



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

Fecha: 2025-09-19 14:59
Anexos: 43 FOLIOS + 5 PLANOS FOLIOS
Asl. No: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
EN ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Dest. No: SUBPSEV-SEGUIMIENTO
Tipo: COMUNICACIÓN EN TRÁMITE
Origen: CONSULTORÍA I. GARCÍA S.A.S.

1-2025-43478

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 CONSTRUCTORA IV GARCIA S.A.S		2. Identificación NIT 901407665-7	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) IVAN GUILLERMO GARCIA ALAYON		4. Identificación del representante legal 79850830	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2020-031
6. Dirección CR 83 25 B 26 AP 701		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: ivangarcia771@hotmail.com	
		8. Teléfono 3012113541	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO SAN GERMAN		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es ÚNICA etapa UNICA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 12 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CR 96 I # 20 33		13. Localidad - UPZ Fontibón - UPZ 75 FONTIBON	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL N/A
14. Estrato 3		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICABLE) 3	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICABLE (Convencionales Discapacidad0 Cero emisiones0)
16. Licencia de urbanismo	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción
			Fecha de ejecutoria
			Curaduría
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 168.49		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 703.18	20. Área a construir para esta radicación (m²) 703.18
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa NO tiene Amenaza y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0078YLWF		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-214611	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 65% \$ 782.166.000.00		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 17 de MARZO DE 2026	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha
			Notaría
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha
			Notaría
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
			Fecha
			Notaría
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria	Contrato
			Fecha
			Vigencia
			Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250151

FECHA
19 ACO 2025

La persona natural o jurídica queda habilitada para ejercer la actividad de enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Artículo 2 del Decreto Ley 2610 de 1979, y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, a partir del día:

09 SEP 2025

Ivan Guillermo Garcia Alayon

IVAN GUILLERMO GARCIA ALAYON
Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

Maria Paula Sarmiento

MARIA PAULA SARMIENTO
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.



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

FORMATO DE REVISIÓN DE INFORMACIÓN
RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE
INMUEBLES DESTINADOS PARA VIVIENDA

FECHA
30-12-2024
CODIGO
PM05-FO138
VERSION
12

ENAJENADOR: Constancia IV Garcia SAS Quien realizo la solicitud _____
Nombre del Proyecto: Edificio San German

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	✓				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	✓				
6. Coadyuvaria del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	✓				
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.	✓	✓	Validar		
	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.	✓	✓	Detallar notas		
	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.	✓	✓	Impresión		
	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.)	✓	✓			



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

Certificado generado con el Pin No: 2508018318118759376

Nro Matricula: 50C-214611

Pagina 1 TURNO: 2025-571630

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 08:19:48 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 50C - BOGOTA ZONA CENTRO DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: FONTIBON VEREDA: FONTIBON

FECHA APERTURA: 16-04-1974 RADICACIÓN: 1974-21767 CON: DOCUMENTO DE: 10-04-1974

CODIGO CATASTRAL: AAA0078YLWFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CASA JUNTO CON EL LOTE DE TERRENO # 10. DE LA MANZANA 974 XON UNA CABIDA DE 263.27 V2. Y LINDA: NORTE, EN 17.00 MTRS., CON FINCA DE ALVARO PINZON Y 6.95 MTRS., CON FINCA DE JULIO SONZA; POR EL SUR, EN 17.00 MTRS., CON FINCA DE PEDRO DIAZ GRANADOS Y EN 7.50 MTRS., CON FINCA DE ANTONIO PELAES; POR EL ORIENTE, EN 6.90 MTRS., CON LA CARRERA 4. DE LA NOMENCLATURA DE FONTIBON D.E., ; Y POR EL OCCIDENTE, EN 7.00 MTRS., CON EL RESTO DEL INMUEBLE DE MAYOR EXTENSION QUE PERTENECE A BERNARDO TELLEZ MELO.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

21 KR 961 20 33 (DIRECCION CATASTRAL)

CARRERA 4A #9-45 LOTE # 10 MANZANA 974

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-05-1961 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2019 del 10-05-1961 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: TELLEZ MELO BERNARDO

A: BEJARANO R. JOSE ADAN

X

A: GUACANEME DE BEJARANO LILIA

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-04-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 1061 del 22-03-1963 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$20,500

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 2508018318118759376

Nro Matricula: 50C-214611

Pagina 2 TURNO: 2025-571630

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 08:19:48 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: BEJARANO R. JOSE ADAN

DE: GUACANEME DE BEJARANO LILIA

A: RIVERA DELGADO ANA MARGARITA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-10-1963 Radicación:

Doc: ESCRITURA 4442 del 04-10-1963 NOTARIA 10 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$28,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RIVERA DELGADO ANA MARGARITA

A: PARRA DE TENJO ONOFRE

X

A: TENJO HERRERA JORGE

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 24-05-1965 Radicación:

Doc: DECLARACIONES 0 del 14-12-1964 ALCALDIA MENOR ZONA DE de FONTIBON

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 999 DECLARACIONES DE CONSTRUCCION

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

A: PARRA DE TENJO ONOFRE

X

A: TENJO HERRERA JORGE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-09-1974 Radicación: 74061247

Doc: ESCRITURA 4275 del 03-08-1974 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$160,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PARRA DE TENJO ONOFRE

DE: TENJO HERRERA JORGE

A: RODRIGUEZ URREA BENJAMIN

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 12-09-1974 Radicación: 74061248

Doc: ESCRITURA 4288 del 05-08-1974 NOTARIA 2 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$111,200

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: RODRIGUEZ URREA BENJAMIN

X

A: FONDO NACIONAL DE AHORRO

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 08-04-1988 Radicación: 1988-54178



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

Certificado generado con el Pin No: 2508018318118759376

Nro Matrícula: 50C-214611

Página 3 TURNO: 2025-571630

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 08:19:48 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

Doc: ESCRITURA 2498 del 11-12-1984 NOTARIA 12 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$111,200

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: FONDO NACIONAL DE AHORRO

A: RODRIGUEZ URREA BENJAMIN

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 04-07-1997 Radicación: 1997-57103

Doc: ESCRITURA 9165 del 26-10-1993 NOTARIA 5 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$2,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: RODRIGUEZ URREA BENJAMIN

A: GOMEZ DE NI/O ANA SERGIA

CC# 20321143 X

A: RODRIGUEZ DE BUSTOS ROSALBA

CC# 41493525 X

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ BLANCA LILIA

CC# 35319696 X

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUIS ENRIQUE

CC# 3019073 X

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ NOHORA ESPERANZA

CC# 39697972 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 03-05-2019 Radicación: 2019-33983

Doc: ESCRITURA 1019 del 23-04-2019 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 9165 26-10-1993 NOTARIA 5 BOGOTA EN EL SENTIDO DE INDICAR QUE LA SRA BLANCA LILIA RODRIGUEZ RODRIGUEZ SE IDENTIFICA CON CC 35.319.676 DE BOGOTA

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

A: RODRIGUEZ RODRIGUEZ BLANCA LILIA

X CC 35319.676.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 21-09-2021 Radicación: 2021-79925

Doc: ESCRITURA 1371 del 16-09-2021 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GOMEZ DE NI/O ANA SERGIA

CC# 20321143

DE: RODRIGUEZ DE BUSTOS ROSALBA

CC# 41493525

DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ BLANCA LILIA

CC# 35319676

DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ LUIS ENRIQUE

CC# 3019073

DE: RODRIGUEZ RODRIGUEZ NOHORA ESPERANZA

CC# 39697972

A: PCO PROYECTOS DE CONSTRUCCION Y OBRAS CIVILES S.A.S. NIT:9005001009

NIT# 9005001009X



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

Certificado generado con el Pin No: 2508018318118759376

Nro Matricula: 50C-214611

Pagina 4 TURNO: 2025-571630

Impreso el 1 de Agosto de 2025 a las 08:19:48 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 011 Fecha: 29-07-2024 Radicación: 2024-56784

Doc: ESCRITURA 1072 del 18-06-2024 NOTARIA CUARENTA Y SIETE de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: PCO PROYECTOS DE CONSTRUCCION Y OBRAS CIVILES S.A.S. NIT:9005001009

NIT# 9005001009

A: CONSTRUCTORA IV GARCIA S.A.S.

NIT# 9011076657

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 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: 10

Nro corrección: 1

Radicación: C2021-17339

Fecha: 14-10-2021

EN CAMPO DE PERSONAS CORREGIDA CEDULA DE BLANCA LILIA RODRIGUEZ SEGUN TITULO INSCRITO. ART. 59 LEY 1579 DE 2012. AUXDE111.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-571630

FECHA: 01-08-2025

HECHO EN: BOGOTA

JANETH CECILIA DIAZ CERVANTES
REGISTRADOR PRINCIPAL

ANEXO 2

NOTARIA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025)

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: APARTAMENTO NÚMERO -----
-- (----), Y PARQUEADERO NUMERO ---- (---), QUE HACE PARTE DEL
EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN GERMAN - PROPIEDAD HORIZONTAL,
UBICADO EN LA CARRERA NOVENTA Y SEIS I (KR 96I) NÚMERO VEINTE -
TREINTA Y TRES (20 - 33) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. -----

FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-XXXXXX -----

CEDULA CATASTRAL: XXXXXXXXXXXXXXXX -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: Urbano (X) Rural () -----

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

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA -----

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO	ESPECIFICACIÓN	VALOR ACTO
0125	COMPRAVENTA	\$XXXXXXXXXX
0304	AFECCIÓN A VIVIENDA FAMILIAR	SIN CUANTÍA

PERSONAS QUE INTERVIENEN ----- IDENTIFICACIÓN

LA PARTE VENDEDORA -----

CONSTRUCTORA IV GARCIA SAS ----- NIT. 901107665-7

LA PARTE COMPRADORA -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. XXXXXXXX

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de

Colombia, a los **XXXXXXXX (XX) DÍAS DEL MES DE XXXXXX DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025)**, ante el Despacho de la Notaría **CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**, cuyo Notario Titular es **ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ**, se otorgó escritura pública que se consigna en los siguientes términos. -----

----- **COMPARECENCIA** -----

Comparecieron: De una parte **IVAN GUILLERMO GARCIA ALAYON**, colombiano, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.850.830, expedida en Bogotá, actuando en nombre y representación en su calidad de representante legal de la sociedad **CONSTRUCTORA IV GARCIA SAS** con **NIT 901107665-7** domiciliada en Bogotá D.C, constituida por documento privado de accionista único de fecha 22 de agosto del año 2017, debidamente inscrita, con el certificado de existencia y representación legal, expedido por la cámara de comercio de Bogotá D,C, el cual se protocoliza con esta escritura y quien para todos los efectos se denomina **LA PARTE VENDEDORA** y por otra parte **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, colombiana(o), mayor de edad, vecina(o) y domiciliada(o) en esta ciudad, identificada(o) con la cédula de ciudadanía número xxxxxxxx, de estado civil xxxxxxxxxxxxxxxx, obrando en nombre propio y quien para todos los efectos se denomina **LA PARTE COMPRADORA**; hábiles para contratar y obligarse y realizaron ante el Suscrito Notario las siguientes: -----

----- **ESTIPULACIONES** -----

PRIMERA: OBJETO. **LA PARTE VENDEDORA**, por este instrumento público transfiere a título de compraventa en favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio propiedad y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble, cuya área, linderos y demás especificaciones se toman textualmente del título de propiedad horizontal escritura pública número ******* (*****)** de fecha ******* (**)** de ********* del año dos mil veinticuatro, (2.025) otorgada en la Notaria Cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-214611**. ----

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx m), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx m), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx m); Del punto D y cierra en el punto A en línea quebrada en distancias sucesivas de xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx m), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx m), xxxxxxxxxxx (xxx cm), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx m), xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xxx m). -----

POR EL NADIR: Placa común al medio con el apartamento xxxxxxxx (xxx) del mismo edificio. -----

POR EL CENIT: Placa al medio con xxxxx del mismo edificio. -----

DEPENDENCIAS: **** (x) alcobas, salón- comedor, cocina, lavandería y xxx (x) baño. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO: No obstante, la indicación de áreas y medidas, la venta del inmueble se hace como cuerpo cierto. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: LINDEROS GENERALES: DEL MULTIFAMILIAR RODAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, está localizado en el lote #10 de terreno UBICADO en la urbanización villemar, localidad Fontibón, de la ciudad de BOGOTA. -----

Cuenta con una cabida aproximada de DOSCIENTOS SESENTA Y TRES PUNTO VEINTISIETE VARAS CUADRADAS (263.27 varas cuadradas v²), equivalente a ciento sesenta y ocho punto cuarenta y nueve (168.49 metros cuadrados m²), aproximadamente y comprendido dentro de los siguientes linderos: -----

POR EL NORTE: En extensión de diez y siete metros (17.00 mts) Con finca de alvaro pinzon y seis metros noventa y cinco (6.95 mts) con finca de julio sonza;. ---

POR EL SUR: En extensión de diez y siete metros (17.00 mts) Con finca de pedro diaz granados y siete metros cincuenta (7.50 mts) con finca de Antonio pelaez;. ---

POR EL ORIENTE: En extensión de seis metros noventa (6.90 mts) Con carrera cuarta a 4ª de la nomenclatura de Fontibón, distrito especial de bogota y -----

POR EL OCCIDENTE: en extensión de siete metros (7.00 mts) con el resto del inmueble de mayor extensión que pertenece al señor bernando tellez melo. -----

PARÁGRAFO TERCERO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. EL EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN GERMAN - PROPIEDAD HORIZONTAL, fue sometido al régimen de propiedad separada u horizontal mediante la escritura

pública número ***** (****) de fecha ***** (**) de ***** del año dos mil veinticinco (2.025) otorgada en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Circulo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-214611**----

SEGUNDA: TRADICIÓN. LA PARTE VENDEDORA adquirió el inmueble objeto de venta,; por compra realizada a PCO PROYECTOS DE CONSTRUCCION Y OBRAS CIVILES SAS, mediante escritura pública número MIL SETENTA Y DOS (1072) de fecha diez y ocho (18) de junio del año dos mil veinticuatro (2.024) otorgada en la Notaría CUARENTA Y SIETE (47) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., al folio de matrícula inmobiliaria número **50C-214611**. -----

PARÁGRAFO: De conformidad con el artículo 27 del Decreto 960 de 1970, la parte vendedora **CONSTRUCTORA IV GARCIA SAS**, manifiesta que los inmuebles que transfiere son un bien propio. -----

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

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

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

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

CUARTA.- ESTADO DE EL(LOS) INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO: Que el dominio, propiedad y posesión sobre el inmueble objeto de la presente venta, es

de exclusiva propiedad de **LA PARTE VENDEDORA**, que lo posee materialmente de manera quieta, pública y pacífica, que no lo ha enajenado ni prometido en venta por acto anterior al presente, y lo garantiza libre de, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, pleitos pendientes, embargos judiciales, hipotecas, censo, anticresis, administración, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia y en general de cualquier gravamen o limitación excepto el régimen de propiedad horizontal al cual se haya sometido el inmueble; obligándose **LA PARTE VENDEDORA** a salir al saneamiento de lo vendido en los casos establecidos por la Ley -----

QUINTA: Igualmente, LA PARTE VENDEDORA entrega el derecho de dominio, propiedad y posesión que transfiere sobre el(los) inmueble(s) objeto de la presente escritura pública, a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, valorizaciones, así como debidamente instalados Y cancelados los servicios públicos DEFINITIVOS tal y como lo estipula el artículo 10 de la ley 66 de 1968, siendo de cargo de LA PARTE COMPRADORA, las sumas que por tales conceptos se liquiden a partir de la fecha de entrega del(los) inmueble(s) objeto de esta venta. -

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

SIXTA: ENTREGA.: **LA PARTE VENDEDORA** hace la entrega real y material del inmueble objeto de este contrato a **LA PARTE COMPRADORA**, a la firma de la presente escritura en el estado en que se encuentra. -----

SÉPTIMA: VENCIMIENTO DE GARANTÍAS. Los inmuebles se enajenan con las garantías de estabilidad según la normatividad vigente por un lapso de 10 años (estructura de la edificación) y para los acabados la garantía va hasta por un (1)

- 7 -

año, de conformidad con el estatuto del consumidor, ley 1480 de 2011 ART. 8. -----

■
■

Es obligación de los adquirentes de los bienes privados del edificio la obtención de pólizas de seguros que cubran las áreas y bienes comunes del edificio contra riesgos de incendio y terremoto de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2001 art. 15. -----

--

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

OCTAVA: GASTOS: Los derechos notariales que ocasione esta escritura por concepto de la compraventa en ella contenida, serán cancelados por ambas partes en iguales proporciones, el impuesto de registro (beneficencia) y derechos de registro serán por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA** y la retención en la fuente que se cause por la transferencia será a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**. -----

NOVENA: PERMISO DE ENAJENACIÓN. Por ser un predio nuevo y sujeto a régimen de propiedad horizontal **LA PARTE VENDEDORA** radicó ante la **Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital del Hábitat, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C.,** la documentación necesaria para obtener la autorización para enajenar las unidades de vivienda que hacen parte del **EDIFICIO SAN GERMAN - PROPIEDAD HORIZONTAL,** en los términos del artículo 71 de la Ley 962 de 2005, modificado por el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 del 26 de mayo de 2015 (antes Decreto Reglamentario 2180 de 2006), conforme a la **Radicación ***** de fecha ***** (**)** de ***** del año dos mil veinticinco (2.025) cuya copia autenticada se anexa para su protocolización y Licencia de Construcción, concedida mediante resolución número 11001-5-22-0248 con fecha EJECUTORIA 17 de febrero de 2022, expedida por la Curaduría Urbana N° 5 prorrogada por el acta administrativo 11001-5-23-4321 del 21 de diciembre de 2023, modificada por el

acto administrativo 11001-5-23-3768 con fecha EJECUTORIA 10 de noviembre de 2023, finalmente revalidada y con cambio de nombre resolución 11001-1-25-0420 de 28 de marzo de 2025 DECIMA -DESENGLOBE. EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a realizar el correspondiente des englobe ante la unidad administrativa de catastro distrital, hasta finalización del debido proceso y saneamiento de los inmuebles. DECIMA PRIMERA-EL VENDEDOR se compromete a hacer entrega de los bienes de uso y goce común, como son escaleras, hall de acceso, fachadas, ductos, cubierta, y puertas eléctricas y todos aquellos elementos y espacios comunales junto a sus respectivas facturas y garantías; de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001 y se entregara a la persona asignada por los propietarios en un 51% o más, en reunión el día 30 DE octubre de 2025, hora 8.00 AM del año 2025 FECHA PACTADA PARA FINALIZACION DE OBRA

ACEPTACIÓN DE LA COMPRAVENTA

PRESENTE LA PARTE COMPRADORA ***** de las condiciones civiles mencionadas inicialmente y declaró: -----

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

B.- Que declara haber recibido real y materialmente el inmueble que por este instrumento adquiere, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos accesorios. -----

C.- Que conoce y se obliga a acatar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal al cual está sometida la unidad privada que adquiere. -----

*** HASTA AQUÍ LA MINUTA ***

NOTA DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

(Ley 258/96, Reformada por la Ley 854/03)

El Notario en cumplimiento de la exigencia señalada en el inciso 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1.996, indagó a LA PARTE VENDEDORA, teniendo en cuenta que la parte vendedora es de naturaleza jurídica no se le da aplicación a la ley 258 de 17 de enero de 1996. -----

Así mismo el Notario también indagó a LA PARTE COMPRADORA si el inmueble lo destinará a su vivienda, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión

marital de hecho y si posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar; ante lo cual respondió: -----

Mi estado civil es ***** el inmueble será destinado para VIVIENDA, ***** poseo otro inmueble afectado a vivienda familiar y que este predio **** queda afectado a vivienda familiar, por ministerio de ley. -----

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

COMPROBANTES FISCALES:

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

DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE 2.025

Formulario Numero. ***** -----

CHIP: -----

DIRECCIÓN: ***** -----

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 050C-xxxxxxx -----

AVALÚO CATASTRAL: \$xxxxxxx -----

Valor pagado: \$xxxxxxx -----

Lugar de presentación: xxxxxxxxxxx -----

Fecha de presentación: xx/xx/2025 -----

CONSULTA ESTADO CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN

SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES

PIN DE SEGURIDAD: xxxxxxxxxxxxxxxx

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL

Dirección del predio: xxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

Matrícula Inmobiliaria: 50Cxxxxxxx -----

Cédula Catastral: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

CHIP: AAAxxxxxxxxxxxx -----

Fecha de expedición: xx-xx-2025-----

Fecha de vencimiento: xx-xx-2025 -----

VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES

A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN.

Artículo 111 del acuerdo 7 de 1987 – “nulidad de efectos: el haber sido expedido por cualquier causa un certificado de paz y salvo a quien deba la contribución de valorización o pavimentos, no implica que la obligación de pagar haya desaparecido para el contribuyente” -----

**CONSECUTIVO N° xxxxxxxxxxxx
CONSULTA VALIDEZ CERTIFICADO**

Número Pin xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx -----

CERTIFICACIÓN CATASTRAL

RADICACIÓN NÚMERO xxxxxxxxxxxx DE FECHA xxxx//2025 EXPEDIDA POR LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL. -----

PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2.001, se protocoliza Paz y Salvo de Administración y/o expensas comunes expedido por la administración del **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN GERMAN** de fecha XXXXXXX (XX) de XXXXXX del año dos mil veinticinco (2.025), que se encuentra a PAZ Y SALVO por todo concepto con la administración. -----

AUTORIZACIÓN ESPECIAL

En nuestra (mi) calidad de otorgante(s) de conformidad a lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, autorizo en forma irrevocable a la Notaría Cincuenta y cinco (55) del Círculo de Bogotá y a la Superintendencia de Notariado y Registro para que nos (me)

notifique(n) vía correo electrónico cualquier información relacionada con la presente escritura a la dirección electrónica que se anote en las antefirmas de este instrumento.-----

ADVERTENCIA NOTARIAL

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

• El Suscrito Notario advierte que en caso de no incluir la declaración bajo juramento de que el precio incluido es el real, tanto el impuesto sobre la renta como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a CUATRO VECES el valor incluido en la escritura sin perjuicio de la obligación del Notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos y sin perjuicio de que la DIAN determine el valor real de la transacción. -----

• Los otorgantes que actúan como apoderados o representantes de alguno de los contratantes declararon que obran dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hacen expresamente responsables de la vigencia y alcance de tales poderes o calidades, y que a la fecha no han sido notificados de revocatoria o modificación a los términos y condiciones de su mandato. -----

• Los otorgantes manifiestan expresamente que los bienes objeto del presente acto o contrato, así como los dineros comprometidos en él, provienen y se originan en el ejercicio de actividades lícitas (Ley 1121 de 2006, Resoluciones UIAF 033 y 044 de 2007 y Circular Externa Superintendencia de Notariado y Registro 1536 de 2013). -----

• El Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo. Lo

anterior de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 9° del Decreto Ley 960 de 1970. -----

DILIGENCIA AUTENTICACIÓN BIOMÉTRICA

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

El Suscrito Notario advirtió a los comparecientes:

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

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

OTORGAMIENTO

Conforme al artículo 35 del Decreto 960 de 1.970, el presente instrumento es leído por los comparecientes quienes lo aprueban por encontrarlo conforme y en señal de asentimiento más adelante lo firman con el Suscrito Notario. Los

comparecientes declaran que son responsables del contenido y de la vigencia de los documentos presentados y protocolizados para la celebración de este acto jurídico. -----

AUTORIZACIÓN -----

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

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

Derechos Notariales: \$ ***** -----

Retención en la Fuente: \$ ***** -----

IVA: \$ ***** -----

Recaudos para la Superintendencia: \$ ***** -----

Recaudos Fondo Especial para El Notariado: \$ ***** -----

Resolución 387 del 23 de enero de 2.023, de la Superintendencia de Notariado y Registro. -----

LA PARTE VENDEDORA



IVAN GUILLERMO GARCIA ALAYON

C.C. No.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI___ NO___

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

FIRMA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA IV GARCIA SAS CON NIT 901107665-7

**ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) DE FECHA XXXXXXXXXXX (XX) DE XXXX
DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025) DE LA NOTARIA CINCUENTA Y
CINCO (55) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C. -----**

LA PARTE COMPRADORA

C.C. No.

Teléfono ó Celular:

E-MAIL:

Dirección:

Ciudad:

Profesión u Oficio:

Actividad económica:

Estado Civil:

Persona Expuesta Políticamente Decreto 1674 de 2016 SI___ NO___

Cargo:

Fecha Vinculación:

Fecha Desvinculación:

ALEJANDRO HERNANDEZ MUÑOZ
NOTARIO CINCUENTA Y CINCO (55 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.)

Elaboro: Vanessa Cortes Vásquez
RAD. 202301450

NOTARIA (55) DE BOGOTÁ D.C.

PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber IVAN GUILLERMO GARCIA ALAYON, Identificado con cédula de ciudadanía número 79.850.830, Expedida en BOGOTÁ quien obra en representación legal de CONSTRUCTORA IV. GARCIA SAS con NIT 901.107.665-7, por una parte y quien para los efectos de este contrato se denominara el PROMITENTE VENDEDOR, y por la otra _____, mayor de edad, de estado civil _____, domiciliado en _____ e identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien para los efectos de este contrato se denominara el PROMITENTE COMPRADOR; hacemos constar que hemos celebrado la promesa de compraventa contenida en las siguientes cláusulas:

PRIMERO: OBJETO DEL CONTRATO. EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a vender a él PROMITENTE COMPRADOR y este a su vez se obliga a comprar el derecho de dominio y la posesión plenos que tiene y ejerce EL VENDEDOR sobre los siguientes inmuebles: APARTAMENTO _____ Y/O GARAJE _____ BODEGA _____ DEL EDIFICIO SAN GERMAN P.H, LOCALIZADO EN LA CARRERA KR 961 N 20-33, BARRIO FONTIBON, BOGOTA D.C., CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO 50C-214611 CORREPONDIENTES AL PREDIO DE MAYOR EXTENSION Y AL APARTAMENTO _____ GARAJE _____ BODEGA _____ DEL EDIFICIO SAN GERMAN P.H. El apartamento prometido en venta consta de: (____ M²) _____ metros cuadrados, el garaje número _____ consta de (____ M²), LA BODEGA número _____ consta de (____ M²).. SEGÚN CONSTA EN LICENCIA DE CONSTRUCCION ACTO ADMINISTRATIVO 11001-5-22-0248 EJECUTORIADA EL 17 DE FEBRERO DE 2022, Y SUS LINDEROS SON APARTAMENTO _____ GARAJE _____ BODEGA _____

SEGUNDO: EL PROMITENTE VENDEDOR, garantiza a EL PROMITENTE COMPRADOR que los inmuebles prometidos en venta se encuentran libres de embargos, demandas civiles, arrendamientos por escritura pública, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio censos anticresis, pleitos pendientes y se encuentran a paz y salvo por concepto de impuestos, valorización, tasas, contribuciones y servicios públicos. El inmueble prometido no soporta ninguna hipoteca. TERCERO: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga al saneamiento por evicción de los bienes vendidos y responderá, por cualquier vicio oculto. CUARTO: El precio del inmueble prometido en venta se fija en la suma de _____ MCTE (\$) _____ precio que se pagará en la siguiente forma: a) la suma de _____ (\$) _____ la cual corresponde al 30% y será cancelada en la fecha de la firma de la presente promesa de compraventa, que EL PROMITENTE VENDEDOR declara recibida a su entera satisfacción y que se constituye como arras y cuota inicial de la compraventa, b) un segundo pago por _____ (\$) _____ el día _____, y un pago final _____ (\$) _____ a la entrega del apartamento y garaje. QUINTA: ENTREGA, El vendedor se obliga a efectuar la entrega real y material del inmueble prometido en venta el día _____, con los servicios públicos a paz y salvo hasta la fecha y se firmará la escritura pública en la NOTARIA 55 de Bogotá el mismo día a las 2:00 pm. SEXTA: Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la Escritura Pública de compraventa serán sufragados por partes iguales entre EL PROMITENTE COMPRADOR y EL PROMITENTE VENDEDOR. Los gastos que demande la boleta fiscal y su registro, incluyendo el impuesto de registro, serán por cuenta del PROMITENTE COMPRADOR, La retención en la fuente será cancelada por EL PROMITENTE VENDEDOR. SEPTIMA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a entregar un apartamento y un garaje a EL PROMITENTE COMPRADOR en un plazo máximo de xxxxxxxx, el apartamento _____ y garaje _____ se ubican en la LA CARRERA KR 961 N 20-33, con las siguientes características: Dependencias: Sala comedor, cocina, dos baños, dos alcobas y garaje cubierto.(de acuerdo al tipo de apartamento escogido por el cliente). Acabados: pisos cerámicos, paredes pañetadas, estucadas y pintadas, ventanas en aluminio, marcos de puertas y puertas en madera con chapa, baños y cocina enchapados en su totalidad y juegos sanitarios tipo acuacer con pedestal en los lavamanos, divisiones de baño en vidrio, puerta principal de seguridad con chapa, se entrega con servicio de luz, agua, alcantarillado y gas natural, la línea telefónica será solicitada por cuenta del PROMITENTE comprador, mueble de cocina inferior, estufa, closets en cada habitación en madera termoformada con puertas macizas, piso en madera laminada en las habitaciones. OCTAVO: EL VENDEDOR se compromete a hacer entrega de los bienes de uso y goce común, como son escaleras, hall de acceso, fachadas, ductos, cubierta, y puertas eléctricas y todos aquellos elementos y espacios comunales junto a sus respectivas facturas y garantías; de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001 y se entregara a la persona asignada por los propietarios en un 51% o más, en reunión el día _30 de octubre de 2025, hora _____. NOVENO: EL VENDEDOR se compromete a cancelar el valor total correspondiente al impuesto predial de los inmuebles prometidos en venta, para el año en curso, según lo estipulado en el artículo 116 de la ley 9 de 1989. DECIMA: EL VENDEDOR se compromete a efectuar los trámites correspondientes ante la unidad administrativa especial de catastro distrital para la inscripción del des englobe del inmueble prometido en venta y la entrega de los inmuebles independientes a sus propietarios. UNDECIMA: EL VENDEDOR solo podrá asumir la valorización del inmueble a partir de la fecha de entrega y derecho de dominio del inmueble en venta, de conformidad con lo establecido en el artículo 92 del acuerdo distrital número 7 de 1987. DECIMASEGUNDA. EL VENDEDOR SEGÚN LA LEY 1480 DE 2011 ARTÍCULO 8, SE COMPROMETE QUE PARA LOS BIENES INMUEBLES LA GARANTÍA LEGAL COMPRENDE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA POR DIEZ (10) AÑOS, Y PARA LOS ACABADOS UN (1) AÑO. DECIMA TERCERA: EL VENDEDOR se compromete a entregar los servicios públicos estipulados en la cláusula QUINTA

de la presente promesa de compraventa debidamente instalados y en pleno funcionamiento tal y como lo exigen las empresas prestadoras de servicios públicos. **DECIMA CUARTA:EL VENDEDOR se compromete a tramitar y generar información a las entidades estipuladas para control y vigilancia tales como SECRETARIA DE HABITAT, CATASTRO O PLANEACION según sea el caso.** DECIMA QUINTA: NULIDAD DE LA PROMESA. El PROMITENTE vendedor y el PROMITENTE comprador acuerdan que se dará por anulada la promesa de compraventa en caso de incumplimiento de las fechas pactadas de pagos y entrega del predio, razón por la cual se hará devolución de los pagos efectuados y se fija como clausula de incumplimiento la suma de veinte millones de pesos m/c (\$20.000.000). En constancia de lo anterior, se firma esta promesa en Bogotá en dos ejemplares del mismo valor, hoy _____, por las partes y ante testigo.

Ivan Guillermo Garcia Alayon

PROMITENTE VENDEDOR
CONSTRUCTORA IV.GARCIA SAS.
NIT: 901.107.665-7

IVAN GUILLERMO GARCIA ALAYON.

C.C. 79.850.830 DE BOGOTA

DIRECCION DE CORRESPONDENCIA: CARRERA 83 N 25B-26 AP 701

CEL.3012113541

PROMITENTE COMPRADOR

C.C. _____ EXPEDIDA EN _____
DIRECCION DE CORRESPONDENCIA:
CEL:

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 14 de agosto de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA IV GARCIA S.A.S.

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO			
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO SAN GERMAN		
DIRECCIÓN:	CR 96 I 20 33		
APARTAMENTOS:	12	CASAS:	0
		LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	703.18		
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	168.49		
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):			

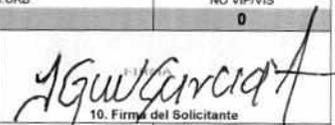
III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 350.000	- \$/m²	21,1%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.181.556	- \$/m²	71,3%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 98.492	- \$/m²	5,9%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 12.742	- \$/m²	0,8%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 15.000	- \$/m²	0,9%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.657.790	- \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.880.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 222.210
			11,8%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 350.000	21,1%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 859.651	51,9%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 448.139	27,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.657.790	100%

FILA VALIDACIÓN

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

		SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS				FECHA 06/11/2024		
						CÓDIGO PM05-FO121		
						VERSION 10		
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-ago-14		2. Solicitante: CONSTRUCTORA IV GARCIA S.A.S.			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO SAN GERMAN			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	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		230,000	64.15	4,503	146.87		2026	\$ 1,566,000
Valor mínimo		120,000	26.65	3,585	76.63			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 8			VIS 4	VIS REN URB 0		NO VIPVIS 0
9. Observación:							 10. Firma del Solicitante	
FILA VALIDACIÓN						Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?		NO
Totales	12	\$ 1,880,000	482.35 m ²	\$ 564,000			30.00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Coutu Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	120,000	31.99	36,000	120,000	3,751	30.00%	VIP
2	202	120,000	30.45	36,000	240,000	3,941	30.00%	VIP
3	203	120,000	26.65	36,000	360,000	4,503	30.00%	VIP
4	204	120,000	27.44	36,000	480,000	4,373	30.00%	VIP
5	301	120,000	31.99	36,000	600,000	3,751	30.00%	VIP
6	302	120,000	30.45	36,000	720,000	3,941	30.00%	VIP
7	303	120,000	28.65	36,000	840,000	4,188	30.00%	VIP
8	304	120,000	27.44	36,000	960,000	4,373	30.00%	VIP
9	401	230,000	64.15	69,000	1,190,000	3,585	30.00%	VIS
10	402	230,000	63.14	69,000	1,420,000	3,643	30.00%	VIS
11	403	230,000	58.24	69,000	1,650,000	3,949	30.00%	VIS
12	404	230,000	61.76	69,000	1,880,000	3,724	30.00%	VIS
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO SAN GERMAN

ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 12

DIRECCIÓN: CARRERA 961 # 20-33

CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA IV GARCIA SAS

FECHA (dd-mm-aa): 12/08/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023?
 En caso de responder "si" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos: _____

SI NO

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

SI NO

2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto?
 En caso de responder si, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC:35.

SI NO

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

SI NO

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

SI NO

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

SI NO

Selección 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:

DADOS-PILOTES-PLACA DE CIMENTACION

2.8. PILOTES

SI NO Tipo de pilotaje utilizado:

CONCRETO FUNDIDOS EN SITIO

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

PORTICOS DE CONCRETO REFORZADO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

SI

NO

Tipo de ladrillo y localización:

PRISMA EN ZONAS COMUNES Y PARQUEADEROS

2.10.2. BLOQUE

SI

NO

Tipo de bloque y localización:

SANTA FE EN DIVISIONES DE LOS APARTAMENTOS

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

SI

NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

SI AL INTERIOR DE LOS APARTAMENTOS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

SI

NO

LAMINA COLD ROLLED

SI

NO

P.V.C.

SI

NO

OTRA

SI Cual?

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

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

50% LADRILLO 50%GRANIPLAST

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISO EN TABLON VITRIFICADO EN PISO 1 Y ESCALERAS ENCHAPADAS EN CERAMICA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

SI

NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

80%

PALCA EN CONCRETO Y CUBIERTA INCLINADA

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

UN PUNTO FIJO EN CONCRETO ENCHAPADO EN CERAMICA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

MUROS EN LADRILLO Y PUERTAS ELECTRICAS EN GARAJES- PUERTA METALICA EN ENTRADA PEATONAL

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

2 TANQUES DE 2000 LITROS CON BOMBA DE INYECCION.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

La gestión del agua lluvia del lote se implementó según el Cumplimiento de la NS-085 "Criterios de diseño de sistemas de alcantarillados"

SI

NO

2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA

En la planeación del proyecto se tuvo en cuenta la Guía de arquitectura amigable con las aves y los murciélagos de la Secretaría Distrital de Ambiente?

SI

NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

Características:

2

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET SI NO Características y materiales a utilizar: MADERA TERMOFORMADA

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO Características y materiales a utilizar: MADERA TERMOFORMADA CON MARCO EN MADERA

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar: PUERTA DE SEGURIDAD FUNDIDA EL MARCO EN CONCRETO

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES
- 4.5.2. HALL'S CERAMICO
- 4.5.3. HABITACIONES CERAMICO
- 4.5.4. COCINAS CERAMICO
- 4.5.5. PATIOS CERAMICO

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES PAÑETADOS ESTUCADOS Y PINTADOS
- 4.7.2. HABITACIONES ENCHAPADOS
- 4.7.3. COCINAS GRANIPLAST Y ENCHAPADOS
- 4.7.4. PATIOS

4.8. COCINAS Características:

- 4.8.1. HORNO SI NO
- 4.8.2. ESTUFA SI NO
- 4.8.3. MUEBLE SI NO
- 4.8.4. MESÓN SI NO
- 4.8.5. CALENTADOR SI NO
- 4.8.6. LAVADERO SI NO
- 4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE SI NO

4.9. BAÑOS

- 4.9.1. MUEBLE SI NO
- 4.9.2. 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:

CERAMICO

CERAMICO

VIDRIO DE SEGURIDAD

Detalle del consumo Litros por Descarga: 4.8 lpf-1.28 gpf

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: aluvia5.7l/min

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI: aluvia5.7l/min

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI: aluvia5.7l/min

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 DE 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:

tecnolite led

tecnolite led

tecnolite led

tecnolite led

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

**CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.**

No. de Radicación:

5 44

ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO**11001-5-21-1238**

Acto Administrativo No.

11001-5-22-0248

Fecha de Radicación:

28-oct.-2021

PAGINA.

1

FECHA DE EXPEDICIÓN:

11-feb.-2022

FECHA DE EJECUTORIA:

17 FEB 2022

VIGENCIA:

17 FEB 2024

KR 96 | 20 33 Actual

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de DEMOLICIÓN TOTAL, PROPIEDAD HORIZONTAL, OBRA NUEVA en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección KR 96 | 20 33 Actual - Chip:AAA0078YLWF - Matrícula Inmobiliaria:50C214611 de la localidad de Fontibón- para el EDIFICIO SAN GERMAN en cuatro pisos de altura, con destinación del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal (piso no habitable) y aprovechamiento bajo el área bajo cubierta, para ocho unidades de vivienda multifamiliar (No VIS), con tres estacionamientos para residentes y un área para parqueo de bicicletas que corresponde a la prevista como zona de estacionamientos adicionales para equipamiento comunal. Se aprueban los planos de alinderamiento que contienen la información de Propiedad Horizontal correspondiente al EDIFICIO SAN GERMAN, para someterlo al Régimen de Propiedad horizontal según Let 675 de 2001 Titulares: en Calidad de Propietario P C O PROYECTOS DE CONSTRUCCION Y OBRAS CIVILES S. A. S. NIT 900500100-9 Representante Legal GERMAN ANTONIO PENAGOS CC 79471516 Constructor Responsable: GERMAN ANTONIO PENAGOS GARCIA Con CC :79471516 Mat: 2520243615. Urbanización: VILLEMAR, Manzana: 046 (CAT) Lote(s): 018 (CAT) con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 Acuerdo 6/1990	a. UPZ No:75 - Fontibón	b. Código Zonificación	ARG 02 3C
e. AREA ACTIVIDAD:	ESPECIALIZADA	f. ZONA:	RESIDENCIAL GENERAL
g. TRATAMIENTO:	ACTUALIZACION	h. Eje :N/A	Plancha:20/1
1.2 ZN RIESGO:	a. Remoción en Masa:No	b. Inundación:No	1.3 MICRO - ZONIFICACIÓN: LACUSTRE-500

2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
---------------------	------------------------------	---------	-------------------	-------------------

3. CARACTERISTICAS BASICAS DEL PROYECTO

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO SAN GERMAN	3.2 Estrato: 3
---	----------------

3.3 USOS:**3.4 ESTACIONAMIENTOS:**

DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID.	VISIT / PUBL.	Sec. Demanda:	C
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	8	3	NO SE EXIGE	Bicicletas:	3
Sistema: Loteo Individual	Total	8	3	0	Depósitos:	0
					Motos:	0

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	168,49	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SOTANO(S):	0	VIVIENDA	703,18	0,00	703,18	0,00	0,00	0,00	703,18
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	147,5	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	555,68	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	20,99	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	703,18	TOTAL INTERV	703,18	0,00	703,18	0,00	0,00	0,00	703,18
		GEST ANT	0	AREA DISM/DEM	0	Tot Const	703,18	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades:	0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto				

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. No PISOS HABITABLES	3	a. ANTEJARDÍN	NO SE EXIGE POR KR 96 I	TIPOLOGIA.	CONTINUA	
b. ALTURA MAX EN METROS	10.98	b. CERRAMIENTO	Altura:NO APLICA mts-Longitud mts 0	b. AISLAMIENTO	METROS	NIVEL
c. SOTANOS	NO PLANTEA	c.VOLADIZO	0.60 POR KR 96 I	POSTERIOR	3.00	A partir del 2do Piso
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS	0	5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
e. No. EDIFICIOS	1			DESTINACION.	%	Mts².
f. PISO NO HABITABLE	Sí			ZONAS RECREATIVAS.	46.55	27,3
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	Sí			SERVICIOS COMUNALES	53.43	32,52
h. INDICE DE OCUPACION.	NO APLICA			ESTAC. ADICIONALES	10.00	6,09
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	NO APLICA					
5.4 ESTRUCTURAS						
TIPO DE CIMENTACION.	Placa - Pilotes	TIPO DE ESTRUCTURA	Pórticos En Concreto Dmo			
METODO DE DISEÑO	RESISTENCIA ULTIMA	GRADO ELEM NO ESTR.	Bajo			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No			
OTROS						

6. PRECISIONES

VIGENCIA Y PRORROGA: LAS LICENCIAS TENDRAN UNA VIGENCIA MAXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA.

Áreas y linderos del lote según títulos de propiedad. Reposan en el expediente oficios de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución N° 90708 de 2013, artículos 13 y 14.4 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE y a la Resolución N° 5405 de 2018, sobre las normas RITEL. El predio no es objeto de participación en plusvalía por cuanto aplica régimen de transición del POT (Acuerdo 6 de 1990)

Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de julio de 2016. Hace parte de la licencia la certificación suscrita por el Constructor responsable de cumplimiento de los Títulos J y K de NSR-10 y la certificación suscrita por el diseñador de elementos no estructurales y el constructor responsable, dando cumplimiento a la Resolución 0017 de 2017 de la Comisión Asesora permanente para el régimen de construcciones Sismo Resistentes, en cuanto al diseño de elementos no estructurales.

7. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Proyecto Arquitectónico (5) / Memoria de Cálculo (1) / Anexos memorias de cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Planos Estructurales (8) / Memoria de cálculo elem no estruct. (1) / Planos elementos no estructurales (1) / Planos Alinderamiento (3)

8. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS, GRAVAMENES, TASAS, PARTICIPACIONES Y CONTRIBUCIONES

Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Area Declarada
Delineación Urbana	10-feb.-2022	22320001044	810767000	21080000	703,18

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
Fernando Castillo Barcías MP 25700-38660 CND	Camila Castell Cordoba MP 25202090293 CND	Luisa Fernanda Perez Montagut TP 100252-D1	Arq. Adriana López Moncayo MP 25700-22882 CND

Expediente No. 11001-5-23-3138

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-23-4321 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022, expedida por este Despacho, para el predio urbano ubicado en la KR 96 I 20 33 de la localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C."

LA CURADORA URBANA No. 5 DE BOGOTÁ D.C.
Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

En ejercicio de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 1437 de 2011, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 345 de 2021,

CONSIDERANDO

1. Que el 11 de febrero de 2022, este Despacho mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-0248, concedió Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva, demolición total, junto con la Aprobación de planos para el sometimiento al régimen de propiedad horizontal, para el predio urbano ubicado en la KR 96 I 20 33 de la localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C. Este Acto Administrativo tiene una vigencia de 24 de meses, contados a partir del 17 de febrero de 2022, fecha de su ejecutoria.
2. Que el 07 de octubre de 2022, este Despacho, mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-22-3138 otorgó modificación a la Licencia de Construcción antes citada, sin ampliar su término de vigencia.
3. Que el 03 de noviembre de 2023, este Despacho, mediante el Acto Administrativo No. 11001-5-23-3768 otorgó modificación a la Licencia de Construcción antes citada, sin ampliar su término de vigencia.
4. Que en los anteriores Actos Administrativos figura como Constructor Responsable el Ingeniero Civil GERMAN ANTONIO PENAGOS GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.471.516 y matrícula profesional No. 25202-43615.
5. Que el día 07 de diciembre de 2024, mediante radicación No. 11001-5-23-3138; el señor GERMAN ANTONIO PENAGOS GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.471.516, en calidad de representante legal de la sociedad P C O PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN Y OBRAS CIVILES S.A.S, con Nit. No. 900.500.100-9, propietario del predio urbano ubicado en la KR 96 I 20 33 de la localidad de Fontibón, en la ciudad de Bogotá D.C., le solicitó a este Despacho prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante el Acto Administrativo 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022.

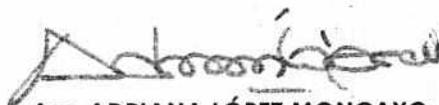


Expediente No. 11001-5-23-3138

ACTO ADMINISTRATIVO No. 11001-5-23-4321 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2023

"Por el cual se concede prórroga al término de vigencia de la Licencia de Construcción otorgada mediante Acto Administrativo No. 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022, expedida por este Despacho, para el predio urbano ubicado en la KR 96 l 20 33 de la localidad de Fontibón en la ciudad de Bogotá D.C."

ARTÍCULO TERCERO: El presente Acto Administrativo debe notificarse en los términos del artículo 66 de la ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y contra este procede el recurso de reposición ante esta Curaduría Urbana, dentro de los Diez (10) días siguientes a la Notificación.


Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA No. 5

Fecha de ejecutoria **03 ENE 2024**

Elaboró: Diana Rueda. Abogada.



CURADORA URBANA No. 5 - Bogotá D.C.			No. de Radicación: 11001-5-23-2051		5
ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO			Radicado SNR 11001-5-23-1156		
Acto Administrativo No.: 11001-5-23-3768			Fecha de Radicación: 08-sep.-2023		PAGINA: 1
FECHA DE EXPEDICIÓN: 03-nov.-2023	FECHA DE EJECUTORIA: 10 NOV 2023	VIGENCIA: 17 FEB 2024	Fecha Debida Forma 18-sep.-2023		

La Curadora Urbana No.5 de Bogotá D.C., ARQ. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997, su Decreto reglamentario 1077 de 2015, el Decreto Distrital 345 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada

RESUELVE:

Otorgar MODIFICACIÓN LICENCIA (VIGENTE) DE CONSTRUCCIÓN en el predio urbano, estrato: 3 localizado en la dirección KR 96 I 20 33 Actual - Chip:AAA0078YLWF - Matrícula Inmobiliaria:50C214611 de la localidad de Fontibón- para permitir modificar el diseño de los pisos 2 y 3 del EDIFICIO SAN GERMAN, según planos, incrementando en cuatro (4) el número de apartamentos propuestos. El proyecto consta de una edificación en cuatro pisos de altura, con destinación del primer piso para estacionamientos y equipamiento comunal (piso no habitable) y aprovechamiento del área bajo cubierta, para 12 unidades de vivienda multifamiliar (No VIS); con tres (3) estacionamientos para residentes y un área para parqueo de bicicletas, que corresponde a la zona prevista como zona de estacionamientos para equipamiento comunal. Se aprueban los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas que contienen la modificación de la información de Propiedad Horizontal del Edificio citado. Titulares: en Calidad de Propietario P C O PROYECTOS DE CONSTRUCCION Y OBRAS CIVILES S. A. S. NIT 900500100-9 Representante Legal GERMAN ANTONIO PENAGOS GARCIA CC 79471516 Constructor Responsable: GERMAN ANTONIO PENAGOS GARCIA Con CC :79471516 Mat: 2520243615. Urbanización: VILLEMAR, Manzana: 046 Lote(s): 018 con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 ACUERDO 6/1990	UP2 No:75 - Fontibón	CODIGO ZONIFICACION:	A-RG-02-3C
AREA ACTIVIDAD:	ESPECIALIZADA	ZONA:	RESIDENCIAL GENERAL
TRATAMIENTO:	ACTUALIZACION	Eje :NO APLICA	Plancha:20-1
1.2 ZN RIESGO:	REMOCION EN MASA:No	INUNDACION:No	1.3 MICRO - ZONIFICACION: LACUSTRE-500

2. ANTECEDENTES

Expediente Anterior	Acto Administrativo Anterior	Trámite	Fecha Expedición:	Fecha Ejecutoria:
11001-5-21-1238	11001-5-22-0248	Licencia de Construcción	11/feb./2022	17/feb./2022
11001-5-22-2156	11001-5-22-3138	Modificación Licencia (vigente) de Construcción	07/oct./2022	28/oct./2022

3. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO: EDIFICIO SAN GERMAN				3.2 Estrato: 3			
3.3 USOS:				3.4 ESTACIONAMIENTOS:			
DESCRIPCIÓN USO	ESCALA	No. UNIDADES	PRIV/RESID	VISIT / PUBL.	Sec. Demanda:	D	
Vivienda Multifamiliar	No Aplica	12	3 (LC VIG)	NO SE EXIGE	Bicicletas:	3	
Sistema: Loteo Individual	Total	12	3	0	Depósitos:	0	
					Motos:	0	
					Cargue y Des.:	0	
					Micromovilidad:	0	
					Cero Emisiones:	0	
					Cargue y Des.:	0	

4. CUADRO DE ÁREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		ÁREAS CONSTRUIDAS							
LOTE:	168,49	USO	Obra Nueva	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modific.	Reforzam.	TOTAL
SÓTANO(S):	0	VIVIENDA	0,00	0,00	0,00	0,00	201,56	0,00	201,56
SEMISOTANO:	0	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO:	147,5	OFIC/SERV	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES:	555,68	INSTIT/DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
LIBRE PRIMER PISO:	20,99	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO:	703,18	TOTAL INTERV	0,00	0,00	0,00	0,00	201,56	0,00	201,56
		GEST ANT	703,18	AREA DISM/DEM	0	Tot Const	703,18	CERRAM. MTS	0
VIVIENDA NO VIS/NO VIP	No. Unidades: 4	Area (m2):	201,56	VIVIENDA VIS	No. Unidades: 0	Area (m2):	0	VIVIENDA NO VIS	0
VIVIENDA VIP	No. Unidades: 0	Area (m2):	0	CARGAS VIS	Unidades: 0	Area (m2):	0	CARGAS NO VIS	0
CARGAS VIP	No Unidades: 0	Area (m2):	0	Los datos registrados están incluidos dentro del total del área y unidades de vivienda del proyecto					

5. EDIFICABILIDAD

5.1 VOLUMETRÍA		5.2 ELEMENTOS RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		5.3 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS		
a. No PISOS HABITABLES	3 (LC VIG)	a. ANTEJARDIN		b. AISLAMIENTO		NIVEL
b. ALTURA MAX EN METROS	13,98 M. (LC VIG)	NO SE EXIGE POR KR 96 I (LC VIG)		3,00 M. (LC VIG)		Terreno
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	b. CERRAMIENTO		5.5 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		
d. SEMISOTANO	NO PLANTEA	Altura:NO APLICA mts-Longitud mts 0		DESTINACION.		Mts².
e. No. EDIFICIOS	1 (LC VIG)	c. VOLADIZO		ZONAS RECREATIVAS.		45,47
f. PISO NO HABITABLE	Sí	0,60 M. POR KR 96 I		SERVICIOS COMUNALES		32,52
g. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	Sí			ESTAC. ADICIONALES		6,09
h. INDICE DE OCUPACIÓN.	NO APLICA					
i. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.	NO APLICA	h. DIMENSION DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PUBLICOS		0		
5.4 ESTRUCTURAS						
TIPO DE CIMENTACION.	LC Vigente	TIPO DE ESTRUCTURA	LC Vigente			
METODO DE DISEÑO	LC VIGENTE	GRADO ELEM NO ESTR.	LC VIGENTE			
FUERZA HORIZ EQUIVALENTE	No	MODAL	No			
OTROS	LC VIGENTE					

6. PRECISIONES

La presente Modificación de Licencia de Construcción, tiene vigencia hasta el 17 de febrero del 2024. Los demás aspectos, así como las obligaciones y precisiones propias del proyecto, contenidas en la Licencia de Construcción concedida mediante Acto Administrativo N° 11001-5-22-0248 de febrero 11 de 2022 y su posterior modificación, se mantienen. El predio no es objeto de participación en plusvalía por cuanto aplica régimen de transición del POT (Acuerdo 6 de 1990) Requiere control de materiales según NSR-10, Título I, Decreto 1203 de 2017 y Ley 1796 del 13 de Julio de 2016.

APROBACIÓN CURADURIA URBANA No. 5 - Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO

Arquitectura	Ingeniería	Jurídica	Firma Curadora
Fernando Castillo Barcias MP 25700-38660 CND	Camila Castell Cordoba MP 25202090293 CND	Luisa Fernanda Perez Montagut TP 100252-D1	Arq. ADRIANA LÓPEZ MONCAYO MP 25700-22882 CND

Expediente n.º 11001-1-25-0252 del 12 de marzo de 2025

Resolución n.º 11001-1-25-0420 del 28 de marzo de 2025

Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación del Acto Administrativo n.º 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022, para el predio de la KR 96I 20 33 de la localidad de Fontibón.

LA CURADORA URBANA 1 DE BOGOTÁ, D. C.

ARQ. ANA MARÍA CADENA TOBÓN

En uso de sus facultades legales, en especial, las que confieren las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificatorios, así como el Decreto Distrital 57 de 2023, y

CONSIDERANDO

Que la Curadora Urbana 5, Arq. Adriana López Moncayo, otorgó la licencia de construcción mediante el Acto Administrativo n.º 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022 con vigencia de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de su ejecutoria, la cual se efectuó el 17 de febrero de 2022, para el predio de la KR 96I 20 33, con matrícula inmobiliaria n.º 50C214611, de la localidad de Fontibón.

Que la Curadora Urbana 5, Arq. Adriana López Moncayo, otorgó la prórroga a la vigencia del Acto Administrativo n.º 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022 por doce (12) meses adicionales, mediante el Acto Administrativo n.º 11001-5-23-4321 del 21 de diciembre de 2023, hasta el 17 de febrero de 2025.

Que, con radicación n.º 11001-1-25-0252 del 12 de marzo de 2025, la sociedad Constructora IV García S.A.S., con NIT 901107665-7, presentó la solicitud de revalidación del Acto Administrativo n.º 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022.

Que, igualmente, se solicitó cambiar el constructor responsable designado por el arquitecto Iván Guillermo García Alayón, con cédula de ciudadanía n.º 79850830 y matrícula profesional n.º A25212000-79850830, quien demuestra su idoneidad y experiencia conforme con el Capítulo IV de la Ley 400 de 1997, y acepta la designación como constructor responsable.

Que las licencias urbanísticas pueden ser objeto de revalidaciones conforme al inciso 4 del parágrafo 1 del artículo 2.2.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 6 del Decreto 1783 de 2021, que establece:

«Se entiende por revalidación el acto administrativo mediante el cual el curador urbano o la autoridad competente de la expedición de licencias urbanísticas, concede una nueva licencia, con el fin de que se culminen las obras y actuaciones aprobadas en una licencia vencida y sus modificaciones, en los



Por la cual se concede una nueva licencia de construcción, en virtud de la revalidación del Acto Administrativo n.º 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022, para el predio de la KR 96I 20 33 de la localidad de Fontibón

de la revalidación, tendrán el mismo término de su vigencia y podrán prorrogarse por una sola vez por el término de doce (12) meses».

Que, en cumplimiento de los requisitos de dicha disposición normativa, se aportó escrito con el cuadro de áreas del proyecto certificando el avance de ejecución de las obras de construcción, que indica:

Área aprobada	Área ejecutada	Área por ejecutar
703,18 m ²	668,02 m ²	35,16 m ²
100 %	95 %	5 %

Que, de conformidad con el párrafo 5 transitorio del artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 74 de 2025, las licencias urbanísticas cuyo vencimiento ocurra entre la entrada en vigor del citado decreto y el 30 de junio de 2026 podrán ser objeto de revalidación, siempre que la solicitud se presente dentro de los cuatro (4) meses siguientes a su vencimiento.

Que, según lo dispuesto en el párrafo 2 del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 16 del Decreto 1783 de 2021, en las solicitudes de revalidación no aplica la citación de vecinos y terceros.

Que, una vez consultado el folio de matrícula inmobiliaria n.º 50C214611, no se encuentra inscrito el efecto plusvalía para el predio.

Que, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.3 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 29 del Decreto 1783 de 2021, la solicitud de revalidación cumple los requisitos estipulados por cuanto se efectuó oportunamente y el arquitecto Iván Guillermo García Alayón aportó el cuadro de áreas en donde se evidenció lo ejecutado durante la licencia, así como lo que se ejecutará durante la vigencia de la presente revalidación.

En virtud de lo expuesto, la Curadora Urbana 1, Arq. Ana María Cadena Tobón,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. CONCÉDASE una nueva licencia de construcción en virtud de la revalidación solicitada por la sociedad Constructora IV García S.A.S., con NIT 901107665-7, para culminar las obras y actuaciones autorizadas por el Acto Administrativo n.º 11001-5-22-0248 del 11 de febrero de 2022, para el predio de la KR 96I 20 33 de la localidad de Fontibón.

PARÁGRAFO PRIMERO. La certificación de avance de obra expedida por el constructor responsable forma parte integral de esta resolución.

