



SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

RECIBIDA DISTINTO DEL HABITAT
RESPONSE: CIABE, VR
1-2025-43566
Fecha: 2025-09-19 15:56:27
Anexo: 28 FOLIOS + 2 PLANOS
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
ENAJENACIÓN DE INMUEBLES
Destino: SUBPROYECTO SEGUIMIENTO
Tipo: COMUNICACIÓN EN TRÁMITE
Origen: CONSTRUCTORA V R S A S

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

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015

Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA V R S A S		2. Identificación Número NIT 9018240083	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) VICTOR JULIO RAMIREZ LAVERDE		4. Identificación del representante legal 19.458.742	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025107
6. Dirección CALLE 68 No.27A - 12 Piso 2		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: constructoravr87@hotmail.com	
		8. Teléfono 3118283046	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS		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: 8 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CALLE 49 B sur #36-45		13. Localidad – UPZ N/A	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 19 TUNJUELITO
14. Estrato 2		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA) 190 SI APLICA	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales. 2 Discapacidad Cero emisiones)
16. Licencia de urbanismo N/A	Fecha de ejecutoria	Curaduría	17. Licencia de construcción 11001-4-25-0716
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 160,00		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 733.45	20. Área a construir para esta radicación (m²) 733.45
21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0016JDSY		25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50S-40155677	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 75% \$ 585000000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 20-dic-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		Escritura número	Fecha
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO		Escritura número	Fecha
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO		Entidad Fiduciaria	Contrato
		Fecha	Vigencia
			Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

Para todos los efectos legales, declaro que me ciño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)

VICTOR JULIO RAMIREZ LAVERDE
Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°
400020250152

FECHA
9 AGO 2025

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

09 SEP 2025

MARÍA 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.

	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA
		CODIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR: <u>Constructora V2 SAS</u>	Quien realizo la solicitud
Nombre del Proyecto: <u>Residencial multifamiliar NO VIS.</u>	

(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).	✓	Adjuntar			
	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.	✓				
	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.		Adjuntar			
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.		Detallar nota			
	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.)		NA			



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507181412117961064

Nro Matrícula: 50S-40155677

Pagina 1 TURNO: 2025-292155

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 11:35:20 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 29-09-1993 RADICACIÓN: 1993-181297 CON: SIN INFORMACION DE: 30-08-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0016JDSYCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO QUE ES PARTE DE LAS PRCELAS NUMEROS 372 Y 373 DEL NLOQUE # 88 EN LA PARCELACION CLARET MUNICIPIO DE BOSA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA CON UNA CABIDA DE 250 V2 LINDA POR EL NORTE EN 8.00 METROS CON EL CALLEJON # 56, POR EL OCCIDENTE EN 20.00 METROS CON LA OTRA PARTE DE LA PARCELA 381 Y 382; POR EL ORIENTE, EN 20.00 METROS CON LA OTRA PARTE DELA PARCELA 372.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) CL 49B SUR 36 45 (DIRECCION CATASTRAL)

2) CL 49B S 36 41 (DIRECCION CATASTRAL)

1) SIN DIRECCION

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-03-1954 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4706 del 24-09-1953 NOTARIA 4 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BERNAL J WASHINGTON

CC# 1115320

A: TARQUINO MANUEL JOSE

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-07-2009 Radicación: 2009-56398

Doc: OFICIO 43717 del 24-06-2009 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180/05

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

A: I.D.U.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin No: 2507181412117961064
Nro Matrícula: 50S-40155677

Pagina 2 TURNO: 2025-292155

Impreso el 18 de Julio de 2025 a las 11:35:20 AM

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

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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 31-07-2013 Radicación: 2013-73263

Doc: OFICIO 68291 del 26-07-2013 INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 2

 ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA CANCELA GRAVAMEN DE
VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL ACUERDO 180 DE 2005

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-12-2013 Radicación: 2013-126088

Doc: OFICIO 3230 del 19-11-2013 JUZGADO 015 FAMILIA DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION 2013-1504

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: TARQUINO MANUEL JOSE

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 09-11-2017 Radicación: 2017-71016

Doc: OFICIO 709 del 05-05-2017 JUZGADO 25 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO DE LA SUCESION

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

DE: TARQUINO ARCE JOSE LUIS

CC# 79391418

A: TARQUINO MANUEL JOSE

CC# 19506

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-03-2019 Radicación: 2019-11719

Doc: SENTENCIA 00 del 28-04-2017 JUZGADO 25 DE FAMILIA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: TARQUINO MANUEL JOSE

CC# 19506

A: TARQUINO ARCE JOSE LUIS

CC# 79391418 X 11.111%

A: TARQUINO CUEVAS LESLY KATHERINE

CC# 52915836 X 11.111%

A: TARQUINO PE/A ROGER ALEXANDER

CC# 94426505 X 11.111%

A: TARQUINO PEDROZA MANUEL ANTONIO

CC# 14245037 X 33.333%

A: TARQUINO PEDROZA MARIA MARGARITA

CC# 41671174 X 33.333%

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-07-2019 Radicación: 2019-42729

Doc: ESCRITURA 1192 del 17-06-2019 NOTARIA CINCUENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$250,000,000

3

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2012-90963 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

[illegible]

COADYUVANCIA

Yo **VICTOR JULIO RAMIREZ LAVERDE** identificado con CC 19.458.742 de Bogotá, en mi condición de propietario del terreno identificado con matrícula inmobiliario No 50S-40155677 ubicado en la dirección calle 49 B sur 36-45 donde se desarrolla el proyecto de vivienda RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS, manifiesto que: **COADYUVO** a la sociedad CONSTRUCTORA VR SAS con NIT 901.824.008-3 en la Radicación de Documentos en la SECRETARIA DISTRITAL DE HABITAT.

Se expide la presente certificación en la Ciudad de Bogotá DC. A los 19 días del mes de agosto de 2025.

Atentamente,



VICTOR JULIO RAMIREZ LAVERDE

CC 19.458.742 de Bogotá,

5

MODELO
MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA PÚBLICA No. DE FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARIA..... DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): **50S-40155677**

CEDULA(S) CATASTRAL(ES):

UBICACIÓN DEL PREDIO. URBANO (X) BOGOTA D.C.

DESCRIPCION Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: LOTE DE TERRENO QUE ES PARTE DE LAS PARCELAS NUMEROS 372 Y 373 DEL BLOQUE# 88 EN LA PARCELACION CLARET MUNICIPIO DE BOSA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA LOTE DE TERRENO CON UNA EXTENSION SUPERFICIARIA DE CON UNA CABIDA DE 250 V2, COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:-POR EL NORTE: EN 8:00EMTSN EXTENSION DE 8.00 MTS CON EL CALLEJON # 56, POR EL OCCIDENTE EN 20.00 MTS CON LA OTRA PARTE DE LAS PARCELAS 381 Y 382, POR EL ORIENTE, EN 20: MTS CON LA OTRA PARTE DE LA PARCELA 372.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS,
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS / AREA
CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS.

VALOR DEL ACTO: \$ -----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: DATOS PERSONALES VENDEDOR(A)(ES): Comparecieron al despacho la CONSTRUCCIONES VR SAS; identificada con NIT No. 901.824.008-3, representada Legalmente por VICTOR JULIO RAMIREZ LAVERDE con Cedula de Ciudadanía No. 19.458.742 ad de Bogotá D.C., Quien(es) en el texto de este documento se denominará(n) EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), por una parte, y por la otra parte el Señor (ra) -----, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número ----- expedida en -----, domiciliado(a) en la ciudad de Bogotá D.C., de estado civil -----, obrando en nombre propio, y quien(es) en el texto de este documento se denominará(n) EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), y dijeron que han celebrado el contrato de COMPRAVENTA que se registrá por las siguientes Clausulas :

PRIMERA.- OBJETO: Que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) transfiere(n) a título de venta en favor de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) el derecho pleno de dominio y la posesión regular y pacífica que tiene(n) y ejerce(n) sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): Un Apartamento No xxx ubicado ubicado en la CALLE 49 B Sur # 36 - 45 (Dirección Catastral) del proyecto de Vivienda RESIDENCIL MULTIFAMILIAR NO VIS; El Apartamento ----- cuenta con un área privada construida de xx.x M2, y un área libre privada de xx.xx M2, su altura libre en primer piso es de x.xx M2, según corte y linderos son: Por el Sur: Entre los puntos xx y xx con muro común que los separa de área libre privada del mismo. Por el Occidente: Entre los puntos xx y xx con muro que lo separa del apartamento xxx y zona común. Por el Norte: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa de la carrera xx entrada principal. Por el Oriente: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa del lote xx de la misma manzana en línea quebrada hacia el sur en x.xx m2, luego hacia el occidente en xx m luego hacia

4

el sur en xx m terminando en el punto xx. Las demás especificaciones se encuentran en la Escritura Pública No. xxx del xx/0x/202x de la Notaria xx del Círculo de Bogotá: Donde se protocolizó la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal: " RESIDENCIL MULTIFAMILIAR NO VIS " la Compraventa Identificados con el Chip No. AAA0016JDSY, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 50S-40155677 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. **PARAGRAFO.** - No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y de la longitud de los linderos del(los) inmueble(s), su venta se hace como CUERPO CIERTO.

SEGUNDA. TRADICION: Manifiesta(n) EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), que adquirió(n) el inmueble mediante COMPRAVENTA hecha a las siguientes personas así: EDGAR HUMBERTO LOPEZ TORRES C C # 31400620, y JORGE ALBERTO MANCERA ROJS C C # 11251969; según consta en la Escritura Pública No. 2363 del 07/11/2019 de la Notaria 58 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, zona sur, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40155677, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá.

TERCERA. - EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), Manifiesta que cuentan con el Registro de Enajenador vigente, No 2025107 del 04 de agosto de 2025-, y la radicación de documentos No. 4000202500xx, en la SECRETARIA DE HABITAT, así como también cuentan con Licencia de Construcción y/o Acto Administrativo No 11001-4-25-0716 fecha de Ejecutoria 12 de mayo de 2025, Curaduría Urbana No. 4; documentos que se anexan para su protocolización con el presente instrumento público.

CUARTA. - LIBERTAD: Declara(n) EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) que el inmueble que hoy prometen vender es de su exclusiva propiedad, quien (es) Manifiesta (n) que NO lo ha(n) Vendido o Enajenado por acto anterior al presente *y se entregará el inmueble en libertad y saneamiento hasta la fecha de la entrega del inmueble por parte del PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) al comprador. y que se encuentra Libre de:* Embargos, Condiciones Resolutorias de Dominio, Impuestos hasta la fecha de entrega, Demandas Civiles, Desmembraciones, Patrimonios de Familia, Hipotecas, Censos, Anticresis, Arrendamientos por Escritura Pública, Pleitos Pendientes y a Paz y Salvo de Servicios Públicos Domiciliarios.

QUINTA. - PRECIO: El precio real ACORDADO entre los Contratantes para esta negociación es la suma deMillones de Pesos m/c (\$xxx.xxx.00) que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), paga(n) a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES), en la siguiente forma: a) LA SUMA DE xxxx Millones de Pesos m/c (\$ xxx .000.000) M/CTE. A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, COMO ARRAS DEL NEGOCIO; y b) PARA EL DIA xx DE xxxxxx DE 202x LA SUMA DE Millones de pesos m/c (\$ xxx .000.000) M.CTE DEL PRODUCTO DE UN CREDITO HIPOTECARIO CON EL BANCO xx -

SEXTA. - ENTREGA: La entrega real y material del inmueble se efectuará el día xx de xxxxx de 2025. Junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que le corresponden y en el estado en que actualmente se encuentra, y que EL (LA,

LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES), conoce(n) y acepta(n).
PARAGRAFO: El inmueble prometido en venta SE ENCUENTRA DOTADO Y A PAZ Y SALVO de los SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS definitivos tales como Acueducto, Alcantarillado, Luz Eléctrica y Gas Domiciliario, conforme al Artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

SEPTIMA. - DESENGLOBE: EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) se obligan a efectuar los trámites correspondientes ante la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL para efectuar la inscripción del DESNGLOBE DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, con el objeto de que quede legalizado completamente el inmueble, *debiendo ajustarse de manera tal que se refiera al amparo al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida.* de conformidad con el Decreto Distrital 578 de 2011, literal b. **PARÁGRAFO 1.-** La entrega de los bienes de uso y goce común se hará de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO 2.-** Las garantías que otorga el Constructor frente al inmueble prometido en venta son las que establece la ley 1480 de 2011, en termino y oportunidad.

OCTAVA. - SANEAMIENTO. - EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes, del inmueble objeto de este contrato. EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y se comprometerá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuota de administración correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato. -

NOVENA. - FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: La firma de la Escritura Pública que perfeccionara este contrato se efectuara el día 28 del mes de diciemb de 2025 a las 11:00 AM en la Notaria 75 del Circulo de Bogotá y/o en la fecha día, hora y Notaria que el Banco -----asigne. En todo caso la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y/o cualquiera de las cláusulas, podrán modificarse por parte de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), previa comunicación de este hecho a EL (LA, LOS) PROMTIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) o viceversa, para lo cual las partes se comprometen a **firmar un OTRO SI** como mínimo ocho (8) días comunes antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte de ninguna de las partes.

DECIMA. - El inmueble prometido en venta estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según el alinderamiento de acuerdo con la Escritura de Constitución de reglamento de Propiedad Horizontal, acto que está en trámite actual.

DECIMA PRIMERA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos que ocasione la legalización del presente contrato, así como los gastos Notariales POR PARTES IGUALES; y los gastos correspondientes a los de Registro ante la oficina de

Instrumentos Públicos y Beneficencia serán por cuenta del COMPRADOR de acuerdo al avalúo comercial del inmueble; y los gastos de la Retención en la Fuente serán asumidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR.

DECIMA SEGUNDA. – GARANTIAS, Las garantías legales que otorga el Constructor frente al inmueble prometido en venta son las que establece el Artículo 8 de la ley 1480 de 2011, en termino y oportunidad, que corresponden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año.

DECIMA TERCERA. -DECLARACION DE CONFORMIDAD DE EL (A, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) manifiesta(n) haber identificado integralmente el inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, su estado actual y características, los derechos que adquieren y obligaciones que contrae con el presente contrato, declarando su completa satisfacción al respecto.

DECIMA CUARTA. - CLAUSULA PENAL: Que en caso de incumplimiento o de retracto de negocio entre las partes fijan una Cláusula Penal equivalente al 10% sobre el monto real de la venta, suma la cual deberá ser cancelada por la parte que incumpla lo aquí estipulado.

DECIMA QUINTA. - NOTIFICACION DE LAS PARTES: La dirección de notificación de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) es la Calle 68 # 27 A 120 Piso 2, de la ciudad de Bogotá, y EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES), es la Calle xx No. Xx – xx de la ciudad de xxxxxxxx

DECIMA SEXTA. - CLAUSULA ADICIONAL: en caso de fallecimiento de una de las partes, que figuran en este contrato de compraventa, sus herederos quedan autorizados para legalizar y dar por terminado este acto escritural, en término de 90 días de acuerdo a la ley.

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los xx días del mes de XXX del año 20xx ante dos testigos hábiles.)

DECIMA SEPTIMA La Parte resolutoria que se derive del presente contrato. DECIMA SEPTIMA -: LEIDO. OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: El Notario, juntamente con los Asesores Jurídicos ha advertido a las partes sobre la importancia del Acto Jurídico. Les han explicado los requisitos de Ley para su existencia y validez y les han advertido sobre la importancia de obrar de buena fé, conforme a los principios normativos y del derecho y les han instado para que revisen nuevamente las obligaciones, los derechos que contraen y el texto de la escritura, así mismo los LINDEROS, el ÁREA, la TRADICIÓN de su bien inmueble, su MATRICULA INMOBILIARIA, CEDULA CATASTRAL, y demás datos del mismo, para lo cual exoneran a la Notaria y a sus funcionarios dado que han revisado, entendido y aceptado lo que firman. A su vez los comparecientes fueron advertidos de registrar la presente escritura dentro del término legal. A todo lo anterior los comparecientes dieron su asentimiento y en prueba de ello lo firman en esta Oficina, junto con el Suscrito Notario, quien de esta forma lo autoriza. Se utilizaron las hojas de papel notarial números:

LOS DERECHOS NOTARIALES \$ ----- ESCRITURA PÚBLICA No. Xxx DE
FECHA:

10
DEL AÑO DOS MIL VIENTICINCO (2025). OTORGADA EN LA NOTARIA XXXX
(XX) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

EL (los) VENDEDOR (es):

EL (los) Vendedor (es):

CONSTRUCCIONES VR SAS; identificada con NIT No. 901.824.008-3,
Representada Legalmente Víctor Julio Ramírez Laverde
Cedula de Ciudadanía No. 19.458.742

EL (LA, LOS) PROMETIENTE(s) COMPRADOR (A, ES)

Nombres y Apellidos

C. C. N° xxxx expedida (_____)

Nota: Se autoriza la firma fuera del despacho notarial (Art. 12 Decreto 2148 de 1983).

70

MODELO PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos a saber CONSTRUCCIONES VR SAS; identificada con NIT No. 901.824.008-3, representada Legalmente por VICTOR JULIO RAMIREZ LAVERDE con Cedula de Ciudadanía No. 19.458.742, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá DC, que en adelante se denominara(n) EL(LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES), de una parte y de otra parte, EL(LA, LOS)----- mayor(es) de edad, vecino(s) y domiciliado(s) en la ciudad de -----, identificado(s) con la cedula de ciudadanía número(s) ----- expedida(s) en -----, quien(es) obran en nombre propio y que en adelante se denominaran EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), y hemos celebrado un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA que se contempla en las siguientes Clausulas:

PRIMERA. - OBJETO.- EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) Se compromete a transferir a titulo de venta real y material del derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre un Inmueble a EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y estos a su turno se compromete(n) a comprarle a los primeros, el derecho de dominio, propiedad y posesión que EL (LA,LÓS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A,ES) tiene (n) y ejerce(n) sobre el siguiente inmueble: Un Apartamento No. xxx----- ubicado en la CALLE 49 B Sur # 36 - 45 (Dirección Catastral) del proyecto de Vivienda RESIDENCIL MULTIFAMILIAR NO VIS; El Apartamento ---- -- cuenta con un área privada construida de xx.x M2, y un área libre privada de xx.xx M2, su altura libre en primer piso es de x.xx M2, según corte y linderos son: Por el Sur: Entre los puntos xx y xx con muro común que los separa de área libre privada del mismo. Por el Occidente: Entre los puntos xx y xx con muro que lo separa del apartamento xxx y zona común. Por el Norte: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa de la carrera xx entrada principal. Por el Oriente: Entre los puntos xx y xx con muro común que lo separa del lote xx de la misma manzana en línea quebrada hacia el sur en x.xx m2, luego hacia el occidente en xx m luego hacia el sur en xx m terminando en el punto xx. Las demás especificaciones se encuentran en la Escritura Pública No. xxx del xx/0x/202x de la Notaria xx del Círculo de Bogotá: Donde se protocolizo la Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal: " RESIDENCIL MULTIFAMILIAR NO VIS " la Compraventa Identificados con el Chip No. AAA0016JDSY, le corresponde la Matricula Inmobiliaria No. 50S-40155677 de la oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá. **PARAGRAFO. -** No obstante, la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y de la longitud de los linderos del(los) inmueble(s), su venta se hace como CUERPO CIERTO.

SEGUNDA. TRADICION: Manifiesta(n) EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), que adquirió(n) el inmueble mediante COMPRAVENTA hecha a las siguientes personas así: EDGAR HUMBERTO LOPEZ TORRES C C # 31400620, y JORGE ALBERTO MANCERA ROJS C C # 11251969; según consta en la Escritura Pública No. 2363 del 07/11/2019 de la Notaria 58 del Círculo de Bogotá, debidamente inscrita en la oficina de instrumentos públicos de Bogotá, zona sur, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40155677, de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá

TERCERA. - EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES), Manifiesta que cuentan con el Registro de Enajenador vigente, No 2025107 del 04 de agosto de 2025-, y la radicación de documentos No. 4000202500xx, en la SECRETARIA DE HABITAT, así como también cuentan con Licencia de Construcción y/o Acto Administrativo No 11001-4-25-0716 fecha de Ejecutoria 12 de mayo de 2025, Curaduría Urbana No. 4; documentos que se anexan para su protocolización con el presente instrumento público.

CUARTA. - LIBERTAD: Declara(n) EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) que el inmueble que hoy prometen vender es de su exclusiva propiedad, quien (es) Manifiesta (n) que NO lo ha(n) Vendido o Enajenado por acto anterior al presente y se entregará el inmueble

12

en libertad y saneamiento hasta la fecha de la entrega del inmueble por parte del PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) al comprador. **y que se encuentra Libre de Embargos, Condiciones Resolutorias de Dominio, Impuestos hasta la fecha de entrega, Demandas Civiles, Desmembraciones, Patrimonios de Familia, Hipotecas, Censos, Anticresis, Arrendamientos por Escritura Pública, Pleitos Pendientes y a Paz y Salvo de Servicios Públicos Domiciliarios**

QUINTA. - PRECIO: El precio real ACORDADO entre los Contratantes para esta negociación es la suma deMillones de Pesos m/c (\$xxx.xxx.00) que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), paga(n) a EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR(A, ES), en la siguiente forma: a) LA SUMA DE xxxx Millones de Pesos m/c (\$ xxx .000.000) M/CTE. A LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO, COMO ARRAS DEL NEGOCIO; y b) PARA EL DIA xx DE xxxxxx DE 202x LA SUMA DE Millones de pesos m/c (\$ xxx .000.000) M.CTE DEL PRODUCTO DE UN CREDITO HIPOTECARIO CON EL BANCO xx -----

SEXTA. - ENTREGA: La entrega real y material del inmueble se efectuará el día xx de xxxxx de 2025. Junto con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres que le corresponden y en el estado en que actualmente se encuentra, y que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES), conoce(n) y acepta(n). **PARAGRAFO: El inmueble prometido en venta SE ENCUENTRA DOTADO Y A PAZ Y SALVO de los SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS** definitivos tales como Acueducto, Alcantarillado, Luz Eléctrica y Gas Domiciliario, conforme al Artículo 10 de la Ley 66 de 1968.

SEPTIMA. - DESENGLOBE: EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) se obligan a efectuar los trámites correspondientes ante la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL para efectuar la inscripción del DESNGLOBE DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA, con el objeto de que quede legalizado completamente el inmueble, *debiendo ajustarse de manera tal que se refiera al amparo al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida.* de conformidad con el Decreto Distrital 578 de 2011, literal b. **PARÁGRAFO 1.-** La entrega de los bienes de uso y goce común se hará de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARÁGRAFO 2.-** Las garantías que otorga el Constructor frente al inmueble prometido en venta son las que establece la ley 1480 de 2011, en termino y oportunidad.

OCTAVA. - SANEAMIENTO. - EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta con todas sus mejoras y servidumbres, sin ninguna reserva, libre de impuestos, contribuciones y gravámenes, del inmueble objeto de este contrato. EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) enajenará el bien prometido en venta libre de embargos, demanda civil registrada, pleitos pendientes, patrimonio de familia y en general de toda condición limitativa del dominio y se comprometerá al saneamiento por vicios de evicción y redhibitorios de conformidad con la ley. Así mismo entregará cancelados los recibos de servicios públicos y cuota de administración correspondientes hasta la fecha de entrega del inmueble objeto de este contrato. -

NOVENA. - FIRMA DE ESCRITURA PÚBLICA: La firma de la Escritura Pública que perfeccionara este contrato se efectuara el día 28 del mes de diciemb de 2025 a las 11:00 AM en la Notaria 75 del Circulo de Bogotá y/o en la fecha día, hora y Notaria que el Banco ----- asigne. En todo caso la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y/o cualquiera de las cláusulas, podrán modificarse por parte de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES), previa comunicación de este hecho a EL (LA, LOS) PROMTIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) o viceversa, para lo cual las partes se comprometen a **firmar un OTRO SI** como mínimo ocho (8) días comunes antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de

13
la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte de ninguna de las partes.

DECIMA. - El inmueble prometido en venta estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, según el alinderamiento de acuerdo con la Escritura de Constitución de reglamento de Propiedad Horizontal, acto que está en trámite actual.

DECIMA PRIMERA. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos que ocasione la legalización del presente contrato, así como los gastos Notariales POR PARTES IGUALES; y los gastos correspondientes a los de Registro ante la oficina de Instrumentos Públicos y Beneficencia serán por cuenta del COMPRADOR de acuerdo al avalúo comercial del inmueble; y los gastos de la Retención en la Fuente serán asumidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR.

DECIMA SEGUNDA. - **GARANTIAS**, Las garantías legales que otorga el Constructor frente al inmueble prometido en venta son las que establece el Artículo 8 de la ley 1480 de 2011, en termino y oportunidad, que corresponden la estabilidad de obra por diez (10) años y para los acabados de un (1) año.

DECIMA TERCERA. -DECLARACION DE CONFORMIDAD DE EL (A, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES) manifiesta(n) haber identificado integralmente el inmueble objeto de la presente Promesa de Compraventa, su estado actual y características, los derechos que adquieren y obligaciones que contrae con el presente contrato, declarando su completa satisfacción al respecto.

DECIMA CUARTA. - CLAUSULA PENAL: Que en caso de incumplimiento o de retracto de negocio entre las partes fijan una Cláusula Penal equivalente al 10% sobre el monto real de la venta, suma la cual deberá ser cancelada por la parte que incumpla lo aquí estipulado.

DECIMA QUINTA. - NOTIFICACION DE LAS PARTES: La dirección de notificación de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) VENDEDOR (A, ES) es la Calle 68 # 27 A 120 Piso 2, de la ciudad de Bogotá, y EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A, ES), es la Calle xx No. Xx – xx de la ciudad de xxxxxxxx

DECIMA SEXTA. - CLAUSULA ADICIONAL: en caso de fallecimiento de una de las partes, que figuran en este contrato de compraventa, sus herederos quedan autorizados para legalizar y dar por terminado este acto escritural, en término de 90 días de acuerdo a la ley.
Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los xx días del mes de XXX del año 20xx ante dos testigos hábiles.)

EL (los) Vendedor (es):

CONSTRUCCIONES VR SAS; identificada con NIT No. 901.824.008-3,

Representada Legalmente Víctor Julio Ramírez Laverde

Cedula de Ciudadanía No. 19.458.742

EL (LA, LOS) PROMETIENTE(s) COMPRADOR (A, ES)

Nombres y Apellidos

C. C. N° xxxx expedida (_____)

 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
		VERSION 10

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 20 de agosto de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA VR S.A.S

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO	
NOMBRE DEL PROYECTO:	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS
DIRECCIÓN:	CALLE 49 B SUR 36 45
APARTAMENTOS:	8
CASAS:	0
LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	160 m²
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	2.250.000 \$/m²
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	733 m²
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2.107.776 \$/m²

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 360.000	491.132 \$/m²	23,3%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 780.000	1.064.120 \$/m²	50,5%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 340.000	463.847 \$/m²	22,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 35.000	47.749 \$/m²	2,3%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 30.000	40.928 \$/m²	1,9%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.545.000	2.107.776 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.671.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 126.000 7,5%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 360.000	23,3%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.185.000	76,7%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.545.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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

21



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

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

FECHA
06/11/2024
CODIGO
PM05-FO121
VERSIÓN
10

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

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

1 Fecha elaboración 2025-ago-20		2. Solicitante: CONSTRUCTORA VR S.A.S			3 Nombre del proyecto de Vivienda RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS			
4. Datos estadísticos		Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo		218.000	63,65	5.097	153,14		2025	\$ 1.423.500
Valor mínimo		192.000	37,67	3.111	134,88			
Cantidad VIVIENDAS por tipo		VIP 0		VIS 7		VIS REN.URB 1		NO VIP/VIS 0
9. Observación:								10. Firma del Solicitante
FILA VALIDACIÓN								Indique: ¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?
Totales		8	\$ 1.671.000	467,61 m²	\$ 501.300		30,00%	SI
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
1	101	192.000	37,67	57.600	192.000	5.097	30,00%	VIS
2	102	198.000	63,65	59.400	390.000	3.111	30,00%	VIS
3	103	218.000	61,57	65.400	608.000	3.541	30,00%	VIS REN.URB
4	104	213.000	60,06	63.900	821.000	3.546	30,00%	VIS
5	105	212.000	61,57	63.600	1.033.000	3.443	30,00%	VIS
6	106	214.000	60,76	64.200	1.247.000	3.522	30,00%	VIS
7	107	212.000	61,57	63.600	1.459.000	3.443	30,00%	VIS
8	108	212.000	60,76	63.600	1.671.000	3.489	30,00%	VIS
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS
 ESTRATO: 2 No. de unidades de vivienda: 8
 DIRECCIÓN: CALLE 49 B Sur # 36 - 45
 CONSTRUCTORA: CONSTRUCTORA V. R. SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 20/08/2025

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

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

☐ SI ☒ NO

2.4. ¿El predio se encuentra inmerso parcial o totalmente en las siguientes áreas de influencia?:

500 metros medidos desde los bordes de las Reservas Distritales de Humedal
 500 metros medidos desde los bordes de la Reserva Forestal Protectora Bosque Oriental de Bogotá.

200 metros medidos desde los bordes de los Parques Distritales Ecológicos de Montaña

Verificar estos elementos de la estructura ecológica principal en el mapa "C.G-3.2 Estructura ecológica principal"

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ 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 Carbon Building Commitment entre otros.

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

La cimentación está dada por una placa maciza reforzada con vigas descolgadas, la placa tiene un mejoramiento de recebo (B200) cemento.
 este mejoramiento se da en capas de 10 a 15 cm de espesor hasta alcanzar el nivel -0.20 metros.
 luego se remodela y excava donde estan las vigas descolgadas y posteriormente se funde placa maciza.

2.8. PILOTES

☐ SI ☒ NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

77

Estructura aporticado en concreto, placas de entepiso macizas. Concreto para placa de contrapiso, descolgadas, columnas, placas de entepiso de 3500 PSI. Acero de 60.000 PSI.

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

☒ SI☐ NO

Tipo de ladrillo y localización:

Tolete fino perforado y estructural en fachada

2.10.2. BLOQUE

☒ SI☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Muros confinados en bloque No. 5. Muros internos y parte de fachada Bloque No. 5

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:

N/A

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:

Ventanería y marco en Aluminio con vidrio de 4 mm

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Ladrillo tolete perforado y bloque pañetado e impermeabilizado, pintura tipo intemperie

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Concreto Esmaltado y Duro piso

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

☐ SI☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

Cubierta termoacústica de alta resistencia, durabilidad y de óptimo aislamiento en condiciones climáticas diversas, ya que ofrecen confort y resistencia; así como flexibilidad y versatilidad.

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

La Escalera de piso 1 a piso 5 en concreto, y en carpintería metálica.

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Cerramiento es provisional con tejas de zinc, polisombra verde, y madera rolliza

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Tanque de agua en polietileno, individual para cada apartamento

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
3.2. VIDEO CAMARAS
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS
3.4. PARQUE INFANTIL
3.5. SALÓN COMUNAL
3.6. GIMNASIO
3.7. SAUNA
3.8. TURCOS
3.9. PISCINA
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS
3.11. PARQUEO VISITANTES
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO

Características:

24

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET

☐ SI ☒ NO

Características y materiales a utilizar:

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

☐ SI ☒ NO

Características y materiales a utilizar:

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

Puerta en Carpintería de madera entambrada

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar :

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

Concreto a la vista

Concreto a la vista

Concreto a la vista

Concreto a la vista

Concreto a la vista

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

Bloque a la vista

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES
4.7.2. HABITACIONES
4.7.3. COCINAS
4.7.4. PATIOS

Bloque a la vista

Bloque a la vista

Bloque a la vista

Bloque a la vista

4.8. COCINAS

Características:

- 4.8.1. HORNO
4.8.2. ESTUFA
4.8.3. MUEBLE
4.8.4. MESÓN
4.8.5. CALENTADOR
4.8.6. LAVADERO

☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO
☐ SI ☒ NO

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE

☐ SI ☒ NO

4.9. BAÑOS

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

Características:

Detalle del consumo Litros por Descarga:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

4.10. ILUMINACION

- | | | |
|--|-----------------------------|--|
| 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN ZONAS COMUNES | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACION EN CIRCULACIONES | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACION 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 4.10.2.2 del RETIPLAP para los espacios regularmente ocupados)

☐ SI ☒ NO

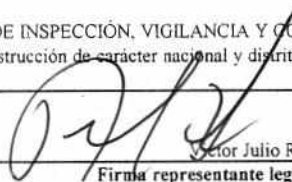
- | | | |
|---------------------|-----------------------------|--|
| 4.11.1. HABITACION | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.11.2. ESTUDIO | ☐ SI | ☒ NO |
| 4.11.3. ZONA SOCIAL | ☐ SI | ☒ NO |

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.


Julio Ramirez Laverde
Firma representante legal o persona natural



ARQUITECTO MAURO BAQUERO CASTRO

RESOLUCIÓN 11001-4-25-0716

FECHA DE EXPEDICIÓN: 05-may.-2025

FECHA DE EJECUTORIA: 12 MAY 2025

No. DE RADICACIÓN

PAGINA

11001-4-24-1581

1-26

RADICACIÓN

DEBIDA FORMA

15-nov.-2024

15-nov.-2024

CL 49 B S 36 45 (ACTUAL)

El Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C., Mauro Arturo Baquero Castro, en ejercicio de las facultades legales que le confieren la Ley 388 de Julio 18 de 1997 y el Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 344 de 2021 y en consideración del alcance y características de la solicitud radicada bajo la referencia

RESUELVE

Otorgar RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

En la(s) modalidad(es) de REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, CERRAMIENTO, PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio urbano, estrato o uso: 2, localizado en la dirección CL 49 B S 36 45 (ACTUAL) - Chip: AAA0016JDSY - Matricula Inmobiliaria: 50S40155877 de la localidad 6 de Tunjuelito - SE RECONOCE UNA (01) EDIFICACIÓN DE CINCO (5) PISOS DE ALTURA, DESTINADA A OCHO (8) UNIDADES DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS CON TRES (3) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS MOTORIZADOS DE LOS CUALES UNO (1) CUMPLE CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, OCHO (8) CUPOS PARA BICICLETAS Y CINCO (5) CUPOS DE PARQUEADERO PARA MOTOS; EL REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL CONSTITUYE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN NORMATIVA, QUEDANDO ASÍ: UNA (01) EDIFICACIÓN DE CINCO (5) PISOS DE ALTURA, DESTINADA A OCHO (8) UNIDADES DEL USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS CON TRES (3) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS MOTORIZADOS DE LOS CUALES UNO (1) CUMPLE CON DIMENSIONES PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, OCHO (8) CUPOS PARA BICICLETAS Y CINCO (5) CUPOS DE PARQUEADERO PARA MOTOS. VÁLIDO PARA SOMETERLO A PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LA LEY 675 DE 2001. Titular: RAMIREZ LAVERDE VÍCTOR JULIO CC: 19458742. Constructor responsable: GUTIERREZ RODRIGUEZ CARLOS ADOLFO (Identificación: 79428935, Matrícula: 25700-50838). Urbanización: CLARET, Manzana: 88/10(LOTEO) 10(CAT) Lote(s): 372(LOTEO) 15(CAT), con las siguientes características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 RG POT - DECRETO 556/2021		a. UPL No: 18 Tunjuelito		b. ACTUACIÓN ESTRATÉGICA:		NO APLICA	
c. AREA ACTIVIDAD:		PROXIMIDAD		d. ZONA:		RECEPTORA DE SOPORTES URBANOS	
e. TRATAMIENTO:		CONSOLIDACIÓN: C/4		f. ESTRUCTURA INTEGRADORA DE PATRIMONIO		Si	
						g. INTEGRACIÓN MULTIMODAL: NO	
1.2 ZN AMENAZA:		a. Movimientos en masa BAJA		b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas BAJA		c. Inundación NO APLICA	
1.3 ZN RIESGO:		a. Movimientos en masa NO		b. Av. Torrenciales y/o crecientes súbitas NO		c. Inundación NO	
						d. Rompimiento de jarillón: NO APLICA	
						1.4 ZONA AMENAZA SÍSMICA: Aluvial-200	

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 NOMBRE DEL PROYECTO		RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR NO VIS				a. Reparto:		No aplica		b. Depósitos:		0	
		2.2 USOS				2.3 ESTACIONAMIENTOS							
DESCRIPCIÓN USO		TIPO VIVIENDA	TIPO	UNID	MOTORIZ	CERO EM.	BICICL	MICROM	MOTOS	DISCAP			
Residencial Multifamiliar		No VIS	No Aplica	8	2	0	8	0	5	1			
Sistema: Loteo Individual		Total despues de la intervención:		8	2	0	8	0	5	1			

3. CUADRO DE AREAS

PROYECTO ARQUITECTÓNICO		CERRAMIENTO DE ANTEROS								
LOTE	160.00	AREAS CONSTRUIDAS	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
SÓTANO (S)	0.00	VIVIENDA	0.00	733.45	0.00	733.45	0.00	0.00	0.00	733.45
SEMI SÓTANO	0.00	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	155.60	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	577.85	INSTIT /DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	733.45	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		TOTAL INTERVENIDO	0.00	733.45	0.00	733.45	0.00	0.00	733.45	1,466.90
LIBRE PRIMER PISO	4.40	GESTION ANTERIOR				0.00				
		TOTAL CONSTRUIDO				733.45	AREA DEMOLICIÓN:			
		CERRAMIENTO:	61,33 ML de cerramiento en pisos superiores / 0,00 ML de cerramiento en aislamiento posterior.							

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRIA			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PUBLICO			AISLAMIENTO		MTS	NIVEL
a. No PISOS HABITABLES	5		a. ANTEJARDIN			POZO DE LUZ	1,65 X 6,31	EPP	+ 4,95
b. ALTURA MAX EN METROS	13,35		NO SE EXIGE			POZO DE LUZ	1,85 X 6,08	EPP	+ 2,16
c. SÓTANOS	NO PLANEA		NO APLICA			POZO DE LUZ	1,82 X 2,05	EPP	+ 2,16
d. SEMISÓTANO	NO PLANEA		b. VOLADIZO						
e. No. EDIFICIOS	1		0,60 MTS POR LA CL 49 B SUR						
f. INDICE DE OCUPACIÓN	NO APLICA		NO APLICA						
g. INDICE EFECTIVO	NO SE EXIGE		c. RETROCESOS DE FACHADA CONTRA ESPACIO PÚBLICO		0,00				
h. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	SI		4.4 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS						
i. NIVEL MULTIFUNCIONAL	NO APLICA		a. TIPOLOGIA:		CONTINUA				
4.2 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			OTROS			4.5 ESTRUCTURAS			
DESTINACIÓN	%	Mts	ACOPIO DE RESIDUOS SÓLIDOS			TIPO DE CIMENTACIÓN		Placa Aligerada	
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	NO SE EXIGE	0	ACOPIO DE RESIDUOS POSCONSUMO			TIPO DE ESTRUCTURA		Porcos Concreto	
SERVICIOS COMUNALES	NO SE EXIGE	0	MEDIDAS DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE			DISIPACIÓN DE ENERGÍA		DMO	
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO SE EXIGE	0	FACHADAS ACTIVAS			MÉTODO DE DISEÑO		Resistencia Última	
			NO APLICA			GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES		Bajo	
						FUERZA HORIZ. EQUIVALENT		SI	
						MODAL		No	

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos levantamiento arquitectónico (1) / Proyecto Arquitectónico (1) / Planos Alinderamiento (1) / Planos Estructurales (6) / Detalles elementos no estructurales (1) / Peritaje estructural (1) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Diseños elementos no Estructurales (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Memoria Revisor Independiente (1)

6. OBLIGACIONES / PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

VIGENCIA: EL ACTO DE RECONOCIMIENTO Y LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN TENDRÁ UNA VIGENCIA MÁXIMA DE VENTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR DOCE (12) MESES MÁS, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA, DE CONFORMIDAD CON EL PARÁGRAFO 2 DEL ARTÍCULO 2.2.6.4.2.5 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015, MODIFICADO POR EL ARTÍCULO 1 DEL DECRETO 1333 DEL 2020.

Área y linderos del predio según títulos de propiedad. El presente Acto Administrativo se otorga en aplicación del artículo 263 del Dto. 555/21. De conformidad con el numeral 5 del artículo 85 del Decreto 555 de 2021, por tratarse de un trámite de reconocimiento de edificaciones el presente acto administrativo no deberá estar sometido a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. El proyecto cumple con el Decreto 1077 de 2015 sobre accesibilidad de personas con movilidad reducida. El constructor responsable certifica que el proyecto cumple con lo establecido en los Títulos J y K de la NSR-10 en lo que respecta a sistemas de evacuación y medidas de protección contra incendios. Requiere control de materiales según TÍTULO I de la NSR-10 y Dto. 1077/15. Reposa en el expediente oficio de responsabilidad del constructor, dando cumplimiento a la Resolución No. 40117/24 sobre distancias mínimas de seguridad establecidas en el RETIE. El titular de la licencia deberá construir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio, en estricto cumplimiento del Decreto 308 de 2018. El titular tiene la obligación de ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aprobadas y queda obligado a solicitar la licencia de construcción para futuras intervenciones. De conformidad con el numeral 5 del artículo 85 del Decreto 555 de 2021, por tratarse de un trámite de reconocimiento de edificaciones el presente acto administrativo no deberá estar sometido a aprobación previa del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Hacen parte del presente reconocimiento, el plano de levantamiento arquitectónico, los planos del proyecto arquitectónico y estructural, ajustados a las normas vigentes; así como la declaración de antigüedad de la construcción acreditando la existencia de 15 años. La presente licencia no autoriza intervención en el espacio público. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012 y como quiera que a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para el predio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del mismo, no es exigible el recibo de pago de la plusvalía para la expedición de la licencia solicitada. El proyecto garantiza el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas contenidas en el art. 4 del Dto. 506/23, a través de pago compensatorio liquidado mediante oficio 2-2025-21146 del 2025-04-15 v oficio 2-2025-23395 del 2025-04-29. Recibo No. 25990025269, cancelado el día 2025-04-30 en Banco de occidente.

7. INFORMACIÓN SOBRE IMPUESTOS

Impuesto Delineación No. 00025060001070 del 29-abr-25 (\$8.823.000) / Impuesto Delineación No. 00025320001721 del 29-abr-25 (\$22.940.000) / Obligaciones urbanísticas No. 00025990022164 del 30-abr-25 (\$2.752.000)

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

APROBACION CURADOR URBANO 4 - Arc. MAURO BAQUERO CASTRO

Vg. Bo. Juridica

Vo. Bo. Ingeniería

Vo. Bo. Prof/responsable

Typ. Board Director Groups

FIRMA CURADOR

Sandra Milena Mondéz Contreras
T.P.No. 202450 CSJ

Claudia Lucía Herrera Mejía
T.P. No. 63202-68292 QND

Leonardo Andrés Gutiérrez León
T.P. No. A201082013-1010180528

2



No. DE RADICACIÓN		PÁGINA
11001-4-24-1581		2
RADICACIÓN	DEBIDA FORMA	
15-nov.-2024	15-nov.-2024	

9. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA Y DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES DE LAS OBRAS

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.

Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.

Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que 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.

Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10).

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.

Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.

Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.

Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.

Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.

Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.

En cumplimiento de lo previsto en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra.

De conformidad con el Artículo 5 del Decreto 1203 de 2017 el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.

Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.

Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.

Cumplir con las obligaciones previstas en el ordinal D) del Artículo 135 de la ley 1801 de 2016, corregido mediante el artículo 10 del Decreto Nacional 555 de 2017, referente a los comportamientos de Integridad Urbanística.

El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción.

Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Decreto 2981 de 2013 compilado por el Decreto 1077 de 2015 o a la norma que la adicione, modifique o sustituya, para el almacenamiento colectivo de residuos sólidos.

En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 del 15 de mayo de 2014 expedido por el IDU y el DADEP.

Las intervenciones en el espacio público con obras de Infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones. (Resolución 113583 de 2014 IDU).

Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003).

Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).

De Conformidad con el Artículo 8 del Acuerdo 352 de 2008: Los contribuyentes del Impuesto de Delineación Urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008.