



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

# RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

RECIBIDO EN LA SECRETARÍA DE HABITAT  
 EL 07/06/2024  
 1-2025-43054  
 Fecha: 2025-09-12 15:53:32  
 Anexos: 51 FOLIOS + ... PLANOS FOTO  
 Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
 Destino: SUBDIRECCIÓN DE SEGUIMIENTO  
 Tipo: CONSULTACIÓN EN TRÁMITE  
 Origen: CONSULTACIONES JANS SAS

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 <b>CONSTRUCCIONES JANS SAS</b>		2. Identificación Número NIT <b>900.635.858</b>	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) <b>JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS</b>		4. Identificación del representante legal <b>19409475</b>	5. Registro para la enajenación de inmuebles <b>2014057</b>
6. Dirección <b>KR 32 A 25 B 75 Torre 3 Apartamento 1702</b>		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: <b>samilena085@hotmail.com</b>	
		8. Teléfono <b>7576608</b>	

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda <b>EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS 5</b>		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa <b>UNICA</b>	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: <b>56 APARTAMENTOS VIS Vivienda de Interés Social</b>			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) <b>CALLE 168 45 A 35</b>		13 Localidad – UPZ Elija un elemento. <b>No. 8 BRITALIA</b>	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL <b>No. 8 BRITALIA</b>
14. Estrato <b>3</b>		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. <b>190 SI APLICA</b> )	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales 3 Discapacidad 1 Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción <b>11001-1-25-0704</b>
		Fecha de ejecutoria <b>20-jun.-2025</b>	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) <b>879.74</b>		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) <b>3456.07</b>	20. Área a construir para esta radicación (m²) <b>3456.07</b>
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa <b>Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación</b>		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos <b>%</b>	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) <b>AAA0117SAKC</b>		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) <b>50N-531902</b>	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos <b>0% \$ 0</b>		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. <b>30/09/2027</b>	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? <b>SI</b>		Escritura número	Fecha
			Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? <b>NO</b>		Escritura número	Fecha
			Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? <b>NO</b>		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
			Fecha
			Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? <b>NO</b>		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)	<b>RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°</b> <b>400020250149</b>	<b>FECHA</b> <b>14 AGO 2025</b>
 <b>JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS</b> 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: <b>5 SEP 2025</b>	
	 <b>Edna Carolina Rodríguez</b> 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.

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	<p>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p>FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA</p>	FECHA 30-12-2024
		CODIGO PM05-FO138
		VERSION 12

ENAJENADOR: Construcciones JANS SAS Quien realizo la solicitud: Inversionista del Proyecto  
 Nombre del Proyecto: EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS S

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

I. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	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.		/			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		/			
6. Coadyuvarcia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		/			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.		/			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.		/			
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar 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.  *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.		/			
	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.			/		
	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		CORREGIR 05611426	/		
	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 Np. 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 planes 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.			N/A
2 Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.			
3 Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el 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:

- Detallar y discriminar nota 3 en los estados financieros correspondiente a inventario.
- Ajustar formato pmos FO14 ya que no se evidencian fechas en bimestros - Incluir Firma.
- Actualizar formato pmos FO124.
- corregir casilla 26 del Formato pmos FO086.

Subsano

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Maria Paula Sarmiento C.C.: 109132750.

Fecha de verificación: 13 Agosto 2025 Firma del profesional: Edna Carolina R  
14-08/2025

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: Jessica Irene Riano Firma: Jessica IR  
C.C.: 1027384732.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508014433118732780**

**Nro Matrícula: 50N-531902**

Página 1 TURNO: 2025-431522

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 12:42:20 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: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO; BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-11-1979 RADICACIÓN: 79093414 CON: DOCUMENTO DE: 18-03-1994

CODIGO CATASTRAL: AAA0117SAKCCOD CATASTRAL ANT: SB167A43A8

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO SITUADO EN "GRANJAS DE NAMUR", COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE, EN 23.70 MTS CON LA CALLE 168; POR EL SUR, EN 23.70 MTS CON LOTE QUE ES O FUE DE PROPIEDAD DE ISMAEL ALFONSO CASANOVA ALVAREZ; POR EL ORIENTE, EN EXTENSION DE 37.12 MTS CON EL LOTE # 4; Y POR EL OCCIDENTE, EN EXTENSION DE 37.12 MTS CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE ALFONSO CASANOVA ACOSTA, Y EN PARTE CON PROPIEDAD QUE ES O FUE DE ANA ALVAREZ DE CASANOVA. ESTE LOTE TIENE UNA EXTENSION SUPERFICIARIA 879.74 MTS.2 .-

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

**COMPLEMENTACION:**

CASANOVA ALVAREZ DE GOMEZ OLGA ADQUIRIOPOR COMPRA A ANA ALVAREZ DE CASANOVA SEGUNESC 4393 DE 28 DE JULIO DE 1.967 NOT 6 DE BOGOTA REGISTRADA AL LIBRO 1 PAG 81 N.8979 B DE 1.967

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: **URBANO**

2) CL 168 45A 35 (DIRECCION CATASTRAL)

1) CALLE 168 43A-35

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 337803

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 20-11-1979 Radicación: 93914

Doc: ESCRITURA 7546 del 12-11-1979 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$170,000

ESPECIFICACION: : 101 V E N T A

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

DE: CASANOVA ALVAREZ DE GOMEZ OLGA

**A: BADILLO MOYANO JESUS MARIA**

CC# 17188391 X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 20-11-1979 Radicación:

Doc: ESCRITURA 7546 del 12-11-1979 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$150,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508014433118732780**

**Nro Matrícula: 50N-531902**

Página 2 TURNO: 2025-431522

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 12:42:20 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: : 210 H I P O T E C A

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

DE: BADILLO MOYANO JESUS MARIA

CC# 17188391

A: CASANOVA ALVAREZ DE GOMEZ OLGA

X



**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 12-12-1980 Radicación: 107653

Doc: ESCRITURA 8068 del 17-11-1980 NOTARIA 4A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

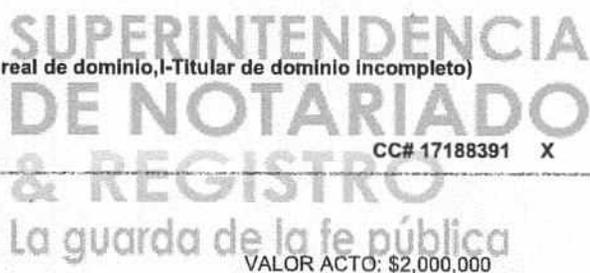
ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CASANOVA ALVAREZ DE GOMEZ OLGA

A: BADILLO MOYANO JESUS MARIA

CC# 17188391 X



**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 27-03-1987 Radicación: 87=40741

Doc: ESCRITURA 627 del 13-02-1987 NOTARIA 27A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BADILLO MOYANO JESUS MARIA

CC# 17188391

A: ASISTEC LTDA

NIT# 60054168 X

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-04-1987 Radicación: 52679

Doc: ESCRITURA 632 del 02-04-1987 NOTARIA 30A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: ASISTEC LTDA

NIT# 60054168 X

A: ARENAS DE ALDANA BARBARA EMILIA

CC# 20192711



**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 06-02-1989 Radicación: 3991

Doc: OFICIO 2438 del 03-12-1988 JUZ 12 CCTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: ARENAS DE ALDANA BARBARA

A: ASISTEC LTDA.



**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 06-07-1990 Radicación: 27610

Doc: OFICIO 1761 del 28-07-1990 JUZGADO 12C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO HIPOTECARIO



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508014433118732780**

**Nro Matrícula: 50N-531902**

Pagina 3 TURNO: 2025-431522

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 12:42:20 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

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

DE: ARENAS DE ALDANA BARBARA

**A: ASISTEC LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 06-07-1990 Radicación: 27612

Doc: OFICIO 0217 del 16-02-1990 JUZG.9.C.CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO HIPOTECARIO

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

DE: ARENAS DE ALDANA BARBARA

**A: SOCIEDAD ASISTEC LIMITADA**

X

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 12-11-1991 Radicación: 1991-54801

Doc: ESCRITURA 2928 del 04-10-1991 NOTARIA 30 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: ARENAS DE ALDANA BARBARA

**A: ASISTEC LTDA.**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 27-12-1991 Radicación: 63582

Doc: OFICIO 532 del 12-04-1991 JUZG.9.C.CTO. de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGO

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

DE: ARENAS DE ALDANA BARBARA

**A: ASISTEC LTDA.**

X

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 09-09-1994 Radicación: 1994-59009

Doc: ESCRITURA 4023 del 04-08-1994 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$25,000,000

ESPECIFICACION: : 351 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA 50%

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

DE: ASISTEC LTDA.

**A: GABAPI LTDA. Y CIA. S.C.A.**

X

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 09-09-1994 Radicación: 1994-59012

Doc: ESCRITURA 4630 del 02-09-1994 NOTARIA 4 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION ESCRIT.4023 DEL 04-08-94 EN CUANTO A LA MATRICULA INMOBILIARIA.



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508014433118732780**

**Nro Matrícula: 50N-531902**

Pagina 4 TURNO: 2025-431522

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 12:42:20 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

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

**A: ASISTEC LTDA.**

**A: GABAPI LTDA.Y CIA. S.C.A.**

X

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 26-01-1995 Radicación: 1995-5323

Doc: ESCRITURA 6521 del 07-12-1994 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$45,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA 50%

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

DE: ASISTEC LTDA

**A: GABAPI LTDA Y CIA S.C.A.**

X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 20-04-1995 Radicación: 1995-25441

Doc: ESCRITURA 6522 del 07-12-1994 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GABAPI LTDA Y CIA. S.C.A.

X

**A: BADILLO MOYANO JESUS MARIA**

CC# 17188391

**A: VILLAMIL ORTIZ VICTOR MANUEL**

CC# 1030865

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 20-04-1995 Radicación: 1995-25443

Doc: ESCRITURA 1910 del 19-04-1995 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 SIN INFORMACION ACLARACION DE LA ESCRITURA # 6522 DEL 07-12-94,NOTARIA 4. EN EL SENTIDO DE CITAR COMO DOCUMENTO ANTECEDENTE DE ADQUISICION DEL 50% RESTANTE DE ESTE PREDIO,A LA ESCRITURA PUBLICA # 6521 DEL 07-12-94,NOT.4.

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

**A: BADILLO MOYANO JESUS MARIA**

CC# 17188391

**A: GABAPI LTDA Y CIA. S.C.A.**

X

**A: VILLAMIL ORTIZ VICTOR MANUEL**

CC# 1030865

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 07-02-1996 Radicación: 1996-7482

Doc: ESCRITURA 6723 del 07-12-1995 NOTARIA 4 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESC.6522 DEL 07-12-94, NOT.4.

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

DE: BADILLO MOYANO JESUS MARIA

CC# 17188391

DE: VILLAMIL ORTIZ VICTOR MANUEL

CC# 1030865

**A: GABAPI LTDA Y CIA S.C.A.**



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508014433118732780**

**Nro Matrícula: 50N-531902**

Pagina 5 TURNO: 2025-431522

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 12:42:20 PM

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

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

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 07-10-1999 Radicación: 1999-58800

Doc: ESCRITURA 932 del 30-09-1999 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$40,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA

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

DE: GABAPI LTDA Y CIA S.C.A.

X

A: DOSANTOS AMEZQUITA AMPARO PIEDAD

CC# 22352348

A: WILCHES DOSANTOS FRANCISCO

CC# 8748350

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 18-10-2000 Radicación: 2000-58912

Doc: ESCRITURA 987 del 05-10-2000 NOTARIA 1 de CHIA, CUNDINAMARCA

VALOR ACTO: \$40,000,000

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

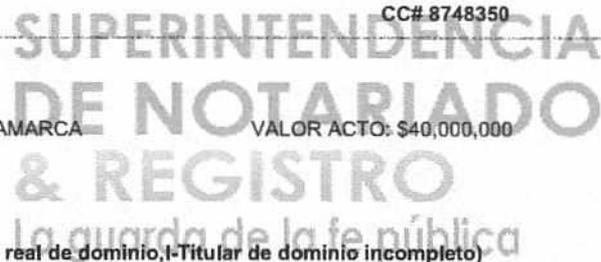
**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DOSANTOS AMEZQUITA AMPARO

DE: WILCHES DOSANTOS FRANCISCO

A: GABAPY LIMITADA Y COMPAIA S.C.A.

X



**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 28-11-2002 Radicación: 2002-82123

Doc: ESCRITURA 788 del 31-07-2002 NOTARIA 1 de CHIA

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

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

DE: GABAPY LTDA Y CIA S.C.A.

NIT# 8001457912X

A: CARRIZOSA ZULUAGA CESAR ARMANDO

CC# 70092826

A: DOSANTOS AMEZQUITA AMPARO PIEDAD

CC# 22352348

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 18-05-2005 Radicación: 2005-35209

Doc: ESCRITURA 125 del 16-03-2005 NOTARIA UNICA de CAJICA

VALOR ACTO: \$20,000,000

Se cancela anotación No: 19

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: GABAPY LTDA Y CIA S.C.A.

NIT# 8001457912

A: CARRIZOSA ZULUAGA CESAR ARMANDO

CC# 70092826 X

A: DOSANTOS AMEZQUITA AMPARO PIEDAD

CC# 22352348 X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 30-01-2008 Radicación: 2008-8008

Doc: ESCRITURA 876 del 16-08-2007 NOTARIA 75 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$280,000,000



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

**Certificado generado con el Pin No: 2508014433118732780**

**Nro Matrícula: 50N-531902**

Pagina 6 TURNO: 2025-431522

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 12:42:20 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: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: GABAPY LTDA Y CIA S.C.A.**

**NIT# 8001457912**

**A: CALDICON LTDA**

**NIT# 8320030453 X**

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 22-06-2021 Radicación: 2021-39947

Doc: OFICIO 5660912921 del 20-06-2021 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.



VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018

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

**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.**

**NIT# 8999990816**

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 04-11-2022 Radicación: 2022-76760

Doc: OFICIO 5661723051 del 31-10-2022 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO - IDU de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 22

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 724 DE 2018

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

**DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U.**

**NIT# 8999990816**

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 05-04-2024 Radicación: 2024-19475

Doc: ESCRITURA 484 del 15-03-2024 NOTARIA 81 DE BOGOTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$2,600,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

**DE: CALDICON LTDA**

**NIT# 8320030453 HOY EN LIQUIDACION**

**A: CONSTRUCCIONES JANS S.A.S.**

**NIT# 9006358568 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*24\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-9489 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.

Anotación Nro: 16 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 22-11-2000

ANTOACIONES 16 Y 17 RAZON SOCIAL CORREGIDA VALE ART 35 D.L.1250/70.

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

**NOTARÍA 17**  
**DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D. C.**  
 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA:

-----  
 ----SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO -----  
 -----FORMATO DE CALIFICACIÓN-----  
 -----IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA N°:		
CÉDULA CATASTRAL N° :		
UBICACIÓN DEL PREDIO:	URBANO (X)	RURAL ( )
DIRECCIÓN: ---		
Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C, Zona		
-----		

**- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO. -**

Código No.	Acto
125	Venta

**LA PARTE VENDEDORA**

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN
Construcciones JANS SAS	Nit. No. 900.635.856-8

**LA PARTE COMPRADORA**

NOMBRES	IDENTIFICACIÓN



**COMPRADORA**, y manifestaron que han celebrado un contrato de compraventa que se consigna en las siguientes cláusulas: -----

**PRIMERA.- OBJETO: LA PARTE VENDEDORA**, mediante el presente instrumento público transfiere a título de venta real y efectiva a favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio y la posesión material, que tienen y ejercen sobre el siguiente inmueble: -----

A Este inmueble le corresponde el folio de **MATRÍCULA INMOBILIARIA N°** el **REGISTRO CATASTRAL N°** -----

EL EDIFICIO JANS 5 del cual hace parte el apartamento objeto de esta venta, está construido sobre xx. A este inmueble le corresponden los folios de matrícula inmobiliaria número xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante la cabida y linderos acabados de expresar, la venta del citado inmueble se hace como cuerpo cierto y en el estado actual en que se encuentra. -----

**SEGUNDA:- PROPIEDAD HORIZONTAL: “ EL EDIFICIO JANS 5”** del cual hace parte integrante el apartamento objeto de esta venta, fue constituido en propiedad horizontal, mediante elevación a escritura pública del Reglamento de Propiedad Horizontal de la licencia de construcción No. 11001-5-21-1663 expedida el día seis (6) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) por la Curaduría Urbana cinco (5) de Bogotá D.C, según radicación 11001-4-21-1020 de trece (13) mayo de 2021, mediante la escritura pública número xxxxxxxxxxxx (xxxx) de fecha xxxxx xxxx (xx) de xxxx de dos mil xxxxxx (XXXXXXXX) de la Notaría diecisiete (17) de Bogotá, D.C., debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.-----

-----  
**TERCERA: TRADICIÓN DEL INMUEBLE:** El lote de terreno sobre el cual está construido el EDIFICIO JANS 5 propiedad horizontal y del cual hace parte integrante el **apartamento objeto** de esta venta fue adquirido por **LA PARTE VENDEDORA**

por compra realizada a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , de conformidad con la escritura pública número ( xxxxxxxx) de fecha xxxxxxxxx ( ) de xxxxxxxxxxxxxxxxxxx del año xxxxxxxxxxxxxxxxxxx( xxxxxxxxxxxxxxxxxxx) otorgada en la Notaria Diecisiete xxxxxxxxxxxxxxx ( ) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Círculo de Bogotá al folio de matrícula inmobiliaria XXXXXXXXXXXXX.

Por lo expuesto **LA PARTE VENDEDORA** garantiza a **LA PARTE COMPRADORA**, que el inmueble objeto de la presente negociación es de su exclusiva propiedad y que no ha efectuado enajenación anterior a la presente.-

-----  
-----

**CUARTA: VALOR Y FORMA DE PAGO:** De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.1.91.1. Precio excepcional de la vivienda de interés social. El precio máximo de la vivienda de interés social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios”. Teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra en la ciudad de Bogotá D.C, de acuerdo con el Decreto antes mencionado, el precio convenido para esta venta es la cantidad de CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES a la firma de la escritura pública de compraventa, es decir, la suma de XXXXXXXXXXXXX (\$XXXXXXXXXX) que LA PARTE VENDEDORA declara recibidos a entera satisfacción.-----

**QUINTA.- LIMITACIONES AL DOMINIO:** LA PARTE VENDEDORA garantiza que el inmueble objeto de la presente compraventa es de su exclusiva propiedad, que se halla libre de embargos, demandas civiles, pleitos pendientes, patrimonio de familia, arrendamiento por escritura pública, condiciones resolutorias, de cualquier otra limitación al dominio, contratos de anticresis, desmembraciones, uso, habitación, usufructo, censo, pleito pendiente, en todo caso la parte vendedora se obliga al saneamiento conforme a la ley.-----

**SEXTA.- PAZ Y SALVO:** Que el inmueble que se transfiere en venta por este contrato lo declara **LA PARTE VENDEDORA** a paz y salvo por todo concepto, en especial libre de tasas, valorizaciones, contribuciones por servicios municipales. En el evento que por algún motivo no se hubieren cancelado, estos correrán por cuenta de **LA PARTE VENDEDORA** siempre que su liquidación sea anterior a la fecha de otorgamiento de este instrumento. -----

**SEXTA.- ENTREGA:** **LA PARTE VENDEDORA** declara que el día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, a las diez de la mañana (10:00 AM ), hace entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a **LA PARTE COMPRADORA** permitiendo la quieta y pacífica posesión del inmueble, el cual entrega a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones hasta la fecha del presente instrumento público, siendo de cargo de **LAPARTE COMPRADORA** cualquier suma que se cause o liquide a partir de la fecha en relación con el citado inmueble, proveniente de cualquier entidad nacional, departamental y municipal por conceptos de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones o gravámenes de cualquier clase.-----

**SEPTIMA.-** Las áreas de uso y goce común deberán entregarse de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la ley 675 de 2001.-----

**OCTAVA.-** La garantía legal, comprende la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.-----

**NOVENA.** - La firma de la presente Escritura Pública de compraventa se efectuará el día \_\_\_\_ del mes \_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ con las debidas formalidades legales.-----

**DÉCIMA.** - La parte vendedora realizó la radicación de documentos ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría del Habitat y se encuentra sometida al control de la misma. -----

El número de la licencia de construcción otorgado al proyecto es \_\_\_\_\_ Artículo 185 del Decreto 019 de 2012, Decreto Reglamentario 2180 de 2006.-----

**DÉCIMA PRIMERA:** El tradente se compromete a hacer el desenglobe de la Unidad Inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.----

**DÉCIMA SEGUNDA:** El trámite de radicación de documentos se efectuó ante la Secretaría del Habitat el día \_\_\_\_\_. El número de la licencia de construcción otorgado al proyecto es 11001-5-21-1663 y fecha de ejecutoria 10 de diciembre de 2021.-----

**DÉCIMA TERCERA:** En los eventos de fuerza mayor y caso fortuito se prorrogará la entrega del bien inmueble por un término de UN (1) AÑO.-----

**DÉCIMA CUARTA:** Las Unidades inmobiliarias se entregarán dotadas de los servicios públicos definitivos, conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968: " (...) La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con ora persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante en Superintendente Bancario (...)"-----

**DECIMA QUINTA .- GASTOS NOTARIALES DE REGISTRO Y RETENCIÓN EN**

**LA FUENTE:** Las partes han acordado que los gastos notariales que ocasiona el otorgamiento del presente instrumento público serán sufragados por los contratantes en igual proporción. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro que demanda esta escritura tanto de la venta como constitución de la hipoteca serán a cargo de **LA PARTE COMPRADORA**. Lo correspondiente a la

retención en la fuente causada por la enajenación del inmueble será a cargo de la **PARTE VENDEDORA.** -----

Presente LA PARTE COMPRADORA, de las condiciones civiles e identificación ya anotadas, manifestó: -----

- a) Que acepta la presente escritura y en especial la venta aquí contenida, por estar de acuerdo con todo lo estipulado. -----
- b) Que declara haber recibido el inmueble que adquiere por este instrumento a entera satisfacción. -----
- c) Que canceló a LA PARTE VENDEDORA el precio convenido en la negociación, con dineros de procedencia lícita. -----
- d) Que verificó el estado actual de los servicios públicos y los pagos correspondientes a los mismos.- -----

-----  
LOS COMPARECIENTES hacen constar: -----

- 1. Que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad, el folio de matrícula inmobiliaria, la tradición, los linderos del inmueble, por lo cual DECLARAN que aprueban este instrumento sin reserva alguna, tal como quedó redactado. -----
- 2. Que las declaraciones e informaciones consignadas en el presente instrumento corresponden a la verdad y, en consecuencia, asumen la responsabilidad derivada de cualquier error o inexactitud en la misma que se detecte con posterioridad por cualquiera de los intervinientes, por lo cual acepta la responsabilidad correspondiente en caso de utilizarse la presente escritura con fines ilegales. -----
- 3. Asimismo expresan que 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 interesados ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. -----
- 4. Que se conocieron personal y directamente antes de comparecer a la Notaría

para el otorgamiento de esta escritura. -----

5. La parte COMPRADORA expresó haber verificado que LA PARTE VENDEDORA es realmente la titular del derecho de dominio y de la posesión real y material del inmueble que se transfiere, pues estableció diligentemente con los procedimientos legales correspondientes la verdadera situación jurídica del mismo, entre otros, con fundamento en los documentos de identidad de la parte vendedora y de los títulos antecedentes del inmueble conjuntamente con el certificado de tradición y libertad del inmueble. -----

Finalmente el Notario advierte a LOS COMPARECIENTES, que cualquier aclaración a la presente escritura pública, que implique el otorgamiento de una nueva, causará costos que serán asumidos única y exclusivamente por LOS COMPARECIENTES, por lo cual la Notaría no aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la ley. -----

-----  
AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. Para los efectos de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2003, y presente EL (LA) (LOS) VENDEDOR (A) (ES), previa indagación del Notario sobre el particular, declara (n) bajo la gravedad del juramento que su (s) estado (s) civil es (son) el (los) señalado (s) en la comparecencia inicial, y que el inmueble que se enajena **NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.**-----

Presente EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES) previa indagación del Notario sobre el particular, declara (n) bajo la gravedad del juramento que su (s) estado (s) civil es (son) el (los) señalado (s) en la comparecencia inicial, y que el inmueble que adquiere (n) **NO QUEDA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR** por la siguiente razón: XXXXXXXX-----

En consecuencia, EL NOTARIO DEJA CONSTANCIA que por lo anteriormente manifestado bajo la gravedad del juramento por EL (LA) (LOS) COMPRADOR (A) (ES), el inmueble que se adquiere por este instrumento **NO QUEDA AFECTADO A**

VIVIENDA.-----

Se advirtió a los contratantes que la ley establece que "Quedarán viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar" (inc. 4, Art.6, L. 258/96). -----

Leída esta escritura por los comparecientes de conformidad con lo anteriormente señalado y realizadas las advertencias de rigor para efectos de la suscripción del presente Acto y una vez aprobado por los mismos, se firma ante mí, el NOTARIO QUE LO AUTORIZA. A los otorgantes se les advirtió la necesidad del registro de la presente escritura pública ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los dos (2) meses, siguientes, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de incurrir en intereses moratorios por mes o fracción hasta el efectivo registro de la misma. POR LO EXPUESTO, EL NOTARIO AUTORIZA LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE INSTRUMENTO PÚBLICO. -----

**DOCUMENTOS Y ANEXOS.-** Se protocolizan los documentos con base en la Ley 44 de 1990, artículos 44, 129 y 160 del Decreto 807 de 1.993, artículo 10 del Decreto 867 de 1.993 y los Decretos 129 y 130 de 1994. Se presentaron los siguientes **COMPROBANTES FISCALES** como requisito legal para la suscripción de la presente escritura pública: -----

**DOCUMENTOS Y ANEXOS.-** Se protocolizan los documentos con base en la Ley 44 de 1990, artículos 44, 129 y 160 del Decreto 807 de 1.993, artículo 10 del Decreto 867 de 1.993 y los Decretos 129 y 130 de 1994. Se presentaron los siguientes **COMPROBANTES FISCALES** como requisito legal para la suscripción de la presente escritura pública, así: -----

1.- DECLARACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSION CORRESPONDIENTE AL AÑO GRAVABLE (\_\_\_\_), FORMULARIO No.

AUTOADHESIVO No.

RECIBIDO CON PAGO, -----

AUTOAVALÚO \$

DIRECCIÓN DEL PREDIO:

-----

2- CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL POR VALORIZACIÓN EXPEDIDO POR EL INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO I.D.U., PIN DE SEGURIDAD

DIRECCION DEL PREDIO:

MATRICULA INMOBILIARIA

CEDULA CATASTRAL :

CHIP:

FECHA DE EXPEDICION

FECHA DE VENCIMIENTO

VALIDO PARA TRAMITES NOTARIALES, A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACION. CANCELADO CON FOLIO MATRIZ \_\_\_\_\_ , ACUERDO \_\_\_\_\_ CANCELADO CON CHIP MATRIZ \_\_\_\_\_. CONSECUTIVO No. -----

-----

3.- CERTIFICACION CATASTRAL, RADICACION No.

DE FECHA . -----

-----

4.- CONSULTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL, EXPEDIDO POR LA VENTANILLA UNICA DE REGISTRO (VUR) EN MAYOR EXTENSION.

No. Matricula Inmobiliaria:

Chip Catastral:

Cédula Catastral:

No. Consulta

Fecha:

RESUMEN DEL AÑO \_\_\_\_ AL \_\_\_\_ SIN SALDOS A CARGO PENDIENTES Y  
SIN ACTOS ADMINISTRATIVOS.-----

LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA SE ELABORÓ EN LAS HOJAS DE PAPEL  
NOTARIAL CON CÓDIGO DE BARRAS Nos:

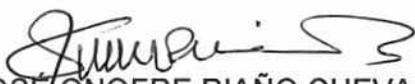
Derechos Notariales (Res.11439/2011): \$

I.V.A.:.....\$

RETENCIÓN EN LA FUENTE: .....\$

**FIRMAN LOS COMPARECIENTES:**

**LA PARTE VENDEDORA**

X   
JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS

C.C. N°

Dirección

Tel.

Estado civil

Actividad Económica

QUIEN ACTUA EN NOMBRE Y REPRESENTACIÓN DE CONTRUCCIONES JANS  
SAS

**LA PARTE COMPRADORA Y DEUDORA**

X

C.C. N°

Dirección

Tel.

Estado Civil:

Actividad Económica

**NOTARIO DIECISIETE (17) DEL CÍRCULO  
DE BOGOTÁ D.C.**

**PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO No. XXX, GARAJE No. XXX, DEL EDIFICIO  
JANS 5, PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA.**

**(CONTADO)**

Entre los suscritos, de una parte **JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS**, varón, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en su propio nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCCIONES JANS SAS**, en su calidad de gerente y representante legal de la misma, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C, constituida mediante Documento privado de asamblea de accionistas del 2 de julio del 2013, inscrita en el Libro IX el día 16 de julio de 2.013, en la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá, bajo la Matricula Mercantil número 02342066, con NIT 900635856-8, debidamente autorizado por los estatutos sociales, todo lo cual acredita con el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, quien para efectos de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por la otra, **XXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Bogotá D.C, identificado(S) como aparece al pie de su(s) firma(s), quien(es) en este documento se llamarán **LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa, que se determina en las siguientes cláusulas:-----

**CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender a EL (LA) (LOS) LOS PROMITENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) y éste (a) (os) por su parte se obliga(n) a comprar a aquella, el derecho pleno de dominio y la posesión plena que ejerce sobre los siguientes inmuebles: EL APARTAMENTO NUMERO XXXXX, así como el GARAJE NUMERO XXXXXXXX, los cuales forman parte del EDIFICIO JANS 5, PROPIEDAD HORIZONTAL, distinguido hoy en la nomenclatura urbana con el numero XXXXXXXXXXXXX de la ciudad de Bogotá D.C, con folio de MATRICULA INMOBILIARIA No. XXXXXXXXXXXXXXXX, comprendido dentro de los siguientes linderos generales y especiales relacionados en la Escritura Publica No. XXX, de fecha XXX de XXX, de la Notaria 7 del Círculo de Bogotá D.C. La anterior escritura pública, mediante la cual la Promitente Vendedora protocolizo y contiene el reglamento de Propiedad Horizontal del edificio denominado **“EDIFICIO JANS 5**; por acuerdo expreso de los contratantes, se tendrá en cuenta y forma parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales; y particularmente, en cuanto se refiere a los **LINDEROS GENERALES y LINDEROS ESPECIALES**, del apartamento y Parqueadero objeto del presente contrato. No obstante, la cabida y linderos generales y

especialmente los Linderos especiales, la venta se hace como “Cuerpo Cierto”. **PARAGRAFO.** Las partes contratantes acuerdan y dejan en claro que la matricula Inmobiliaria del apartamento objeto del presente contrato, a la fecha de celebración del presente contrato, no se conoce, atendiendo a que en este instante, el reglamento de Propiedad Horizontal se ha protocolizado en la Notaría 7 de Bogotá D.C; y, posteriormente la escritura mediante la cual se protocoliza el reglamento, se radicara en la oficina de registro de Instrumentos Públicos, para la asignación de la correspondiente matricula inmobiliaria. Una vez se conozca la Matricula Inmobiliaria, mediante otro si, a la presente promesa, se mencionará la matricula inmobiliaria para tal efecto.-----

**CLAUSULA SEGUNDA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: “De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, artículo 2.1.91.1. Precio excepcional de la vivienda de interés social. El precio máximo de la vivienda de interés social será de ciento cincuenta (150) salarios mínimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios”.** Teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra en la ciudad de Bogotá de acuerdo con el Decreto antes mencionado, el precio convenido para esta venta es la cantidad de **CIENTO CINCUENTA SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES a la firma de la escritura pública de compraventa** que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA así: **a).** La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX (\$) MCTE. que LA PROMITENTE VENDEDORA declara haber recibido en dinero en efectivo a su entera satisfacción de manos de LOS PROMITENTES COMPRADORES a la firma de este documento en calidad de arras confirmatorias e imputables al precio total de los inmuebles; **b)** La suma de XXXXXXXXXXXXXXXX (\$) MCTE, que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarán a LA PROMITENTE VENDEDORA contra la entrega del inmueble y una vez se reciba un certificado de tradición y libertad en el que conste el registro de la escritura de compraventa.-----

El valor total del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa ha sido fijado en 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), de acuerdo con el salario mínimo vigente al momento de la firma de la escritura pública de compraventa. En consecuencia, el valor en pesos colombianos será determinado al momento de la escrituración definitiva, con base en el SMMLV que se encuentre vigente en esa fecha, sin que ello constituya modificación del precio pactado en términos de salarios mínimos. Las partes aceptan expresamente que el ajuste del valor en pesos es una actualización natural derivada de la expresión del precio en salarios mínimos, conforme a lo permitido en el ordenamiento jurídico colombiano, especialmente en lo dispuesto por el Decreto 1467 de 2019, el Decreto 1607 de 2022 y demás normas concordantes.

**CLAUSULA TERCERA.- ENTREGA:** La entrega del inmueble prometido en venta, se efectuará salvo fuerza mayor, el día \_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, a las diez de la mañana (10:00 AM ). Fecha en la que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) ha(n) pagado la totalidad del PRECIO pactado en el presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) declara(n) que ha(n) conocido y aceptado las dimensiones, especificaciones y materiales del apartamento modelo, los cuales serán los que se coloquen a el apartamento y garaje objeto de esta Promesa. LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de reemplazar cualquier material utilizado en el apartamento modelo, por otro de igual calidad y similar apariencia, cambios que obedecerán a situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, con previa anuencia del PROMITENTE COMPRADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Edificio JANS 5, tales como zona de BBQ y salón comunal, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** LA AREAS DE USO Y GOCE COMUN DEBERAN ENTREGARSE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 24 DE LA LEY 675 DE 2001. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** En los eventos de fuerza mayor y caso fortuito se prorrogará la entrega del bien inmueble por un término de UN (1) AÑO.-----

**CLAUSULA CUARTA :**El inmueble se enajenará con las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el término de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.-----

**CLAUSULA QUINTA:** Las Unidades inmobiliarias se entregarán dotadas de los servicios públicos definitivos, conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968: “ (...) La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirentes o

transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con una persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante el Superintendente Bancario (...).-----

**CLAUSULA SEXTA.- ESCRITURA:** La Escritura pública que perfeccione la presente promesa se otorgará el día \_\_\_\_ del mes \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, a las diez de la mañana (10:00 AM ), en la Notaría 17 del Círculo de Bogotá D. C.-----

**PARAGRAFO. GASTOS NOTARIALES.** Las partes contratantes que los gastos notariales y de registro serán cancelados de la siguiente forma: **A)** Los gastos de Notaría por la venta serán cancelados por partes iguales entre los contratantes, es decir, 50% la Prometiente Vendedora; y el otro 50% los Prometientes Compradores. **B)** Los gastos de registro y beneficencia por concepto de la venta e Hipoteca que gravará el inmueble, corresponderán en su totalidad a los Prometientes compradores. **C)** En cuanto al Impuesto de retención en la fuente, como se trata de vivienda nueva, este concepto no debe ser cancelado.-----

**CLAUSULA SEPTIMA.:** El tradente se compromete a hacer el desenglobe de la unidad inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.-----

**CLAUSULA OCTAVA. -:** LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta en la fecha indicada en la Cláusula tercera (3ª), y, en los términos del presente contrato, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) debido a un caso de fuerza mayor no comparece(n) a recibir los inmuebles en la fecha pactada, de común acuerdo se señalará una nueva fecha y hora para la entrega, si en esta nueva fecha tampoco comparecen, estos se tendrán por entregados. En este evento, las llaves del apartamento quedarán a disposición de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA o donde esta le(s) señale. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar los inmuebles antes de otorgarse la Escritura pública de compraventa de los mismos, la entrega se hará a título de mera tenencia.-----

**CLAUSULA NOVENA:** La entrega material se hará constar en Acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que deban ser arreglados por LA PROMITENTE VENDEDORA, detalles estos, que a no ser que sin su reparación el inmueble no pueda ser utilizado para la vivienda de sus moradores, no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) recibido el inmueble prometido en venta. En esta acta se señalarán los plazos para entregar o ejecutar los arreglos posventa a que haya lugar. **PARAGRAFO PRIMERO.** Para el evento en que

se tuviese que cancelar impuesto predial, valorización y demás; la Prometiente vendedora, cancelara estos conceptos, únicamente los causados hasta la fecha en que se realice la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato. -----

**CLAUSULA DÉCIMA: LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que ha efectuado el pago de los derechos correspondientes a la instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas. Respecto al servicio telefónico, se colocaron los ductos correspondientes, pero la instalación del servicio será a cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES). El servicio de citofonía se prestará a través del sistema de Citofonía Virtual de la E.T.B u otra igual. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE VENDEDORA cancelará los derechos correspondientes a la instalación definitiva de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado y gas, y entregará estos servicios instalados y funcionando con sus respectivos medidores de conformidad con el artículo décimo de la Ley 66 de 1968. Más sin embargo, en el evento en que deba postergarse la entrega del inmueble por las demoras en que pudieren incurrir las empresas de servicios públicos, en cuanto a la instalación de los mismos sin culpa del vendedor, deberá acordarse con el comprador los términos en días en que la entrega del inmueble se postergará. -----

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA:** Si el día fijado para la firma de la Escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, y demás documentos, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la Escritura se llevará a cabo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito acerca de su obtención, a la siguiente dirección : XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX de Bogotá teléfono. No. XXXXXX al (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES). Será responsabilidad de este(a) (os) comunicar por escrito a la PROMETIENTE VENDEDORA cualquier cambio de dirección; Así mismo, si el día fijado para la firma de la Escritura Publica EL PROMITENTE COMPRADOR no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella PARA EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA se llevará a cabo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual EL PROMETIENTE COMPRADOR dará aviso escrito acerca de su obtención, a la siguiente dirección : XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX de Bogotá teléfono. No. XXXXXX al (LA) (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR(A)(ES).. Será responsabilidad de este(a) (os) comunicar por escrito al PROMITENTE COMPRADOR cualquier

cambio de dirección, lo anterior, en aras del equilibrio contractual. **PARÁGRAFO:** Si el día acordado para la firma de la Escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:** LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el lote en donde actualmente se desarrolla la construcción de los inmuebles objeto de este contrato de compraventa, por compra hecha a XXXXXX, como consta en la Escritura pública número XXXXXXXX, de fecha XXXXXXXX de XXXXX de XXXXXXXX, de la Notaria XXXXXXXX de Bogotá D.C; debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá sede Sur. La construcción se desarrolla a expensas de LA PROMITENTE VENDEDORA. -----

**CLAUSULA DECIMA TERCERA.-** - La radicación de documentos efectuada ante la Secretaria Distrital del hábitat se efectuó el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y el número de la licencia de construcción otorgado al proyecto es XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (fecha de ejecutoria). Resolución 1513 de 2015.-----

**CLAUSULA DECIMA CUARTA .-** LA PROMITENTE VENDEDORA declara que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente contrato no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportan limitaciones de dominio, salvo las provenientes del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue protocolizado mediante escritura No. XXXX, de Fecha XXXX XX de XXXX, de la Notaria 17 de Bogotá D.C, reglamento y escritura Pública, que se consideran parte integrante de este contrato y respecto al cual, desde ahora EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) al cumplimiento estricto de todos los deberes en el señalados, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción acordada, y que en la actualidad los posee quieta, regular y pacíficamente, no son objeto de demandas civiles, censos, anticresis, arrendamiento por Escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, etc.. Conforme a la Ley, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga al saneamiento de esta venta tanto por evicción como por vicios redhibitorios durante el término establecido por la misma-----

**CLAUSULA DECIMA QUINTA: - CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO.** Las partes contratantes, convienen en fijar la cantidad de XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX.000.000), como Clausula penal de Incumplimiento, para el evento en que cualquiera de ellas, incumpla lo aquí pactado; suma que pagara el contratante que incumpla al que cumpla o se allane a cumplir, sin necesidad de requerimiento extrajudicial o judicial alguno, a los cuales renuncian expresamente desde ahora. -----

**CLAUSULA DECIMA SEXTA:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar los inmuebles a

paz y salvo por concepto del impuesto predial y los demás que se causen por los inmuebles objeto de esta promesa de venta, hasta la fecha en que se haga entrega real y material del inmueble objeto del presente documento. De esta fecha en adelante serán de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) todos los impuestos, tasas, cuotas, contribuciones y demás gravámenes que se reajusten, se liquiden o causen, efectuados siempre por las autoridades competentes . -----

**CLAUSULA DECIMA SÉPTIMA - GASTOS.** Los gastos que ocasione el otorgamiento de la Escritura de compraventa por concepto de Notaría correrán por cuenta de las partes por mitad. Los derechos e impuestos de Beneficencia y Registro por la compraventa serán por cuenta de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES), así como la totalidad de los gastos que ocasionen la constitución y registro de la garantía hipotecaria a favor de BANCO XXXXXX.

**CLAUSULA DECIMA OCTAVA:** EL (LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que no ha(n) intervenido ni intervendrá(n) directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del proyecto que adelanta LA PROMITENTE VENDEDORA, que conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo y se obliga(n) a permitir el libre acceso a ellas, al igual que a respetar y aceptar las políticas de mercadeo y publicidad que LA PROMITENTE VENDEDORA desarrolle para la enajenación de las demás unidades que integren el desarrollo del EDIFICIO JANS 5 PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

**CLAUSULA DECIMA NOVENA.- DOMICILIO CONVENCIONAL.** Para todos los efectos legales a que diere lugar el presente contrato se ha acordado la ciudad de Bogotá, D. C. como domicilio especial.-----

**CLAUSULA VIGESIMA.-** LA PROMITENTE VENDEDORA ha cumplido los requisitos necesarios para Radicar los documentos, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Reglamentario 2180 de 2006.-----

**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.-** A más tardar 30 días después del día de la entrega del último apartamento del EDIFICIO JANS 5 PROPIEDAD HORIZONTAL, LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a radicar ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, los documentos necesarios para llevar a cabo el desenglobe de las unidades privadas que lo conforman. Para constancia se firma por los partes en Bogotá D.C, a los XXXX ( ) días del mes de XXXXXXXXXX de Dos Mil XXXXXXXXX ( ), en dos (2) originales del mismo tenor. Las partes se obligan a autenticar sus firmas ante notario público.

LA PROMITENTE VENDEDORA CONSTRUCCIONES JANS SAS



JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS

C.C. No. 19.409.475 de Bogotá

NIT No.900635856-8

DIRECCION:

TEL:

EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)

---

Nombre

C. C. No. XXXXXXXXXXXXX DE BOGOTA.

**PROMESA DE COMPRAVENTA DEL APARTAMENTO No. XXX, GARAJE No. XXX, DEL EDIFICIO  
JANS 5, PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA CIUDAD DE BOGOTA.  
(CON CRÉDITO)**

Entre los suscritos, de una parte **JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS**, varón, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado en esta ciudad, identificado como aparece al pie de su firma, quien obra en su propio nombre y representación de la sociedad **CONSTRUCCIONES JANS SAS**, en su calidad de gerente y representante legal de la misma, sociedad comercial domiciliada en Bogotá D.C, constituida mediante Documento privado de asamblea de accionistas del 2 de julio del 2013, inscrita en el Libro IX el día 16 de julio de 2.013, en la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá, bajo la Matricula Mercantil número 02342066, con NIT 900635856-8, debidamente autorizado por los estatutos sociales, todo lo cual acredita con el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, quien para efectos de este contrato se denominará **LA PROMITENTE VENDEDORA**, y por la otra, **XXXXXXXXXX**, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Bogotá D.C, identificado(S) como aparece al pie de su(s) firma(s), quien(es) en en este documento se llamarán **LOS PROMITENTE (S) COMPRADOR(ES)**, hemos celebrado el Contrato de Promesa de Compraventa, que se determina en las siguientes clausulas: \_\_\_\_\_

**CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a vender a EL (LA) (LOS) LOS PROMITENTE (S) COMPRADOR (A) (ES) y éste (a) (os) por su parte se obliga(n) a comprar a aquella, el derecho pleno de dominio y la posesión plena que ejerce sobre los siguientes inmuebles: EL APARTAMENTO NUMERO XXXXX, así como el GARAJE NUMERO XXXXXXX, los cuales forman parte del EDIFICIO JANS 5, PROPIEDAD HORIZONTAL, distinguido hoy en la nomenclatura urbana con el numero XXXXXXXXXXXXXXXX, de la ciudad de Bogotá D.C, con folio de MATRICULA INMOBILIARIA No. XXXXXXXXXXXXXXXX, comprendido dentro de los siguientes linderos generales y especiales relacionados en la Escritura Publica No. XXX, de fecha XXX de XXX, de la Notaria 7 del Círculo de Bogotá D.C. La anterior escritura pública, mediante la cual la Prometiente Vendedora protocolizo y contiene el reglamento de Propiedad Horizontal del edificio denominado **“EDIFICIO JANS 5**; por acuerdo expreso de los contratantes, se tendrá en cuenta y forma parte integrante del presente contrato, para todos los efectos legales; y particularmente, en cuanto se refiere a los **LINDEROS GENERALES y LINDEROS ESPECIALES**, del apartamento y Parqueadero objeto del presente contrato. No obstante la cabida y linderos

generales y especialmente los Linderos especiales, la venta se hace como “Cuerpo Cierto”.

**PARAGRAFO.** Las partes contratantes acuerdan y dejan en claro que la matricula Inmobiliaria del apartamento objeto del presente contrato, a la fecha de celebraci3n del presente contrato, no se conoce, atendiendo a que en este instante, el reglamento de Propiedad Horizontal se ha protocolizado en la Notarfa 17 de Bogot3 D.C; y, posteriormente la escritura mediante la cual se protocoliza el reglamento, se radicara en la oficina de registro de Instrumentos P3blicos, para la asignaci3n de la correspondiente matricula inmobiliaria. Una vez se conozca la Matricula Inmobiliaria, mediante otro si, a la presente promesa, se mencionara la matricula inmobiliaria para tal efecto.-----

**CLAUSULA SEGUNDA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: “De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, artfculo 2.1.91.1. Precio excepcional de la vivienda de inter3s social. El precio m3ximo de la vivienda de inter3s social ser3 de ciento cincuenta (150) salarios m3nimos mensuales legales vigentes para las viviendas que se ubiquen en los siguientes distritos y municipios”.** Teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra en la ciudad de Bogot3 de acuerdo con el Decreto antes mencionado, el precio convenido para esta venta es la cantidad de **CIENTO CINCUENTA SALARIOS M3NIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES a la firma de la escritura p3blica de compraventa** que EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) ES) pagar3(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA asf: **A)** La suma de XXXXXXXXX MILLONES DE PESOS MCTE (\$X.000.000), que el PROMITENTE VENDEDOR, declara haber recibido con anterioridad a la firma del presente documento, seg3n consta en recibo expedido a los PROMITENTES COMPRADORES. **B)** La suma de XXXXXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XX.000.000), representados en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, el dfa XXX (XX) de XXX de 2.0XX.y, **C)** La suma de XXXX MILLONES DE PESOS MCTE. (\$XX.000.000.00) representados en dinero efectivo el dfa XXXXX XX (XX) de XXX de 2.0XX a la firma del presente documento. **D)** La suma de XXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XXX.000.000), que los PROMITENTES COMPRADORES, se obligan a pagar a la PROMITENTE VENDEDORA, con el producto de un pr3stamo que tramitar3n, solicitar3(n) y obtendr3(n) de XXXXX . Pr3stamo que se garantizar3 a dicha entidad con la constituci3n de una hipoteca sobre el inmueble aquf prometido en venta (Apartamento XXX) las condiciones y plazos establecidos por ella, gravamen que se constituir3 simult3neamente con la Escritura de venta. **PARAGRAFO.** LOS PROMITENTE COMPRADORES, se obligan a radicar ante BANCOLOMBIA, el respectivo documento o autorizaci3n, para que el desembolso y pago del

crédito hipotecario que grava el inmueble objeto del presente contrato ( Literal C de la presente cláusula), se haga a favor y a nombre de la PROMITENTE VENDEDORA.-----

**El valor total del inmueble objeto de la presente promesa de compraventa ha sido fijado en 150 salarios mínimos mensuales legales vigentes (150 SMMLV), de acuerdo con el salario mínimo vigente al momento de la firma de la escritura pública de compraventa. En consecuencia, el valor en pesos colombianos será determinado al momento de la escrituración definitiva, con base en el SMMLV que se encuentre vigente en esa fecha, sin que ello constituya modificación del precio pactado en términos de salarios mínimos. Las partes aceptan expresamente que el ajuste del valor en pesos es una actualización natural derivada de la expresión del precio en salarios mínimos, conforme a lo permitido en el ordenamiento jurídico colombiano, especialmente en lo dispuesto por el Decreto 1467 de 2019, el Decreto 1607 de 2022 y demás normas concordantes.**

**CLAUSULA TERCERA.- ENTREGA:** La entrega del inmueble prometido en venta, se efectuará salvo fuerza mayor, el día \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, a las diez de la mañana (10:00 AM ), fecha en la que se debe hacer efectivo el pago y desembolso por la suma de XXXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE (\$XXX.000.000); o, antes de esa fecha; siempre y cuando EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) haya(n) pagado la totalidad del PRECIO pactado en el presente contrato. No obstante las partes acuerdan expresamente que la fecha estipulada para la entrega del inmueble, ésta se podrá realizar en una fecha posterior, si por fuerza mayor o caso fortuito según Art. 64 del Código Civil Ley 95 de 1980, el inmueble no estuviere en condiciones de ser entregado para la fecha anteriormente mencionada; para lo cual la Prometiente vendedora, comunicara por escrito a la dirección que aparece al pie de la firma de los Prometientes Compradores la fecha respectiva; sin que esta circunstancia conlleve el incumplimiento del presente contrato, por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. **PARAGRAFO PRIMERO:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) declara(n) que ha(n) conocido y aceptado las dimensiones, especificaciones y materiales del apartamento modelo, los cuales serán los que se coloquen a el apartamento y garaje objeto de esta Promesa. LA PROMITENTE VENDEDORA se reserva el derecho de reemplazar cualquier material utilizado en el apartamento modelo, por otro de igual calidad y similar apariencia, cambios que obedecerán a situaciones de fuerza mayor o caso fortuito, con previa anuencia del PROMITENTE COMPRADOR. **PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Edificio JANS 5, tales como zona de BBQ y salón comunal, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por

la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARAGRAFO TERCERO:** LA AREAS DE USO Y GOCE COMUN DEBERAN ENTREGARSE DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 24 DE LA LEY 675 DE 2001. **PARAGRAFO CUARTO:** En los eventos de fuerza mayor y caso fortuito se prorrogará la entrega del bien inmueble por un término de UN (1) AÑO.-----

**CLAUSULA CUARTA :** Las Unidades inmobiliarias se entregarán dotadas de los servicios públicos definitivos, conforme a lo preceptuado en el art. 10 ley 66 de 1968: “ (...) La obligación de ejecutar las obras de urbanismo y de dotar a los inmuebles que se enajenen o prometan enajenar de los servicios públicos exigidos por las autoridades distritales o municipales en los planes o programas a que se refiere la presente Ley, no podrá descargarse en los adquirientes o transmitirse a terceros, salvo cuando se trate de contratos celebrados con ora persona dedicada a la misma actividad y ambos se hallen inscritos ante en Superintendente Bancario (...)”.-----

**CLAUSULA QUINTA:** El tradente se compromete a hacer el desenglobe de la unidad inmobiliaria que se enajena, ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital.-----

**CLAUSULA SEXTA.- ESCRITURA:** La Escritura pública que perfeccione la presente promesa se otorgará el día \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, a las diez de la mañana (10:00 AM ), en la Notaría 17 del Círculo de Bogotá D. C. **PARAGRAFO.** No obstante lo anterior, las partes contratantes, acuerdan que para efectos del otorgamiento de la escritura pública que perfeccione el presente contrato, tendrán en cuenta la Notaria, fecha, hora, y demás exigencias y requisitos que el Banco XXXXXXXXXXXX, señale para tal efecto. Pues debe considerarse que los Prometientes Compradores, cancelan parte del precio pactado, con el producto de un préstamo o Crédito Hipotecario; y, que el inmueble prometido en venta, quedara afectado con una hipoteca de primer grado a favor del citado banco; para ello, los PROMITENTES COMPRADORES, comunicaran por escrito a la PROMITENTE VENDEDORA, la Notaria, fecha y hora en que el BANCO XXXXXX, señala para el otorgamiento de la escritura; y, las diligencias y documentos necesarios para tal finalidad. **PARAGRAFO. GASTOS NOTARIALES.** Las partes contratantes que los gastos notariales y de registro serán cancelados de la siguiente forma: **A)** Los gastos de

Notaría por la venta serán cancelados por partes iguales entre los contratantes, es decir, 50% la Prometiente Vendedora; y el otro 50% los Prometientes Compradores. **B)** Los gastos de registro y beneficencia por concepto de la venta e Hipoteca que gravará el inmueble, corresponderán en su totalidad a los Prometientes compradores. **C)** En cuanto al Impuesto de retención en la fuente, como se trata de vivienda nueva, este concepto no debe ser cancelado.-----

**CLAUSULA SÉPTIMA:** En caso de que a la fecha de la firma del presente contrato de promesa de compraventa, no exista una pre-aprobación del crédito por parte del BANCO XXXXXX; EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) deberá(n) entregar a LA PROMITENTE VENDEDORA, dentro de los Cinco (5) días calendario siguientes a la firma de esta promesa, el formulario de solicitud de crédito debidamente diligenciado con los documentos y anexos necesarios para que el BANCO XXXXXXXX, pueda iniciar el estudio de dicha solicitud.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) estará(n) atento(s) a aportar los documentos adicionales y a atender los requerimientos que el BANCO XXXXXXXX le(s) haga con relación a la solicitud de crédito y una vez esta sea aprobada, se obliga(n) a continuar de manera expedita su trámite, de acuerdo con los reglamentos del BANCO XXXXXXXX, en especial lo concerniente a la consecución de seguros y a la firma de pagarés.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En caso de que transcurran quince (15) días calendario, desde la entrega de estos documentos, sin que el BANCO XXXXXXXX, manifieste por escrito la aprobación a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) del crédito solicitado, o en caso de que les niegue dicho crédito y EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) no pudiere(n) cumplir en otra forma con los compromisos de pago de manera aceptable para LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta devolverá a EL (LA) (LOS) PROMITENTES (S) COMPRADOR(A)(ES) los dineros recibidos en parte de pago del precio, sin que tenga que reconocer o cancelar a los PROMITENTES COMPRADORES, intereses de ninguna índole ( ni corrientes, ni moratorios), ni sanciones, ni indemnizaciones de ninguna índole; hecho que aceptan expresamente desde ahora

**LOS PROMITENTES COMPRADORES. PARÁGRAFO TERCERO:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que no se encuentra(n) reportados ante ninguna Central de Riesgos y por consiguiente, se entenderá que ha habido incumplimiento de este contrato por parte de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) en caso de que, por este motivo, o en razón a datos falsos consignados en los documentos o formularios que se entregan al BANCO XXXXXXXXXX, la solicitud de crédito le(s) sea negada.-----

**CLAUSULA OCTAVA:** LA PROMITENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta, y, en los términos del presente contrato, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) debido a un caso de fuerza mayor no comparece(n) a recibir los inmuebles en la fecha pactada, de común acuerdo se señalará una nueva fecha y hora para la entrega, si en esta nueva fecha tampoco comparecen, estos se tendrán por entregados. En este evento, las llaves del apartamento quedarán a disposición de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA o donde esta le(s) señale. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar los inmuebles antes de otorgarse la Escritura pública de compraventa de los mismos, la entrega se hará a título de mera tenencia.

**CLAUSULA NOVENA:** El inmueble se enajenará con las garantías de estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados por el término de un (1) año, de conformidad con el artículo 8 de la Ley 1480 de 2011.-----

**CLAUSULA DÉCIMA:** La entrega material se hará constar en Acta suscrita por ambas partes y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que deban ser arreglados por LA PROMITENTE VENDEDORA, detalles estos, que a no ser que sin su reparación el inmueble no pueda ser utilizado para la vivienda de sus moradores, no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) recibido el inmueble prometido en venta. En esta acta se señalarán los plazos para entregar o ejecutar los arreglos posventa a que haya lugar. **PARAGRAFO PRIMERO.** Para el evento en que se tuviese que cancelar impuesto predial, valorización y demás; la Prometiente vendedora, cancelara estos conceptos, únicamente los causados hasta la fecha en que se realice la entrega real y material del inmueble objeto del presente contrato.-----

**CLAUSULA DECIMA PRIMERA: LA PROMITENTE VENDEDORA** manifiesta que ha efectuado el pago de los derechos correspondientes a la instalación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas. Respecto al servicio telefónico, se colocaron los ductos correspondientes, pero la instalación del servicio será a cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES). El servicio de citofonía se prestará a través del sistema de Citofonía Virtual de la E.T.B u otra igual. **PARÁGRAFO PRIMERO:** LA PROMITENTE VENDEDORA cancelará los derechos correspondientes a la instalación definitiva de los servicios de energía, acueducto y alcantarillado y gas, y entregará estos servicios instalados y funcionando con sus respectivos medidores de conformidad con el artículo décimo de la Ley 66 de 1968. Más sin embargo, en el

evento en que deba postergarse la entrega del inmueble por las demoras en que pudieren incurrir las empresas de servicios públicos, en cuanto a la instalación de los mismos sin culpa del vendedor, deberá acordarse con el comprador los términos en días en que la entrega del inmueble se postergará.-----

**CLAUSULA DECIMA SEGUNDA:** Si el día fijado para la firma de la Escritura pública LA PROMITENTE VENDEDORA no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, y demás documentos, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la Escritura se llevará a cabo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito acerca de su obtención, a la siguiente dirección : XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX de Bogotá teléfono. No. XXXXXX al (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES).. Será responsabilidad de este(a) (os) comunicar por escrito a la PROMITENTEVENDEDORA cualquier cambio de dirección. Así mismo, si el día fijado para la firma de la Escritura Publica EL PROMITENTE COMPRADOR no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella PARA EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA se llevará a cabo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual EL PROMITENTE COMPRADOR dará aviso escrito acerca de su obtención, a la siguiente dirección : XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXX de Bogotá teléfono. No. XXXXXX al (LA) (LOS) PROMITENTE (S) VENDEDOR(A)(ES).. Será responsabilidad de este(a) (os) comunicar por escrito al PROMITENTE COMPRADOR cualquier cambio de dirección lo anterior, en aras del equilibrio contractual. **PARÁGRAFO:** Si el día acordado para la firma de la Escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.-----

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA:** Las partes contratantes acuerdan que: La Prometiente vendedora, concede un plazo a los Prometientes Compradores, de treinta días calendario, contados a partir de la fecha de firma de la escritura Pública, para el pago del Saldo (\$XXX.000.000), o desembolso por parte de XXXXXXXX, de que trata la Cláusula Segunda en su Literal C. Después de este plazo y término, EL (LA)(LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES), reconocerá(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA, intereses a la tasa del 1.2% mensual anticipado, sobre dicho saldo, los cuales pagará(n) dentro de los cinco primeros días de cada mes calendario, durante todo el tiempo que transcurra desde la fecha del otorgamiento de la Escritura pública o

de entrega del inmueble, si esta fuere posterior, y la fecha en que el BANCO XXXXXX, le abone en la cuenta o le entregue a LA PROMITENTE VENDEDORA el producto del préstamo que le concede a EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) por el saldo. En caso de mora en el pago del saldo del precio o de los intereses, EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA intereses moratorios a la mayor tasa aprobada por la Superintendencia Bancaria, desde la fecha en que comience la mora y hasta cuando se realice el pago efectivo de lo adeudado, sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho LA PROMITENTE VENDEDORA. -----

**CLAUSULA DÉCIMA CUARTA.**- La radicación de documentos efectuada ante la Secretaria Distrital del hábitat se efectuó el XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX y el número de la licencia de construcción otorgado al proyecto es XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (fecha de ejecutoria). Resolución 1513 de 2015.----

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA:** LA PROMITENTE VENDEDORA adquirió el lote en donde actualmente se desarrolla la construcción de los inmuebles objeto de este contrato de compraventa, por compra hecha a xxxxxxxxxxxxxx, como consta en la Escritura pública número xxxxxxxxxxxx, de fecha xxxxx de xxxxx de xxxxxxxxxxxx, de la Notaria xxxxxxxxxxx de Bogotá D.C; debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. La construcción se desarrolla a expensas de LA PROMITENTE VENDEDORA. -----

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA.**- LA PROMITENTE VENDEDORA declara que la propiedad individual y demás derechos objeto del presente contrato no han sido enajenados por acto anterior al presente, no soportan limitaciones de dominio, salvo las provenientes del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue protocolizado mediante escritura No. xxxxxxxxxxxxxx, de Fecha xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, de la Notaria xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx de Bogotá D.C, reglamento y escritura Pública, que se consideran parte integrante de este contrato y respecto al cual, desde ahora EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) al cumplimiento estricto de todos los deberes en el señalados, en especial a contribuir a las expensas comunes en la proporción acordada, y que en la actualidad los posee quieta, regular y pacíficamente, no son objeto de demandas civiles, censos, anticresis, arrendamiento por Escritura pública, condiciones resolutorias de dominio, etc.. Conforme a la Ley, LA PROMITENTEVENDEDORA se obliga al saneamiento de esta venta tanto por evicción como por vicios redhibitorios durante el término establecido por la misma. -----

**CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: - CLAUSULA PENAL DE INCUMPLIMIENTO.** Las partes contratantes, convienen en fijar la cantidad de XXXXX MILLONES DE PESOS M/CTE

(\$XX.000.000), como Clausula penal de Incumplimiento, para el evento en que cualquiera de ellas, incumpla lo aquí pactado; suma que pagara el contratante que incumpla al que cumpla o se allane a cumplir, sin necesidad de requerimiento extrajudicial o judicial alguno, a los cuales renuncian expresamente desde ahora. -----

**CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA:** LA PROMITENTE VENDEDORA se obliga a entregar los inmuebles a paz y salvo por concepto del impuesto predial y los demás que se causen por los inmuebles objeto de esta promesa de venta, hasta la fecha en que se haga entrega real y material del inmueble objeto del presente documento. De esta fecha en adelante serán de cargo de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) todos los impuestos, tasas, cuotas, contribuciones y demás gravámenes que se reajusten, se liquiden o causen, efectuados siempre por las autoridades competentes . -----

**CLAUSULA DÉCIMA NOVENA - GASTOS.** Los gastos que ocasione el otorgamiento de la Escritura de compraventa por concepto de Notaría correrán por cuenta de las partes por mitad. Los derechos e impuestos de Beneficencia y Registro por la compraventa serán por cuenta de EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A) (ES), así como la totalidad de los gastos que ocasionen la constitución y registro de la garantía hipotecaria a favor de BANCO XXXXXX.

**CLAUSULA VIGESIMA:** EL (LA) (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) que no ha(n) intervenido ni intervendrá(n) directa o indirectamente en el desarrollo de la construcción del proyecto que adelanta LA PROMITENTE VENDEDORA, que conoce(n) y acepta(n) la existencia del apartamento modelo y se obliga(n) a permitir el libre acceso a ellas, al igual que a respetar y aceptar las políticas de mercadeo y publicidad que LA PROMITENTEVENDEDORA desarrolle para la enajenación de las demás unidades que integren el desarrollo del EDIFICIO JANS 5 PROPIEDAD HORIZONTAL.-----

**CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- DOMICILIO CONVENCIONAL.** Para todos los efectos legales a que diere lugar el presente contrato se ha acordado la ciudad de Bogotá, D. C. como domicilio especial. -----

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA:** LA PROMITENTE VENDEDORA ha cumplido los requisitos necesarios para Radicar los documentos, de conformidad con el Artículo 71 de la Ley 66 de 1968 y el Decreto Reglamentario 2180 de 2006.-----

**CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA.** A más tardar 30 días después del día de la entrega del último apartamento del EDIFICIO JANS 5 PROPIEDAD HORIZONTAL, LA PROMITENTEVENDEDORA se obliga a radicar ante el Departamento Administrativo de Catastro Distrital, los documentos

necesarios para llevar a cabo el desenglobe de las unidades privadas que lo conforman. Para constancia se firma por los partes en Bogotá D.C, a los XXXXXXX ( ) días del mes de XXXXXXXX de Dos Mil XXXXXXXXXX ( ), en dos (2) originales del mismo tenor. Las partes se obligan a autenticar sus firmas ante notario público.

**LA PROMITENTE VENDEDORA CONSTRUCCIONES JANS SAS**

JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS

C.C. No. 19.409.475 de Bogotá

NIT No.900635856-8

DIRECCION:

TEL:

EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES)



Nombre

C. C. No. XXXXXXXXXXXXXXXX DE BOGOTA.

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

**ANEXO FINANCIERO**

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	<b>martes, 22 de julio de 2025</b>
SOLICITANTE:	<b>CONSTRUCCIONES JANS SAS</b>

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	<b>EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS 5</b>		
DIRECCIÓN:	<b>CALLE 168 45 A 35</b>		
APARTAMENTOS:	<b>56</b>	CASAS:	<b>0</b>
		LOTES:	<b>0</b>
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	<b>880 m²</b>		
2. COSTO DEL m² DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	<b>2,955,419 \$/m²</b>		
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	<b>3,456 m²</b>		
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	<b>2,314,768 \$/m²</b>		

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	<b>\$ 2,600,000</b>	<b>752,300 \$/m²</b>	<b>32.5%</b>
6. COSTOS DIRECTOS:	<b>\$ 5,400,000</b>	<b>1,562,468 \$/m²</b>	<b>67.5%</b>
7. COSTOS INDIRECTOS:	<b>\$ 0</b>	<b>- \$/m²</b>	<b>0.0%</b>
8. GASTOS FINANCIEROS:	<b>\$ 0</b>	<b>- \$/m²</b>	<b>0.0%</b>
9. GASTOS DE VENTAS:	<b>\$ 0</b>	<b>- \$/m²</b>	<b>0.0%</b>
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	<b>\$ 8,000,000</b>	<b>2,314,768 \$/m²</b>	<b>100%</b>

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	<b>\$ 9,630,000</b>	12. UTILIDAD EN VENTA:	<b>\$ 1,630,000</b>
			<b>16.9%</b>

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	<b>\$ 2,600,000</b>	<b>32.5%</b>
14. RECURSOS PROPIOS:	<b>\$ 5,400,000</b>	<b>67.5%</b>
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	<b>\$ 0</b>	<b>0.0%</b>
16. CRÉDITO PARTICULARES:	<b>\$ 0</b>	<b>0.0%</b>
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	<b>\$ 0</b>	<b>0.0%</b>
18. OTROS RECURSOS:	<b>\$ 0</b>	<b>0.0%</b>
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	<b>\$ 8,000,000</b>	<b>100%</b>

FILA VALIDACIÓN

<p>FIRMA</p> <p><b>JOSE ONOFRE RIAÑO - C</b></p> <p>FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE</p>	 <p>JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS</p> <p>FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:</p>
---	---



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HABITAT

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 FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO)							
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS 5							
4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 3456,07		5. ÁREA DEL LOTE m2 879,74		6. APARTAMENTOS 56		7. CASAS 0	8. LOTES 0
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA CALLE 168 45 A 35			9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-ago-14		10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2025-sep		11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2027-sep
12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2027-sep							

Total Ventas: 9.630.000

FILA VALIDACIÓN

FUENTES	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROLADA (13 Ppto - 14 Fhja)	Horizonte ciclo del proyecto	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	jul-2027, ago-2027	sep-2027, oct-2027	nov-2027, dic-2027	ene-2028, feb-2028	mar-2028, abr-2028	may-2028, jun-2028	jul-2028, ago-2028	sep-2028, oct-2028	nov-2028, dic-2028	ene-2029, feb-2029	
					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	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21
16. TERRENOS	2.600.000	2.600.000	0,000	2.600.000																						
17. RECURSOS PROPIOS	5.400.000	5.400.000	0,000		1.500.000	1.400.000	500.000	500.000	250.000	250.000	250.000	250.000	150.000	150.000	150.000	25.000	25.000									
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																							
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																							
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																							
21. VENTAS PROYECTO	9.630.000	9.630.000	0,000														9.630.000									
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																							
23. TOTAL FUENTES	17.630.000	17.630.000	0,000		1.500.000	1.400.000	500.000	500.000	250.000	250.000	250.000	250.000	150.000	150.000	150.000	25.000	9.655.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>USOS</b>					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	Bimestre 16	Bimestre 17	Bimestre 18	Bimestre 19	Bimestre 20	Bimestre 21	
24. TERRENOS	2.600.000	2.600.000	0,000														2.600.000									
25. COSTOS DIRECTOS	5.400.000	5.400.000	0,000		1.500.000	1.400.000	500.000	500.000	250.000	250.000	250.000	250.000	150.000	150.000	150.000	25.000	25.000									
26. COSTOS INDIRECTOS		0	0,000																							
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000																							
28. GASTOS DE VENTAS		0	0,000																							
29. RECURSOS PROPIOS	5.400.000	5.400.000	0,000														5.400.000									
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																							
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																							
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																							
33. TOTAL USOS	13.400.000	13.400.000	0,000		1.500.000	1.400.000	500.000	500.000	250.000	250.000	250.000	250.000	150.000	150.000	150.000	25.000	8.025.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	4.230.000	4.230.000			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.630.000	0	0	0	0	0	0	0	0	
35. SALDO ACUMULADO					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	

(\*) OTROS RECURSOS (Especificar):

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

36. OBSERVACIÓN:

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*  
JOSÉ ONOFRE RIAÑO CUEVAS  
38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

FILA VALIDACIÓN

Total Ventas: \$ 630.000

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CÍFRA CONTROL-16 (13.Fuente - 14.Flujo)	mar-2019; abr-2019	may-2019; jun-2019	jul-2019; ago-2019	sep-2019; oct-2019	nov-2019; dic-2019	ene-2020; feb-2020	mar-2020; abr-2020	may-2020; jun-2020	jul-2020; ago-2020	sep-2020; oct-2020	nov-2020; dic-2020	ene-2021; feb-2021	mar-2021; abr-2021	may-2021; jun-2021	jul-2021; ago-2021	sep-2021; oct-2021	nov-2021; dic-2021	ene-2022; feb-2022	mar-2022; abr-2022	may-2022; jun-2022	jul-2022; ago-2022	sep-2022; oct-2022		
				Bimestre 22	Bimestre 23	Bimestre 24	Bimestre 25	Bimestre 26	Bimestre 27	Bimestre 28	Bimestre 29	Bimestre 30	Bimestre 31	Bimestre 32	Bimestre 33	Bimestre 34	Bimestre 35	Bimestre 36	Bimestre 37	Bimestre 38	Bimestre 39	Bimestre 40	Bimestre 41	Bimestre 42	Bimestre 43		
<b>FUENTES</b>																											
16. TERRENOS	2.600.000	2.600.000	0,000																								
17. RECURSOS PROPIOS	5.400.000	5.400.000	0,000																								
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																								
19. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																								
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																								
21. VENTAS PROYECTO	9.630.000	9.630.000	0,000																								
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000																								
23. TOTAL FUENTES	17.630.000	17.630.000	0,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
<b>USOS</b>																											
24. TERRENOS	2.600.000	2.600.000	0,000																								
25. COSTOS DIRECTOS	5.400.000	5.400.000	0,000																								
26. COSTOS INDIRECTOS		0	0,000																								
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000																								
28. GASTOS DE VENTAS		0	0,000																								
29. RECURSOS PROPIOS	5.400.000	5.400.000	0,000																								
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																								
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																								
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																								
33. TOTAL USOS	13.400.000	13.400.000	0,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	4.230.000	4.230.000		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
35. SALDO ACUMULADO				1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000	1.630.000		
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																											
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																											
36. OBSERVACIÓN:																											
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE																											
				JOSE ONOFRE RIAÑO CUEVAS 38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ																							

 <p>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	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 2025-jul-22	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES JANS SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS 5			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
	Valor máximo	180,000	45.99	4,208	120,00	2027	\$ 1,500,000
	Valor mínimo	170,000	40.40	3,914	113.33		
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			56	0		0
9. Observación:						 10. Firma del Solicitante	

FILA VALIDACIÓN							Indique si la Construcción se aprobó como NO VIS?	NO
-----------------	--	--	--	--	--	--	---	----

Totales	56	\$ 9,630,000	2,341.52 m²	\$ 0		0.00%		
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. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	170,000	40.40		170,000	4,208	0.00%	VIS
2	202	170,000	40.89		340,000	4,157	0.00%	VIS
3	203	170,000	40.89		510,000	4,157	0.00%	VIS
4	204	175,000	43.17		685,000	4,054	0.00%	VIS
5	205	170,000	40.86		855,000	4,161	0.00%	VIS
6	206	170,000	40.49		1,025,000	4,199	0.00%	VIS
7	207	180,000	45.99		1,205,000	3,914	0.00%	VIS
8	208	170,000	40.86		1,375,000	4,161	0.00%	VIS
9	209	170,000	40.49		1,545,000	4,199	0.00%	VIS
10	210	180,000	45.99		1,725,000	3,914	0.00%	VIS
11	211	170,000	40.40		1,895,000	4,208	0.00%	VIS
12	212	170,000	40.89		2,065,000	4,157	0.00%	VIS
13	213	170,000	40.89		2,235,000	4,157	0.00%	VIS
14	214	175,000	43.17		2,410,000	4,054	0.00%	VIS
15	301	170,000	40.40		2,580,000	4,208	0.00%	VIS
16	302	170,000	40.89		2,750,000	4,157	0.00%	VIS
17	303	170,000	40.89		2,920,000	4,157	0.00%	VIS
18	304	175,000	43.17		3,095,000	4,054	0.00%	VIS
19	305	170,000	40.86		3,265,000	4,161	0.00%	VIS
20	306	170,000	40.49		3,435,000	4,199	0.00%	VIS
21	307	180,000	45.99		3,615,000	3,914	0.00%	VIS
22	308	170,000	40.86		3,785,000	4,161	0.00%	VIS
23	309	170,000	40.49		3,955,000	4,199	0.00%	VIS
24	310	180,000	45.99		4,135,000	3,914	0.00%	VIS
25	311	170,000	40.40		4,305,000	4,208	0.00%	VIS

 <p>ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT</p>	SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA  <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO 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 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jul-22	2. Solicitante: CONSTRUCCIONES JANS SAS			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS 5			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	180,000	45.99	4,208	120,00	\$ 15,000	2027	\$ 1,500,000
Valor mínimo	170,000	40.40	3,914	113.33			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0			56	0		0

9. Observación:	 10. Firma del Solicitante
-----------------	--

FILA VALIDACIÓN	Indicar ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIB?	NO
-----------------	--	----

Totales	56	\$ 9,630,000	2,341.52 m <sup>2</sup>	\$ 0		0.00%		
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
26	312	170,000	40.89		4,475,000	4,157	0.00%	VIS
27	313	170,000	40.89		4,645,000	4,157	0.00%	VIS
28	314	175,000	43.17		4,820,000	4,054	0.00%	VIS
29	401	170,000	40.40		4,990,000	4,208	0.00%	VIS
30	402	170,000	40.89		5,160,000	4,157	0.00%	VIS
31	403	170,000	40.89		5,330,000	4,157	0.00%	VIS
32	404	175,000	43.17		5,505,000	4,054	0.00%	VIS
33	405	170,000	40.86		5,675,000	4,161	0.00%	VIS
34	406	170,000	40.49		5,845,000	4,199	0.00%	VIS
35	407	180,000	45.99		6,025,000	3,914	0.00%	VIS
36	408	170,000	40.86		6,195,000	4,161	0.00%	VIS
37	409	170,000	40.49		6,365,000	4,199	0.00%	VIS
38	410	180,000	45.99		6,545,000	3,914	0.00%	VIS
39	411	170,000	40.40		6,715,000	4,208	0.00%	VIS
40	412	170,000	40.89		6,885,000	4,157	0.00%	VIS
41	413	170,000	40.89		7,055,000	4,157	0.00%	VIS
42	414	170,000	43.17		7,225,000	3,938	0.00%	VIS
43	501	170,000	40.40		7,395,000	4,208	0.00%	VIS
44	502	170,000	40.89		7,565,000	4,157	0.00%	VIS
45	503	170,000	40.89		7,735,000	4,157	0.00%	VIS
46	504	175,000	43.17		7,910,000	4,054	0.00%	VIS
47	505	170,000	40.86		8,080,000	4,161	0.00%	VIS
48	506	170,000	40.49		8,250,000	4,199	0.00%	VIS
49	507	180,000	45.99		8,430,000	3,914	0.00%	VIS
50	508	170,000	40.86		8,600,000	4,161	0.00%	VIS

 <p><b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> SECRETARÍA DE HÁBITAT</p>	<p>SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</p> <p><b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b></p>	<p>FECHA 05/11/2024</p>
		<p>CODIGO PM05-FO121</p>
		<p>VERSIÓN 10</p>

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 165, literal c)

1. Fecha elaboración 2025-jul-22	2. Solicitante: <b>CONSTRUCCIONES JANS SAS</b>			3 Nombre del proyecto de Vivienda <b>EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS 5</b>			
<b>4. Datos estadísticos</b>	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	180,000	45.99	4,208	120.00			
Valor mínimo	170,000	40.40	3,914	113.33	\$ 15,000	2027	\$ 1,500,000
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0			VIS 56	VIS RENTURS 0		NO VIP/VIS 0

9. Observación:	 10. Firma del Solicitante
-----------------	--

FILA VALIDACIÓN	Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?	<b>NO</b>
-----------------	---	-----------

Totales	56	\$ 9,630,000	2,341.52 m²	\$ 0			0.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
51	509	170,000	40.49		8,770,000	4,199	0.00%	VIS
52	510	180,000	45.99		8,950,000	3,914	0.00%	VIS
53	511	170,000	40.40		9,120,000	4,208	0.00%	VIS
54	512	170,000	40.89		9,290,000	4,157	0.00%	VIS
55	513	170,000	40.89		9,460,000	4,157	0.00%	VIS
56	514	170,000	43.17		9,630,000	3,938	0.00%	VIS
57								
58								
59								
60								
61								
62								
63								
64								
65								
66								
67								
68								
69								
70								
71								
72								
73								
74								
75								

<b>ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>		<b>No. DE RADICACIÓN</b>	<b>PÁGINA</b>
Curadora Urbana 1		<b>11001-1-25-0020</b>	<b>1</b>
<b>Licencia de Construcción.</b>		<b>FECHA DE RADICACIÓN</b>	
<b>11001-1-25-0704</b>		<b>15-01-2025</b>	
<b>FECHA DE EXPEDICIÓN:</b>	<b>FECHA DE EJECUTORIA:</b>	<b>RADICACIÓN DEBIDA FORMA</b>	
<b>23 MAY 2025</b>	<b>20 JUN 2025</b>	<b>15-01-2025</b>	
<b>Dirección: CL 168 45A 35(ACTUAL)</b>			



La Curadora Urbana 1 de Bogotá D.C., Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 057 del 15 de febrero de 2023, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

**RESUELVE**  
 Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN CINCO (5) PISOS PARA CINCUENTA Y SEIS (56) UNIDADES RESIDENCIALES (VIS) CON TRES (3) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO CONVENCIONALES Y UN (1) CUPO DE ESTACIONAMIENTO PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD (CERO EMISIONES) Y CINCUENTA Y SEIS (56) CUPOS PARA BICICLETAS Y, UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO I Y UNA (1) UNIDAD DOTACIONAL SERVICIO DEL CUIDADO (SALUD) TIPO I CON TRES (3) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) CL 168 45A 35 con CHIP AAA0117SAKC y matrícula(s) inmobiliaria(s) 50N531902 en el lote(s) 023, manzana(s) 28 de la urbanización GRANADA NORTE (Localidad SUBA), Titular(es): CONSTRUCCIONES JANS SAS (CC/NIT 900635858-8) Rep. Legal: RÍANO CUEVAS JOSE ONOFRE (CC/NIT 19400475), Constructor Responsable: GOMEZ GUERRA FABIAN ALEJANDRO CC: 1030535897 Mat: A22012012-1030535897

**1. MARCO NORMATIVO**

POY (DECR. 555/2021)	UPL No. 8 (BRITANIA)		
a. ÁREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD - GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	c. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA	N/A
b. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN	d. PEMP	No
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN: IACUSTRÉ 2007

**2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO**

DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID.	ESTAC.	DISCAP.	2.2 ESTACIONAMIENTOS			No. DEPOS.	Sistema Estrato:	Loteo Indiv. 3
						CERO EMIS.	BICIC.	MOTOS			
DOTACIONAL - SALUD CON ENFOQUE SOCIAL Y RESOLUTIVO	N.A	TIPO I	1	0	0	0	2	0	0		
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	N.A	TIPO I	1	0	0	0	1	0	0		
Residencial Multifamiliar	V.I.S	NO APLICA	56	3	1	*	56	0	6.39	1	

Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VIS) - COMERCIO - DOTACIONAL

**3. CUADRO DE ÁREAS**

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO MULTIFAMILIAR JANS 5	TOTAL INTERVENIDO
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.	
LOTE	879.74 VIVIENDA	3198.96
SOTANOS(S)	0.00 COMERCIO	100.00
SEMISOTANO	0.00 OFICINAS / SERVIC.	0.00
PRIMER PISO	761.24 INSTIT / DOTAC	157.11
PISOS RESTANTES	2694.83 INDUSTRIA	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3456.07 TOTAL INTERVENIDO	3456.07
LIBRE PRIMER PISO	118.50 GESTION ANTERIOR	N.A
		METROS CERRAMIENTO 195.25

**4. EDIFICABILIDAD**

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO	
a. No. PISOS HABITABLES	5	4.2.1. TIPOLOGÍA CONTINUA		a. ANTEJARDIN	
b. ALTURA MAX EN METROS	15.47	4.2.2. AISLAMIENTO		0.00 MTS POR CL 168	
c. PISO MULTIFUNCIONAL	NO	Mis		b. CERRAMIENTO	
d. SOTANOS	NO	N.A		N.A	
e. SEMISOTANO	NO	N.A		N.A	
f. No EDIFICIOS	1	5.00		TERRENO NO	
g. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	N.A		N.A	
h. ÍNDICE BASE	1.30	4.00 X 16.17		c. VOLADIZO	
i. ÍNDICE EFECTIVO	3.09	N.A		0.60 MTS POR CL 168	
j. ÍNDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N.A	N.A		N.A	
k. ÍNDICE ADICIONAL	1.79	4.5 ESTRUCTURAS		d. RETROCESOS	
l. OBLIGACIONES	SI	PLACA ALIGERADA - PILOTES PREXCAVADOS		DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		b. TIPO DE ESTRUCTURA		PORTICOS CONCRETO REFORZADO (DMO)	
DESTINACIÓN		c. METODO DE DISEÑO		RESISTENCIA ULTIMA	
ZONAS VERDES Y RECR.		d. GRADO DE DESEMPEÑO		BAJO	
SERVICIOS COMUNALES		e. ANÁLISIS SISMICO		ANÁLISIS DINAMICO ELASTICO (MODAL)	
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES		f. GRUPO USO		GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACION NORMAL	
		g. REVISOR EXTERNO INDEP.		SI	
				EPP: Para todos los pisos a excepción de primera planta N.A.: No aplica, G.A.: Gestion(es) anterior(es)	

**5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA**

PLANOS ARQUITECTONICOS (11) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / MEMORIA DE CALCULO (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (22) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1)

**6. PRECISIONES**

ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO CON LOS QUE SE DESARROLLA EL PROYECTO CORRESPONDE CON LO DENOTADO EN TITULOS Y PLANO DE LOTEO - SEGUN AUTODECLARACION PARA IMPACTO AMBIENTAL PRESENTADA ANTE LA SECRETARIA DISTRITAL DE AMBIENTE EL PROYECTO SE CLASIFICA DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL - EL PROYECTO DEBERA FACILITAR EL ACCESO Y DESPLAZAMIENTO A PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA SEGUN LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO 1077 DE 2015 - DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1114 DE 2006 SE PREVENE EN EL PROYECTO EL DISEÑO PARA UNA (1) UNIDAD DE VIVIENDA PARA LA POBLACION EN CONDICION DE DISCAPACIDAD - LA PRESENTE LICENCIA NO AUTORIZA INTERVENCIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO, PARA INTERVENCIÓN Y EXCAVACIÓN EN EL ESPACIO PÚBLICO DEBERA OBTENER LAS RESPECTIVAS LICENCIAS - EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERA DAR CUMPLIMIENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTICULO 10 DEL DECRETO 263 DE 2023 Y LA REGLAMENTACION QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDENES, ASI COMO LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 145 DEL DECRETO 555 DE 2021 - EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO ESTÁ SUJETO AL CUMPLIMIENTO DEL PAGO DE CARGAS URBANÍSTICAS RELACIONADAS CON LAS REDES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO, CONTENIDO EN EL ARTICULO 11 DEL DECRET 1077 DE 2022. EN CASO DE NO HABER EFECTUADO EL PAGO CORRESPONDIENTE, OPERARÁ LA PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA PREVISTA EN EL NUMERAL 2 DEL ARTICULO 11 DEL DECRET 1077 DE 2022 Y EL ACTO ADMINISTRATIVO SE ENTENDERÁ RESUELTO - EL PROYECTO REQUIERE CONTROL DE CALIDAD REALIZADO POR EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGUN TITULO I DE LA NSR-10 Y DECRETO 1077/2015 - EL DISEÑO ESTÁ BASADO EN LA MICROZONIFICACION SISMICA DECRETO DISTRITAL 533/2010 - ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPITULO 4.9 - TITULOS J,K DEL REGLAMENTO NSR-10 - EL CONSTRUCTOR DEBERA GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGUN DECRETO 1077/2015, TITULO H NSR-10 Y RES. 11014 - SEGUN A 9.3.1.1 NSR-10 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACION SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR SE DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS - SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 NSR-10 ASESORIA GEOTECNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCION, CONTANDO CON EL ACOMPAÑAMIENTO GEOTECNICO EN LAS ETAPAS DE CONSTRUCCION POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERA SUSCRIBIR UN ACTA DE VICINIDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO - REVISOR INDEPENDIENTE EXTERNO HECTOR A. LAGOS RODRIGUEZ -

VIGENCIA Y PRORROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA (30) Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

**APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 - Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN**

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Director grupo	Firma Curadora
<i>BDO</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>	<i>[Firma]</i>

	<b>Arq. ANA MARÍA CADENA TOBÓN</b>		No DE RADICACIÓN	PÁGINA
	Curadora urbana 1		<b>11001-1-25-0020</b>	<b>2</b>
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACIÓN		
<b>11001-1-25-0704</b>		<b>15-01-2025</b>		
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA		
<b>23 MAY 2025</b>	<b>20 JUN 2025</b>	<b>15-01-2025</b>		
Dirección: CL 168 45A 35(ACTUAL)				

7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANÍSTICAS					
IMPUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	25320001976	2025-05-16	2025-05-16	3651.32	\$10.397.000,00
OBLIGACION ESPACIO PUBLICO	25990028140	2025-05-16	2025-05-16	43.98	\$47.505.960,00

**8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA**

1. 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. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. 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. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes en los casos en que la requiere. 6. 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. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. 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 1 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 la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. 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. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. 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. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al DIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adición o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de delimitación urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximente la responsabilidad de los profesionales que interviniere en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones - RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA: 11-10-2024
	<b>ESPECIFICACIONES TÉCNICAS</b>	CÓDIGO PM05-FO124
	RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA	VERSIÓN 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: EDIFICIO JANS 5

ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 56

DIRECCIÓN: CALLE 168 NÚMERO 45A -35

CONSTRUCTORA: CONSTRUCCIONES JANS S.A.S

FECHA (dd-mm-aa): 1/08/2025

**2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO**

**2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?**  SI  NO  
 En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: \_\_\_\_\_

**2.2. ¿La edificación está ubicada en el Mapa EC-U-5.2 ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS DEL SUELO en zonas de la ciudad correspondientes a: Grandes Servicios Metropolitanos, 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?**  SI  NO  
 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.

**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?**  SI  NO

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 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:

Hierro y concreto

**2.8. PILOTES**  SI  NO Tipo de pilotaje utilizado:

Pilote con tornillo continuo

**2.9. ESTRUCTURA**

Tipo de estructura y descripción técnica:

Estructura convencional Hierro y concreto

**2.10. MAMPOSTERÍA**

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

Ladrillo rejilla Prisma - fachadas, pasillos, zonas comunes.

2.10.2. BLOQUE

 SI  NO

Tipo de bloque y localización:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI  NO

Tipo de división y localización:

Alcobas

**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:

Ladrillo a la vista

**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):

Vidrio número 5- aluminio

Espesor del vidrio:

Número 5

**2.13. FACHADAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista

**2.14. PISOS ÁREAS COMUNES**

Descripción y materiales a utilizar:

Tableta Alfa y gravilla

**2.15. CUBIERTAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Placa concreto, impermeabilizada con manto

Porcentaje del área de cubierta útil:

**2.16. ESCALERAS**

Descripción y materiales a utilizar:

Tableta Alfa y gravilla

**2.17. CERRAMIENTO**

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo a la vista

**2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA**

Descripción y materiales a utilizar:

Subterráneo - hierro y concreto impermeabilizado

**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



**4.9. BAÑOS**

- 4.9.1. MUEBLE  SI  NO
- 4.9.2. ENCHAPE PISO  SI  NO
- 4.9.3. ENCHAPE 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. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR  SI  NO
- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA  SI  NO

Características:

---



---

Ducha

---

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 o persona natural