la entidad acreedora informe que ha sido negado el desembolso del crédito aprobado para la compra del inmueble objeto del presente contrato de compraventa, por causas imputables a

EL COMPRADOR (A) (ES) o por incumplimiento a las políticas de otorgamiento del crédito hipotecario. Igualmente, no se entregará del inmueble en eventos de fuerza mayor o caso fortuito definidos en la Ley y/o por demora en la instalación de los servicios públicos. En dichos eventos el plazo se prorrogará sesenta (60) días hábiles contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o al caso fortuito.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL VENDEDOR mantendrá la mera tenencia del inmueble hasta la fecha de la entrega material del mismo a **EL COMPRADOR (A) (ES)**, de lo cual será plena prueba, el acta de entrega que se suscriba.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si **EL COMPRADOR (A) (ES)**, no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada y probada, éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la Unidad Privada quedará a disposición de **EL COMPRADOR (A) (ES)** en las oficinas de **EL VENDEDOR** o donde ésta le señale. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL COMPRADOR (A) (ES)** a recibir la unidad privada, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o algunas de las sumas de dinero destinadas al pago del precio, se causarán intereses bancarios a la tasa máxima legal autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, en la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Que debo (emos) encontrar(nos) plenamente a paz y salvo por razón de las obligaciones derivadas de este contrato, para que **EL PROMITENTE VENDEDOR** pueda realizar la transferencia de la unidad inmobiliaria que prometo adquirir mediante este documento.

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES
EL PROMITENTE VENDEDOR entregará el inmueble prometido en venta libre de toda deuda o cobro por concepto de servicios públicos, impuestos, tasas o contribuciones fiscales, parafiscales o de cualquier otra naturaleza, hasta el momento de perfeccionamiento del presente contrato. De allí en adelante serán de cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**. Se entrega con los servicios domiciliarios de agua y alcantarillado, energía, gas natural.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA PROMITENTE VENDEDORA declara que efectuará las obras exigidas por la ciudad de Bogotá para la aprobación del proyecto **EL ROBLE PH**; igualmente declara que hará entrega del inmueble con los correspondientes servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y gas, bien sean definitivos o provisionales de acuerdo con lo definido en las especificaciones del proyecto en cuanto al costo y pago de las conexiones a estos servicios que sale expresamente estipulado en estas, estarán a cargo de **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

NOVENA: GASTOS NOTARIALES Y BENEFICENCIA Y REGISTRO:
Los correspondientes a Retención en la Fuente, serán asumidos por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**; los gastos notariales a que dé lugar la escritura pública, en razón de la compraventa, serán cubiertos cincuenta por ciento (50%) por el **PROMITENTE COMPRADOR** y cincuenta por ciento (50%) por el **PROMITENTE VENDEDOR**; los gastos notariales de constitución de Hipoteca, patrimonio de familia y afectación a vivienda familiar cuando aplique serán a cargo del **PROMITENTE COMPRADOR**.

Los gastos correspondientes a beneficencia y registro de la escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, igualmente los gastos por estudio de crédito, avalúos, estudios de títulos, serán asumidos cien por ciento (100%) por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

DÉCIMA: EL PROMITENTE COMPRADOR manifiesta que los dineros para los inmuebles objeto de este contrato y su adquisición, no provienen de dineros que directa e indirectamente, estén relacionados con alguna actividad ilícita contempladas por la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha Ley.

DÉCIMA PRIMERA: EL PROMITENTE COMPRADOR declara conocer y aceptar que la estratificación de los predios sobre los cuales se edifica el Proyecto podrá variar si así lo disponen las autoridades competentes.

DÉCIMA SEGUNDA: Las Partes se comprometen a no ceder ni parcial, ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato.

DÉCIMA

TERCERA:

GARANTÍA:

EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga con el **PROMITENTE COMPRADOR** a cumplir con la garantía legal de la estabilidad de la obra por diez (10) años (ESTRUCTURA) y para los acabados de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.

DÉCIMA CUARTA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES.

EL PROMITENTE COMPRADOR al suministrar sus datos personales a **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS JIMÉNEZ S.A.S** en su calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** o a quien tenga su posición contractual, autoriza que sus datos personales sean tratados, para las finalidades propias de los contratos de promesa de compraventa que se suscriben y llegaren a suscribir entre las partes, y además autoriza que sus datos personales sean tratados para informar sobre futuros proyectos inmobiliarios, realizar análisis prospectivo para futuras inversiones, actualidad del sector de construcción y gestión comercial.

Así mismo **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS JIMÉNEZ S.A.S.** le informa que los datos personales serán entregados a terceros como proveedores de servicios públicos para que estos instalen los servicios de energía, acueducto, alcantarillado y gas necesarios para la entrega del inmueble.

EL PROMITENTE COMPRADOR autoriza a **PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS JIMÉNEZ S.A.S.** para entregar sus datos personales de contacto a la entidad financiera que financia el proyecto de construcción del inmueble objeto de compraventa o cualquiera otra según lo requiera el **PROMITENTE COMPRADOR**.

DÉCIMA QUINTA. RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR FALLECIMIENTO:

Si antes de otorgarse la escritura pública de compraventa, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** fallece, el contrato se resolverá de pleno derecho, para lo cual se solicitará a **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** supérstite o a los herederos que se remita copia del certificado de defunción, junto con la liquidación de la sucesión debidamente registrada a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA**. En este evento **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** procederá a restituir las sumas recibidas a los herederos debidamente acreditados, previa adjudicación en la liquidación de la sucesión o previo cumplimiento de los requisitos que exija **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** para el efecto y quedará facultada para disponer libremente del inmueble.

DÉCIMA SEXTA. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA, (HOY TRANSUNIÓN):

LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA autoriza a **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información CIFIN (en adelante CIFIN – hoy TRANSUNIÓN) administrada por la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia **ASOBANCARIA**, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad.

Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con los respectivos reglamentos y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en CIFIN, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones financieras de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.

VIGÉSIMA

SÉPTIMA

TERMINACIÓN:

Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes:

1. En caso de incumplimiento por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** en la transferencia de los recursos en dinero a los que se obliga con la celebración del presente contrato.
2. Por muerte de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.
3. Por las causales previstas en la ley y el contrato.
4. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
5. En caso de incumplimiento por **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA** en la transferencia de los recursos en dinero a los que se obliga con la celebración del presente contrato.
6. Por muerte de **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA**.
7. Por las causales previstas en la ley y el contrato.
8. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 9.

VIGÉSIMA SEXTA. DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES:

Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Bogotá, y convienen que los datos de contacto para efectos de notificaciones relacionadas con el presente contrato son las siguientes:

1. **LA PARTE PROMITENTE VENDEDORA:** CARLOS ARTURO JIMENEZ
Teléfono: 3043583296, Calle 138 No 57- 71 de Bogotá.
2. **LA PARTE PROMITENTE COMPRADORA:** XXXXXXXXX
Teléfono: XXXXXXXX.

1A

Se firma a los XXX (XX) días del mes de XXXXX de XXXX, en la ciudad de Bogotá, y las partes así lo aceptan.

EL PROMITENTE VENDEDOR
CARLOS ARTURO JIMENEZ
C.C. 3.105.415 Nilo Cundinamarca
Celular: 3105727575
Representante Legal

LA PROMITENTE COMPRADORA
XXXXXXXXXXXX
C.C. XXXXXX
Celular: XXXXXXXX

NOTARÍA 68 DE BOGOTÁ D.C.
REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA:
.....
.....

FECHA:

CÓDIGO / ACTO:

0125.- COMPRAVENTA.....

CUANTÍA: DOSCIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$
232.500.000)

OTORGANTES:

PORTE VENDEDORA:

1. PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ S.A.S. NIT 901.188.805-6

REPRESENTANTE LEGAL:

2. CARLOS ARTURO JIMENEZ C.C. 3.105.415 de Nilo
.....

PORTE COMPRADORA:

3. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.C. 048 de Bogotá, D.C.
.....

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR: NO

INMUEBLE: APARTAMENTO _____ (XX), QUE HACE PARTE DEL
EDIFICIO EL NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA
OCHENTA Y UNO F No SESENTA Y CINCO C VEINTE SUR CRA 81 F No 65 C 20
.....
.....

16

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de C u n d i n a m a r c a , República de Colombia, ante mí, se otorgó escritura en los siguientes términos:

OTORGANTES COMPARECIENTES CON MINUTA ESCRITA:

1. **CARLOS ARTURO JIMENEZ**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número **3.105.415** de Nilo., estado civil actuando como representante legal de la sociedad **PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ S.A.S.**, legalmente constituida, identificada con NIT **901.188.805-6**, con domicilio en Bogotá, quien en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**.

1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, varón, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número 048 de Bogotá, D.C., estado civil **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, quien en adelante se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y declararon que han celebrado el presente Contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. - Que **LA PARTE VENDEDORA** transfiere a título de venta a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: APARTAMENTO (XX), QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO **EL NOGAL** - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA OCHENTA Y UNO F No SESENTA Y CINCO C VEINTE SUR CRA 81 F No 65 C 20 DE BOGOTÁ, D.C. Cuya área y linderos fueron tomados del título de adquisición y son los siguientes:

19

LINDEROS ESPECIALES:

.....
A el inmueble le corresponde el folio de Matrícula Inmobiliaria No. y la Cédula Catastral No.

.....
LINDEROS GENERALES:

.....
PARÁGRAFO PRIMERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: EL EDIFICIO EL NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual forma parte el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal,

.....
PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del inmueble, la venta se hace como cuerpo cierto.

.....
PARÁGRAFO TERCERO: La enajenación del objeto de esta venta, descrito y alinderado, comprende no solo los bienes susceptibles de dominio privado y exclusivo de cada propietario, conforme al régimen de propiedad horizontal al que está sometido, sino también el derecho de copropiedad en los bienes comunes en los porcentajes o proporciones señalados para el inmueble objeto de esta venta, en el Reglamento de Propiedad Horizontal.....

SEGUNDA. - TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: LA PARTE VENDEDORA adquirió inmueble compra a ALCIRA DOMINGUEZ BERNAL, FABIOLA BERNAL DOMINGUEZ, WILDA ALCIRA BERNAL DOMINGUEZ, MARIZOL BERNAL DOMINGUEZ, JESUS MARIA BERNAL DOMINGUEZ, MONICA CECILIA BERNAL CARRILLO, LIA MIREYA BERNAL DOMINGUEZ, FRECIA ELENA BERNAL DE GONZALEZ, MARCO BERNAL CARRILLO.

mediante escritura pública número cuatro mil quinientos sesenta y uno (4561) de fecha 19 de julio de 2014 otorgada en la notaría 68 de Bogotá, D.C., debidamente inscrita(s) en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., el folio de Matricula Inmobiliaria No.

TERCERA. - PRECIO: DOSCIENTOS TRECE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 232.500.000) que LA PARTE VENDEDORA declara haber recibido a satisfacción.

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

.....
.....
MANIFESTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA:

.....
Bajo la gravedad del juramento manifiesta que el inmueble objeto de esta compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año 2025 inclusive, y solicito por insistencia al señor Notario, se otorgue la escritura con los documentos que acreditan el pago del Impuesto Predial, los cuales presento para su protocolización.
.....

.....
MANIFESTACIÓN DE LA PARTE COMPRADORA:

Manifiesta que ha verificado que el inmueble objeto del presente contrato de compraventa se encuentra a paz y salvo por concepto del Impuesto Predial hasta el año 2025 inclusive, y conoce que las deudas por concepto de Impuesto Predial que llegaren a existir, afectan el inmueble que está adquiriendo.
.....

CUARTA. - VARIOS:

.....

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

.....

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

.....

c.- Entrega: **LA PARTE VENDEDORA** hace en la fecha la entrega real y material del inmueble a **LA PARTE COMPRADORA**, y a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos domiciliarios.

.....

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

.....

e. - Paz y Salvo de Administración: Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, se protocoliza paz y salvo de administración, hasta diciembre 30 de 2025, expedido a los 30 días del mes de diciembre de 2025, por la administración del **EDIFICIO EL NOGAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

.....

.....

.....

.....

QUINTA. - ACEPTACIÓN: Presente: **NICOLAS RINCON**, de condiciones civiles indicadas inicialmente, manifestó(aron).

a) Que acepta totalmente las declaraciones contenidas en la presente escritura y en especial la venta que se realiza a su favor.

b) Que acepta a su entera satisfacción el inmueble conforme a los términos señalados en el presente instrumento.

c) Que ha recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento adquiere a satisfacción.

d) Que conoce y se obliga a respetar y dar cumplimiento al Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble.

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

**DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR
LEY 258 DE 1996**

Indagado(a) LA PARTE **VENDEDORA** sobre su estado civil, manifestó ser:
CARLOS ARTURO JIMENEZ C.C. 3.105.415 de Nilo soltero ____ unión marital de hecho.
y el inmueble que transfiere **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar.

Indagado(a) **LA PARTE COMPRADORA** sobre su estado civil, manifestó ser:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, y el inmueble que adquiere **NO** se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR, porque no reúne los requisitos de ley para afectar a vivienda familiar.

.....

.....

.....

.....

Autoadhesive:

Matricule Immoiliario:

Código Catastro:

Contribuyente:

Autoevaluación: \$

Total a pagar: \$

Fecha de pago:

.....

.....
Número de Matrícula Inmobiliaria:
Referencia Catastral:
Cédula Catastral:
No. Consulta:
Fecha: HORA EXPEDICIÓN
.....

3.-

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C., INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO.
.....

PIN DE SEGURIDAD:
CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL
Dirección del Predio:
Matrícula Inmobiliaria:
Cédula Catastral:
CHIP:
Fecha de Expedición:
Fecha de Vencimiento:
VÁLIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES a la fecha el predio no presenta
deudas por concepto de Valorización.
Consecutivo No.
.....

.....
LOS COMPARECIENTES HACEN CONSTAR QUE:

.....
1.- Han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, su real estado civil, número correcto de sus documentos de identificación, dirección, descripción, cabida, linderos y matrícula inmobiliaria del inmueble y aprueban este instrumento sin reserva alguna, en la forma como quedó redactado.

2.- Las declaraciones consignadas en este instrumento corresponden a la verdad y los otorgantes las aprueban totalmente, sin reserva alguna, en consecuencia, asumen la responsabilidad por cualquier inexactitud.

3.- Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes, ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento.

.....
4.- Se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría para el otorgamiento de esta escritura.

5.- La parte Compradora, verificó que la parte vendedora, es realmente la titular del derecho de dominio, posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues tuvo la precaución de establecer su real situación jurídica con base en los documentos de identidad de la parte vendedora y documentación pertinente tales como Copias de escrituras y Certificado de Tradición y Libertad, etc. y demás prudentes indagaciones conducentes para ello.....

6.- Sólo solicitarán correcciones, aclaraciones o modificaciones al texto de la presente escritura en la forma y en los casos previstos por la Ley.

.....
POLÍTICA DE PRIVACIDAD: Los otorgantes, expresamente declaran que NO

29

autorizan la divulgación, ni comercialización, ni publicación por ningún medio, sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en la Notaria 19 de Bogotá, D.C., ni su huella digital, ni de sus documentos de identidad, ni su dirección electrónica ni física, ni teléfonos, salvo lo relacionado con el presente instrumento y demás actos notariales que personalmente o por intermedio de apoderado soliciten por escrito, conforme a la Ley.

ADVERTENCIAS:

- 1.- El Notario advierte a los usuarios que el sello con la trama impresa que se coloca en el espacio/área de la firma de los otorgantes y del Notario en esta escritura pública, se utiliza únicamente para darle mayor seguridad a las firmas de estos. En ningún caso pretende alterar o modificar las firmas, huellas o contenido del presente instrumento público.....
- 2.- El Notario, previo al otorgamiento de la escritura, informó a los otorgantes la opción de tramitar por ellos directamente, el estado de cuenta para transferencia de dominio de inmuebles, ante la Secretaría de Hacienda.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN

LEÍDO, APROBADO TOTALMENTE SIN OBJECCIÓN ALGUNA Y FIRMADO

por los otorgantes este instrumento, que se elaboró conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se les hicieron las advertencias de L e y y en especial la relacionada con la necesidad de inscribir este acto escriturario en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente. El Notario lo autoriza y da fe de ello.

Instrumento elaborado papel notarial números:

25

ESTA HOJA CORRESPONDE A LA ESCRITURA NÚMERO: DE

FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARÍA SESENTA Y OCHO (68) DE BOGOTÁ, D.C.....

CARLOS JIMENEZ

C.C. 3.105.415 de Nilo

DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL

ESTADO CIVIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RESOLUCION 033/44/2007 DE LA UIAF

XXXXXXXXXX XXX C.C.

DIRECCIÓN

TELÉFONO

EMAIL

ESTADO CIVIL

ACTIVIDAD ECONÓMICA

RESOLUCION 033/44/2007 DE LA UIAF

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	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 FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	domingo, 20 de julio de 2025
SOLICITANTE:	PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ SAS

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	EL NOGAL VIS				
DIRECCIÓN:	CALLE 51B SUR # 80A-65				
APARTAMENTOS:	19	CASAS:	0	LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):					456 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					1.753.463 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					1.197 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					2.428.855 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 800.000	668.550 \$/m²	27,5%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.439.310	1.202.813 \$/m²	49,5%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 587.606	491.055 \$/m²	20,2%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 49.500	41.367 \$/m²	1,7%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 30.000	25.071 \$/m²	1,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2.906.416	2.428.855 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)				
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 4.056.975	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 1.150.559	28,4%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 800.000	27,5%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 516.323	17,8%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 373.000	12,8%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 1.217.093	41,9%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 2.906.416	100%

FILA VALIDACIÓN

ALERTA. Costo Total del Proyecto difiere del Total Estructura Financiación

 CC 3105415 FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	 FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:
--	---

22



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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 FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ SAS			4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 1196,62			5. ÁREA DEL LOTE m2 456,24			6. APARTAMENTOS 19			7. CASAS 0			8. LOTES 1		
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA EL NOGAL VIS			3. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-jul-20			10. FECHA RICIO DEL PROYECTO 2025-ene			11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-dic			12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2026-feb					
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA CALLE 51B SUR # 80A-65																	

FILA VALIDACIÓN

Total Ventas: 4.058.975

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL= (13.Fin+ 14.Fin)	Horizonte ciclo del proyecto	ene-2025; feb-2025	mar-2025; abr-2025	may-2025; jun-2025	jul-2025; ago-2025	sep-2025; oct-2025	nov-2025; dic-2025	ene-2026; feb-2026	mar-2026; abr-2026	may-2026; jun-2026	jul-2026; ago-2026	sep-2026; oct-2026	nov-2026; dic-2026	ene-2027; feb-2027	mar-2027; abr-2027	may-2027; jun-2027
FUENTES				Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15
16. TERRENOS	800.000	800.000	0,000	800.000															
17. RECURSOS PROPIOS	516.323	516.323	0,000		516.323														
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																
19. CREDITO PARTICULARES	373.000	373.000	0,000		373.000														
20. VENTAS FINANCIACIÓN	1.217.093	1.217.093	0,000					608.546	608.546										
21. VENTAS PROYECTO	2.839.883	2.839.883	0,000							1.419.941	1.419.941								
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																
23. TOTAL FUENTES	5.746.298	5.746.298	0,000		889.323	0	0	608.546	608.546	1.419.941	1.419.941	0	0	0	0	0	0	0	0
USOS					Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15
24. TERRENOS	800.000	800.000	0,000								800.000								
25. COSTOS DIRECTOS	1.439.310	1.439.310	0,000			224.850	65.000	374.368	318.843	233.801									
26. COSTOS INDIRECTOS	587.806	587.806	0,000			127.500	82.250	127.500	122.856										
27. GASTOS FINANCIEROS	49.500	49.500	0,000			14.850	12.375	9.900	4.950	4.200	3.225								
28. GASTOS DE VENTAS	30.000	30.000	0,000							15.000	15.000								
29. RECURSOS PROPIOS	516.323	516.323	0,000							516.323									
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																
31. CREDITO PARTICULARES	373.000	373.000	0,000					90.000	90.000	193.000									
32. OTROS PAGOS (**)	0	0	0,000																
33. TOTAL USOS	3.795.739	3.795.739	0,000		367.000	364.525	157.150	596.816	533.899	961.349	815.000	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	1.950.559	1.950.559			522.323	-364.525	-157.150	11.730	74.647	458.592	604.941	0	0	0	0	0	0	0	0
35. SALDO ACUMULADO					522.323	157.798	648	12.378	87.026	545.618	1.150.559	1.150.559	1.150.559	1.150.559	1.150.559	1.150.559	1.150.559	1.150.559	1.150.559
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																			
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																			
36. OBSERVACIÓN:																			
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE																			
38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ																			

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

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

1. Fecha elaboración 2025-jul-20		2. Solicitante: PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda EL NOGAL VIS				
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		213.525	49.90	5.241	150.00	\$ 0	2026	\$ 1.423.600	
Valor mínimo		213.525	40.74	4.279	150.00				
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 0		VIS 19		VIS REN URB 0		NO-VIP/VIS 0	
9. Observación:								10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN								Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS? SI	

Totales	19	\$ 4.056.975	872,39 m²	\$ 1.217.093			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APTO 101	213.525	49,90	64.058	213.525	4.279	30,00%	VIS
2	APTO 102	213.525	46,64	64.058	427.050	4.578	30,00%	VIS
3	APTP 103	213.525	47,37	64.058	640.575	4.508	30,00%	VIS
4	APTO 104	213.525	44,41	64.058	854.100	4.808	30,00%	VIS
5	APTO 105	213.525	41,87	64.058	1.067.625	5.100	30,00%	VIS
6	APTO 201	213.525	40,74	64.058	1.281.150	5.241	30,00%	VIS
7	APTO 202	213.525	43,85	64.058	1.494.675	4.869	30,00%	VIS
8	APTO 203	213.525	49,50	64.058	1.708.200	4.314	30,00%	VIS
9	APTO 204	213.525	44,43	64.058	1.921.725	4.806	30,00%	VIS
10	APTO 205	213.525	48,41	64.058	2.135.250	4.411	30,00%	VIS
11	APTO 206	213.525	48,63	64.058	2.348.775	4.391	30,00%	VIS
12	APTO 207	213.525	45,54	64.058	2.562.300	4.689	30,00%	VIS
13	APTO 301	213.525	40,74	64.058	2.775.825	5.241	30,00%	VIS
14	APTO 302	213.525	43,85	64.058	2.989.350	4.869	30,00%	VIS
15	APTO 303	213.525	49,50	64.058	3.202.875	4.314	30,00%	VIS
16	APTO 304	213.525	44,43	64.058	3.416.400	4.806	30,00%	VIS
17	APTO 305	213.525	48,41	64.058	3.629.925	4.411	30,00%	VIS
18	APTO 306	213.525	48,63	64.058	3.843.450	4.391	30,00%	VIS
19	APTO 307	213.525	45,54	64.058	4.056.975	4.689	30,00%	VIS
20								



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:

EL NOGAL

ESTRATO:

2

No. de unidades de vivienda:

19

DIRECCIÓN:

CALLE 51 B SUR # 80 A 65

CONSTRUCTORA:

PROYECTOS ARQUITECTONICOS JLENEZ SAS

FECHA (dd-mm-aa):

20-jul-25

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

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

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:
500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.
200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña
Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

2.5. ¿El predio se encuentra en una zona 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:

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

☒ Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto

☐ Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)

☐ Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo

☐ Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L, Pintura Brillante: <100 g/L, Pintura Brillo Alto: < 150 g/L.

☒ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos

☒ Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales

☐ Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cradle to Gate de acuerdo con la ISO 14044.

☐ Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros.

☐ SI ☒ NO

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

PLACA FLOTANTE DE ESPESOR 50 cm , MATERIALES CONCRETO PREMEZCLADO DE 3000 PSI Y ACERO DE REFUERZO Fy=420MPA Y ALIGERAMIENTO EN CAETON

2.8. PILOTES

☐ SI ☒ NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

LURA APORTICADA CON PLACA ALIGERADA DE ESPESOR 40 cm, MATERIALES CONCRETO PREMEZCLADO DE 4000 PSI Y ACERO DE REFUERZO Fy=420MPA Y ALIGERAMIENTO EN

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

LADRILLO PRENSADO LIVIANO UBICACIÓN FACHADA Y ZONAS COMUNES

2.10.2. BLOQUE

☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

BLOQUE # 4 DIVISIONES 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:

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI☐ NO

P.V.C.

☒ SI☐ NO

OTRA

☐ SI

Cual?

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

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO PRENSADO LIVIANO Y MORTERO

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

LADRILLO PRENSADO LIVIANO Y MORTERO

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

☒ SI☐ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

460 M2

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO Y ACERO DE REFUERZO, ENCHAPE

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

MADERA Y TEJA EN LAMINA

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES EN PVC

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

	☐ SI	☐ NO	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. 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	

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET ☐ SI ☒ NO Características y materiales a utilizar:

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

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

EN LAMINA COLD ROLLED

4.5. ACABADOS PISOS

	Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES	CERAMICA
4.5.2. HALL'S	CERAMICA
4.5.3. HABITACIONES	CERAMICA
4.5.4. COCINAS	CERAMICA
4.5.5. PATIOS	CERAMICA

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:
LADRILLO PRENSADO

4.7. ACABADOS MUROS

	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	LADRILLO PRENSADO
4.7.2. HABITACIONES	PINTURA
4.7.3. COCINAS	ENCHAPE
4.7.4. PATIOS	LADRILLO PRENSADO

4.8. COCINAS

	☐ SI	☒ NO	Características:
4.8.1. HORNO	☐ SI	☒ NO	
4.8.2. ESTUFA	☒ SI	☐ NO	ESTUFA ACERO INOXIDABLE
4.8.3. MUEBLE	☒ SI	☐ NO	MADERA
4.8.4. MESÓN	☒ SI	☐ NO	ACERO INOXIDABLE
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. SANTARIO AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	☒ SI	☐ NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	☒ SI	☐ NO

Características:

	CERAMICA
	CERAMICA
Detalle del consumo Litros por Descarga:	4,8
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	5,7
Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	5,7
Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	5,7

4.10. ILUMINACION

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

Características:

PANEL LED 9W					
PANEL LED 9W					
PANEL LED 9W					
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:

	VENTANA
	VENTANA
	VENTANA

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 o persona natural



CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.

ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Acto Administrativo No.

11001-3-25-1476

FECHA DE EXPEDICIÓN 27 JUN 2025

FECHA DE EJECUTORIA 04 JUL 2025

No. DE RADICACIÓN
11001-3-24-1985

FECHA DE RADICACIÓN

15-nov.-2024

FECHA DE RDF

19-dic.-2024

CATEGORÍA III

PAGINA

1

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, 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 y sus modificaciones, Decreto Distrital 056 de 2023.

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 51 B S 80 A 65 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0169SHDE Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50540138363; Número de Manzana Catastral 022 y lote(s) de manzana catastral 025, Manzana Urbanística D/22 del Lote Urbanístico 002, correspondiente al Desarrollo PASTRANITA PRIMER SECTOR (Localidad Kennedy), PARA UNA EDIFICACIÓN EN TRES (3) PISOS DE ALTURA CON REMATE DE PUNTO FIJO DESTINADA PARA DIECINUEVE (19) UNIDADES DE USO RESIDENCIAL (MULTIFAMILIAR VIS) DE LAS CUALES (2) SON VIVIENDA PRODUCTIVA, UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO EL CUAL SE ADAPTA A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y DIECINUEVE (19) BICICLETEROS Y TRES (3) DEPÓSITOS. Titular(es): PROYECTOS ARQUITECTONICOS JIMENEZ SAS con NIT: 901188805-8 (Representante Legal: JIMENEZ CARLOS ARTURO con CC: 3105415). Constructor responsable: PEREZ SALINAS JUAN GUILLERMO con CC: 1019030411 Mat: A24882014-1019030411. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No: 16 - Edén	d. NORMA COMPLEMENTARIA	Decreto 603 de 2022 / Actualización Anexo 5
c. AREA ACTIVIDAD:	DE PROXIMIDAD	b. CODIGO EDIFICABILIDAD UPL:	M/3 AAPRSU
e. ZONA	RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS	f. TRATAMIENTO:	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		1.2 MICRO ZONIFICACIÓN	ALUVIAL-200
1.3 AMENAZA / RIESGO			
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja
		Inund. Desbordamiento:	No
		Inund. por Av. Torrenciales:	Baja
		Inund. por Rompimiento de Jarrillón:	No

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS					2.3. ESTRATO:	2
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicleteros	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.
Residencial Multifamiliar	Sí	No	No Aplica	19	0	0	19	N/A	0	0	0
										2.4. GANT. DEPÓSITOS:	3
										2.5. SISTEMA	Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		EL NOGAL V.I.S						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL	
LOTE	456.24	VIVIENDA	1.196.62	0.00	0.00	1.196.62	0.00	0.00	0.00	0.00	1.196.62	
SÓTANO (S)	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PRIMER PISO	386.32	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
PISOS RESTANTES	810.30	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
TOTAL CONSTRUIDO	1196.62	TOTAL INTERVENIDO	1.196.62	0.00	0.00	1.196.62	0.00	0.00	0.00	0.00	1.196.62	
		GESTION ANTERIOR					0.00	DEMOLICIÓN TOTAL:				258.19
LIBRE PRIMER PISO	69.92	TOTAL CONSTRUIDO					1.196.62	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:				0.00

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		
a. No PISOS HABITABLES	3	
b. ALTURA MAX EN METROS	12,29	
c. SÓTANOS	NO	
d. SEMISÓTANO	NO	
e. No. EDIFICIOS	1	
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION N/A	No	
h. ÁREA BAJO CUBIERTA INCL	No	
i. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA	
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	NO APLICA	

4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
DESTINACIÓN	%	Mts
ZONAS RECREATIVAS	90,44	103,1
SERVICIOS COMUNALES	20,84	23,76
ESTACIONAM. ADICIONAL	NO APLICA	0,00

4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. TIPOLOGÍA:		NO APLICA
b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL
LATERAL	-----	--
PATIOS	3,00 X 2,65	Otro
PATIOS	3,00 X 2,10	T
PATIOS	3,06 X 2,00	T
PATIOS	3,00 X 2,00	T
POSTERIOR	-----	--

4.5 ESTRUCTURAS	
a. TIPO DE CIMENTACIÓN	PLACA ALIGERADA
b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO
c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última
d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bajo
e. ANÁLISIS SISMICO	Análisis dinámico elástico (Modal)

4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO	
a. ANTEJARDÍN	
0,00 METROS POR LA CL 51 B S	
NO APLICA	
b. CERRAMIENTO	
Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts	
c. VOLADIZO	
0,60 METROS POR LA CL 51 B S	
NO APLICA	
d. RETROCESOS	
h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
27,58 m²	

--

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (5) / Planos Estructurales (36) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (2) / Estudios de Suelos (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL:
ÁREA Y LINDEROS SEGÚN TÍTULOS DE PROPIEDAD CONTENIDOS EN LA CARTOGRAFÍA OFICIAL
EL PREDIO CUENTA CON UN ÁREA DE 456,24 M². UNA VEZ DESCONTADO EL RETROCESO VOLUNTARIO (27,58 M²) CUENTA CON UN ÁREA EFECTIVA DE 428,66 M².
LOS INTERESADOS MANIFIESTAN QUE EL PROYECTO SE DESTINARÁ A VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
PLANTEAN MODELO DE VIVIENDA PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.
SE PRECISA QUE DENTRO DEL ÁREA LIBRE A NIVEL DEL PRIMER PISO 42,34 M² CORRESPONDEN AL ÁREA LIBRE DEL RETROCESO POR REGULARIZACIÓN DE PARAMENTOS POR LA CALLE CL 51 B SUR Y POR EL COSTADO NORTE (CONTRA PREDIOS 019.020 Y 001 DE LA MANZANA).
LAS VIVIENDAS PRODUCTIVA CORRESPONDE AL USO DE MISCELANEA Y TIENDA, CONTEMPLADO DENTRO DEL COMERCIO TIPO 1 CON ÁREAS DE 12,10 m² Y 9,50 m² INCLUIDOS DENTRO DEL ÁREA DE LAS VIVIENDAS (APTOS 101 Y 102 RESPECTIVAMENTE). ESTE PROYECTO SE ESTUDIO BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. 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 DEL TÍTULO J DE NSR-10. 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.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: 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 la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS, NO ES EXIGIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director Grupo	FIRMA CURADORA
Laura González T.P. 366595	Lida Rodríguez T.P. 25202177342 CND	Wilker Moktana T.P. A22262024-1020735838	Fernando Duque T.P. 25700-67844	

