

1-2025-51673



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

## RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

## PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SEDE TERRITORIAL DE HABITAT

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

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

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

Fecha: 2025-12-02 22:51:13  
Anexo: 59 FICLCS + C3  
Asunto: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS  
Tip: ENAJENACIÓN DE INMUEBLES  
Origen: LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO

## INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO	2. Identificación Cédula de Ciudadanía Número: 79389528	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025145
6. Dirección CARRERA 69D # 24-15 T28 APTO 402	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: bosquesdeciudadberna@gmail.com	8. Teléfono 3212700456

## INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda BOSQUES DE CIUDAD BERNA	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: 6 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 12 B 11 39 SUR	13 Localidad – UPZ Elija un elemento.	13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 22 RESTREPO	
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)	15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales Discapacidad1 Cero emisiones1)	
16. Licencia de urbanismo	17. Licencia de construcción 1101-1-24-1582	Fecha de ejecutoria 31-oct.-2024	Curaduría 1
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 189.00	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 445.53	20. Área a construir para esta radicación (m²) 445.53	
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 N/A %	23. Oficio del aval, con Radicación N°
24. Chip(s) AAA0001NUWF	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-99706		
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 0% \$ 0	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-jun.-2026		
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número 6674	Fecha 05-mayo-2025	Notaria 29
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Escritura número	Fecha	Notaria
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Entidad Fiduciaria	Escritura o Contrato número	Fecha
31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	Contrato	Fecha	Vigencia
			Prórroga

## DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO

Nombre y firma del solicitante  
Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020250195

FECHA

02 OCT 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:

27 OCT 2025

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 de determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

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

FECHA  
30-12-2024  
CÓDIGO  
PM05-FO138  
VERSIÓN  
12

ENAJENADOR:

Luis Alfredo Castaño

Quien realizó la solicitud

Tuti Monroy

Nombre del Proyecto:

Bosques de Ciudad Bernal

(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 esté registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se está 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.	✓ ✓ ✓	INMUEBLE LIBERTAD UNICO TITULAR			
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 adquirientes.	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.	N/A N/A				
6. Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	N/A				
	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora. b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora. c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora. d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, períodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	✓ ✓ ✓	Pendiente Pendiente Pendiente			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	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 está 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.	N/A N/A ✓ N/A	Pendiente Pendiente			
	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrrogas, deberán incluirlos). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados.	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrrogas, deberán incluirlos). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
*Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana:	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.	✓ ✓ ✓				
-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.	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 trámite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				
-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.						

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

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

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

NOTAS: *Firmar estudio financiero por el SNI Luis Alfredo Corregir formato PM05-FO086 Casilla 11 17 19 21 23. Formato PM05 FO121: Cambiar Unidades de medida. Adjuntar solo los planos Arquitectónicos.*

NOTAS: *notar este tipo de financieros no mayor a 3 meses.*

NOTAS: *Comenzar formato financiero a cero y fecha en el año siguiente en todos los formatos.*

NOTAS: *Estudios financieros se van a actualizar a la fecha para que sea reflejado el préstamo o si no anexar carta y fechas de préstamo.*

NOTAS: *corregir revisión observación cant. // validar formato PM05-FO121*

PROFESIONAL QUE REVISÓ: Edna Carolina Rodríguez cc: 1019053742

Fecha de verificación: 29-09-2025 Firma del profesional: Edna

30-09-2025

Maria Paula S.

30 Sept 2025

02 Oct 2025.

RADICACIÓN COMPLETA:

SOLICITUD INCOMPLETA:

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

Nombre del Solicitante y/o Representante Legal o Apoderado Yuly Monroe Castillo Firma: Yuly Monroe Castillo  
C.C: 1612345678902

## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2507316631118660549

Nro Matrícula: 50S-99706

Pagina 1 TURNO: 2025-310442

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:52 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: 03-08-1972 RADICACION: 48246 CON: CERTIFICADO DE: 05-09-1970

CODIGO CATASTRAL: AAA0001NUWFCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO****DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

LOTE DE TERRENO # 15 DE LA MANZANA B., DE LA URBANIZACION CARACAS, EN ESTA CIUDAD, CON CABIDA DE 295.31 VRS2, QUE LINDA:POR EL ORIENTE, EN 9 MTRS CON LA CARRERA 12 B; POR EL SUR, EN 21 MTRS CON EL LOTE 13 DE LA MANZANA B; POR EL OCCIDENTE, EN 9 MTRS CON EL LOTE 16 DE LA MISMA MANZANA; POR EL NORTE EN 21.00 MTRS, CON EL LOTE17 DE LA MANZANA EN REFERENCIA.

**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

3) KR 12B 11 39 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 12B 12 43 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 12A 11-43 S

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

**MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)****ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-04-1967 Radicación: SN**

Doc: ESCRITURA 758 del 04-03-1967 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$19,195.15

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GARCIA Y VARON LTDA

A: PEREA PULIDO ALFONSO

X

**ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-06-1973 Radicación: 73041117**

Doc: ESCRITURA 7771 del 05-12-1972 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$22,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: PEREA PULIDO ALFONSO



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

3

Certificado generado con el Pin No: 2507316631118660549

Nro Matrícula: 50S-99706

Página 2 TURNO: 2025-310442

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:52 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

A: NEGRET HENAO AUGUSTO

CC# 122973 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 14-07-1977 Radicación: 77-55162

Doc: OFICIO 619 Y 1145 del 18-04-1977 JUZGADO 30 C.MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: DE MENDOZA CECILIA

A: NEGRET HENAO AUGUSTO

A: NEGRET HENAO HERNANDO

CC# 122973 X

CC# 17116723

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 25-08-1983 Radicación: 83-75822

Doc: OFICIO 651 del 24-08-1983 JUZGADO 30 C.MPAL de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: DE MENDOZA CECILIA

A: NEGRET HENAO AUGUSTO

A: NEGRET HENAO HERNANDO

CC# 122973 X

CC# 17116723

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-09-1983 Radicación: 8382018

Doc: OFICIO 1233 del 22-07-1983 JUZGADO 22 CIVIL DEL CTO. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: ISAZA ESCOBAR RODRIGO

A: NEGRET HENAO AUGUSTO

CC# 122973 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-12-1990 Radicación: 1990-70649

Doc: OFICIO 1751 del 19-10-1990 JUZGADO 22 C.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION-EMBARGO QUEDA A DISPOSICION DEL JUZGADO 6C. CTO BOGOTA. OFICIO 1693 DEL 12-11-83.

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

DE: ISAZA ESCOBAR RODRIGO

A: NEGRET HENAO AUGUSTO

CC# 122973

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 06-05-1993 Radicación: 29104

Doc: OFICIO 788 del 16-04-1993 JUZG. 7 C CTO de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

?



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

Certificado generado con el Pin No: 2507316631118660549

Nro Matrícula: 50S-99706

Página 3 TURNO: 2025-310442

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:52 AM

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

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

ESPECIFICACION: : 790 790 006 CANCELACION EMBARGO COMUNICADO POR OFICIO 1693 DEL 12-11-83.

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

DE: ISAZO ESCOBAR RODRIGO

A: NEGRET HENAO AUGUSTO

CC# 122973 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 06-05-1993 Radicación: 29105

Doc: ESCRITURA 872 del 12-12-1990 NOTARIA 40 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: NEGRET HENAO AUGUSTO

A: NAVAS GARCIA GERMAN EUGENIO

CC# 122973

CC# 19295146 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 13-09-2002 Radicación: 2002-70062

Doc: OFICIO 6238 del 15-08-2002 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION GRAVAMEN DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO EJECUCIONES FISCALES

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 09-09-2003 Radicación: 2003-68318

Doc: OFICIO 108285 del 29-07-2003 I D U de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION DE VALORIZACION: 0723 CANCELACION DE VALORIZACION POR BENEFICIO LOCAL

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-02-2010 Radicación: 2010-11143

Doc: OFICIO 3984 del 25-01-2010 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION 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 012 Fecha: 13-06-2012 Radicación: 2012-56149

Doc: OFICIO 299711 del 06-06-2012 ALCALDIA MAYOR de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

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)



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA

5

Certificado generado con el Pin No: 2507316631118660549

Nro Matrícula: 50S-99706

Página 4 TURNO: 2025-310442

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:52 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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 19-09-2017 Radicación: 2017-56892

Doc: OFICIO 2512 del 25-07-2017 JUZGADO 042 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA PROCESO VERBAL RAD-2016-00750

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

DE: NEGRET HENAO AUGUSTO

CC# 122973

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: NAVAS GARCIA GERMAN EUGENIO

CC# 19295146 X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 17-05-2018 Radicación: 2018-29901

Doc: OFICIO 901 del 26-04-2018 ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA EMBARGO COACTIVO N.201738901

RESOLUCION N.201810238702-1 DEL 07-02-2018

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

DE: ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO Y ASEO DE BOGOTA

A: NAVAS GARCIA GERMAN EUGENIO

CC# 19295146 X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 31-01-2022 Radicación: 2022-5911

Doc: OFICIO 0107 del 13-01-2022 JUZGADO 042 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DEMANDA

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

DE: NEGRET HENAO AUGUSTO

CC# 122973

A: DEMAS PERSONAS INDETERMINADAS

A: NAVAS GARCIA GERMAN EUGENIO

CC# 19295146 X

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 31-01-2022 Radicación: 2022-5913

Doc: SENTENCIA 00 del 02-12-2020 JUZGADO 042 CIVIL DE CIRCUITO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA: 0131 DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA

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

DE: NEGRET HENAO AUGUSTO

CC# 122973

A: NEGRET LOPEZ TATIANA

CC# 51585445 X

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 08-04-2022 Radicación: 2022-23930

Doc: OFICIO 000659 del 08-04-2022 ACUEDUCTO AGUA ALCANTARILLADO de BOGOTA D. C.



# OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA SUR

## CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

6

Certificado generado con el Pin No: 2507316631118660549

Nro Matrícula: 50S-99706

Página 5 TURNO: 2025-310442

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:52 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

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL JURISDICCION COACTIVA

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

A: NAVAS GARCIA GERMAN EUGENIO CC# 19295146

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 17-10-2023 Radicación: 2023-56035

Doc: ESCRITURA 2191 del 04-10-2023 NOTARIA CUARENTA Y NUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$450,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NEGRET LOPEZ TATIANA CC# 51585445

A: CASTA/EDA RUBIANO LUIS ALFREDO CC# 79339528 X

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-34979

Doc: ESCRITURA 6674 del 05-05-2025 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
EDIFICIO BOSQUES DE CIUDAD BERNA PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CASTA/EDA RUBIANO LUIS ALFREDO CC# 79339528

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*19\*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 19 -> 40839798LOC COM Y SERVI BAS T1 EDIF BOQ DE CDAD BERNA P H
- 19 -> 40839799APTO 2A EDIF BQ DE CDAD BERNA PH
- 19 -> 40839800APTO 2B EDIF BQ DE CDAD BERNA PH
- 19 -> 40839801APTO 3C EDIF BQ DE CDAD BERNA PH
- 19 -> 40839802APTO 3D EDIF BQ DE CDAD BERNA PH
- 19 -> 40839803APTO 4E EDIF BQ DE CDAD BERNA PH
- 19 -> 40839804APTO 4F EDIF BQ DE CDAD BERNA PH

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-23133 Fecha: 14-12-2010

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: 0 Nro corrección: 2 Radicación: Fecha: 22-12-2018

SE ACTUALIZA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2011-96552 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.



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

Certificado generado con el Pin No: 2507316631118660549

Nro Matrícula: 50S-99706

Página 6 TURNO: 2025-310442

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:52 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

Anotación Nro: 16

Nro corrección: 1

Radicación: C2022-7904

Fecha: 23-08-2022

SE CORREGI DE ... A SEGUN JUZGADO 42 CIVIL DE BOGOTA DE FECHA 13 01 2022 CONFORME ART 59 LEY 1579 2012 LDPNC-CORREC92

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-310442 FECHA: 31-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

  
LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA  
REGISTRADOR PRINCIPAL  
**SNR**  
SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública



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

8

Certificado generado con el Pin No: 2507312325118660551

Nro Matrícula: 50S-40839799

Página 1 TURNO: 2025-310440

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:50 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: 13-07-2025 RADICACION: 2025-34979 CON: ESCRITURA DE: 17-06-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 2A EDIF BQ DE CDAD BERA PH CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA 54.70 M2 AREA PRIVADA 47.60 M2 CON COEFICIENTE DE 16.91% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6674 DE FECHA 05-05-2025 EN NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

**COMPLEMENTACION:**

CASTA/EDA RUBIANO LUIS ALFREDO ADQUIRIO POR COMPRA A NEGRET LOPEZ TATIANA, POR E 2191 DEL 04-10-2023 NOTARIA 49 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA POR SENTENCIA SN DEL 02-12-2020 JUZGADO 42 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 50S-99706.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 12 B #11 39 SUR APTO 2A EDIF BQ DE CDAD BERA PH

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 99706

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-34979**

Doc: ESCRITURA 6674 del 05-05-2025 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BOSQUES DE CIUDAD BERA PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CASTA/EDA RUBIANO LUIS ALFREDO

CC# 79339528 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

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

\*\*\*



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

9

Certificado generado con el Pin No: 2507312325118660551

Nro Matrícula: 50S-40839799

Página 2 TURNO: 2025-310440

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:50 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-310440 FECHA: 31-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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



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

10

Certificado generado con el Pin No: 2507318408118660552

Nro Matrícula: 50S-40839800

Página 1 TURNO: 2025-310439

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:50 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: 13-07-2025 RADICACIÓN: 2025-34979 CON: ESCRITURA DE: 17-06-2025

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

**DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS**

APTO 2B EDIF BQ DE CDAD BERA PH CON AREA DE PRIVADA CONSTRUIDA 54.70 M2 AREA PRIVADA 45.25 M2 CON COEFICIENTE DE 16.08% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.6674 DE FECHA 05-05-2025 EN NOTARIA VEINTINUEVE DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

**AREA Y COEFICIENTE**

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

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

**COMPLEMENTACION:**

CASTA/EDA RUBIANO LUIS ALFREDO ADQUIRIO POR COMPRA A NEGRET LOPEZ TATIANA, POR E 2191 DEL 04-10-2023 NOTARIA 49 BOGOTA D.C., ESTA ADQUIRIO POR DECLARACION JUDICIAL DE PERTENENCIA POR SENTENCIA SN DEL 02-12-2020 JUZGADO 42 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 50S-99706.

**DIRECCION DEL INMUEBLE**

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 12 B #11-39 SUR APTO 2B EDIF BQ DE CDAD BERA PH

**DETERMINACION DEL INMUEBLE:**

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 99706

**ANOTACION: Nro 001 Fecha: 17-06-2025 Radicación: 2025-34979**

Doc: ESCRITURA 6674 del 05-05-2025 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO BOSQUES DE CIUDAD BERA PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: CASTA/EDA RUBIANO LUIS ALFREDO

CC# 79339528 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*1\***

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

\*\*\*



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

Certificado generado con el Pin No: 2507318408118660552

Nro Matrícula: 50S-40839800

Página 2 TURNO: 2025-310439

Impreso el 31 de Julio de 2025 a las 10:29:50 AM

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

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

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-310439 FECHA: 31-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA  
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

-----REPÚBLICA DE COLOMBIA -----

----- NOTARIA 64 DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C. -----

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:**

**DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS**

**DE FECHA: DIECISEIS (16) DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS (2026).**

----- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

----- FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156 / 96

**MATRICULA INMOBILIARIA:** 50S-99706

**CEDULA CATASTRAL:** 001203033300000000

**CHIP:** AAA0001NUWF

**UBICACIÓN DEL PREDIO:** URBANO (X) RURAL (-)

**MUNICIPIO / DEPARTAMENTO** BOGOTÁ D.C. / CUNDINAMARCA

**DIRECCIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE:** APARTAMENTO 2A QUE FORMA PARTE DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR BOSQUES DE CIUDAD BERNA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 12 B NUMERO ONCE TREINTA Y NUEVE S (11-39 S) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.

----- DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

----- NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

<b>CÓDIGO</b>	<b>ACTO JURÍDICO</b>	<b>VALOR ACTO</b>
01250000	COMPROAVENTA	\$360.000.000
02190000	CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA ABIERTA	SIN LÍMITE DE CUANTÍA
		\$252.000.000

0315	CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA	SIN CUANTÍA
	PODER ESPECIAL	-- SIN CUANTIA

**AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:** SI ( -- ) NO ( X )

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO:** No. DE IDENTIFICACIÓN

**PRIMER ACTO – COMPROAVENTA**

----- VENDEDOR(ES):

LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO C.C. 79.339.528

----- COMPRADOR(ES)

JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO C.C. 1.023.950.XXX

**SEGUNDO ACTO – CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA**

JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO C.C. 1.023.950.XXX

**HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTIA**

**DEUDOR(A,ES)**

JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO C.C. 1.023.950.XXX

**ACREEDOR HIPOTECARIO:**

LA HIPOTECARIA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A. NIT. 900.628.930-6

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), Cuya Notaria Encargada según acto administrativo - Resolución número 09834 de fecha diecinueve (19) de agosto del año dos mil veintidós (2022) de la Superintendente Delegada para el Notariado, de la Superintendencia de Notariado y Registro, es la Doctora **DIANA MARCELA ESTUPIÑAN MUÑOZ**, da fe de que las declaraciones que contiene la presente escritura han sido emitidas por quienes las otorgan:

**I. PRIMER ACTO - COMPRAVENTA**

Comparecieron: **LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO**, identificado(a) con numero de cedula de ciudadanía 79.339.528 de propio y en adelante se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, y por la otra parte **JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.023.950.XXX expedida(s) en Bogotá, D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien obra en nombre propio y en adelante se denominara **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron:

**PRIMERO.- OBJETO DEL CONTRATO.-** **LA PARTE VENDEDORA** por medio del presente instrumento público, transfiere a título de venta real y efectiva en favor de **LA PARTE COMPRADORA**, el derecho de dominio, propiedad y posesión que **LA PARTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):-- **APARTAMENTO 2A QUE FORMA PARTE DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR BOSQUES DE CIUDAD BERNA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 12 B 11- 39 S, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.**

**LINDEROS ESPECIALES:** **APARTAMENTO 2A DE LA CRA 12 B # 11 39 SUR**, o la que catastro distrital le adjudique, queda definido como apartamento 2<sup>a</sup> de la Cra 12 B # 11 39 sur del edificio BOSQUES DE CIUDAD BERNA – PH, de la urbanización caracas, de la localidad Antonio Nariño, de la ciudad de Bogotá D.C, está localizado en el segundo piso exterior del edificio, le corresponde un área construida de 54.70 metros cuadrados un área privada de cuarenta y siete metros cuadrados con sesenta centímetros (47.60M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes **LINDEROS HORIZONTALES**:----- en forma irregular cuyos límites especiales inician en línea quebrada siguiendo el

trayecto del lindero que colinda con el área común entre los MOJONES (A) y (B), en línea quebrada entre los puntos A y B en distancias sucesivas de 3.45; 2.00; 2.40; 1.41; 1.65; 0.35; 1.20 metros limitando con área común. Entre los MOJONES (B) y (C) en línea quebrada entre los puntos B y C en distancias sucesivas de 1.61; 0.58; 0.35; 0.58; 2.91; 0.58; 0.35; 0.58; 0.65 metros, limitando con el predio vecino, entre los MOJONES (C) y (D) en línea recta entre los puntos C y D 8.70 metros, limitando con área común de fachada carrera 12 B, entre los MOJONES (D) y (A) en línea quebrada entre los puntos D y A en distancias sucesivas de 0.65; 0.74; 0.35; 0.74; 2.91; 0.74; 0.35; 0.74; 1.85 metros limitando con el predio vecino.---LINDEROS

VERTICALES: altura de 2.74m.-----

**NADIR:** con placa en concreto que lo separa del segundo piso del mismo edificio -----

**CENIT:** con placa de concreto que lo separa del tercer piso del mismo edificio. -----

**DEPENDENCIAS:** sala, comedor, dos (2) habitaciones, dos (2) baños, cocina, un (1) balcón, y zona de ropas. Se le adjudica el área común de uso exclusivo para estacionamiento demarcado en el primer piso como E-2 A.-----

**COEFICIENTE DE COPROPIEDAD:** le corresponde un coeficiente de copropiedad de dieciséis puntos noventa y un porciento (16.91%) en el valor del inmueble y en la propiedad de los bienes comunes. -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria de mayor extensión número **50S-40839799**.

**PARAGRAFO PRIMERO:** No obstante, la anterior mención de cabida y linderos del(os) inmueble(s), la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar para reclamo de ninguna de las partes.

**PARAGRAFO SEGUNDO: PROPIEDAD HORIZONTAL: LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR BOSQUES DE CIUDAD BERNA – PROPIEDAD HORIZONTAL,** objeto de este contrato se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el lleno de los requisitos exigidos por la ley y sus Decretos Reglamentarios mediante escritura pública seis mil seiscientos setenta y cuatro (6674) del cinco (05) de mayo del año dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría Veintinueve (29) del círculo de Bogotá D.C., la cual se encuentra debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-99706**.

**SEGUNDO.- TRADICIÓN Y PROPIEDAD:** Que el bien inmueble que transfiere LA PARTE VENDEDORA, lo adquirió de la siguiente forma: por compra hecha a **TATIANA LOPEZ NEGRET**, mediante escritura pública número dos mil ciento noventa y uno (2191) del cuatro (04) de octubre del año dos mil veintitrés (2023) de

la Notaria cuarenta y nueve (49) del Círculo de Bogotá, D.C., posteriormente se constituyó reglamento de propiedad horizontal mediante escritura pública número seis mil seiscientos setenta y cuatro (6674) del cinco (05) de mayo del año dos mil veinticinco (2025) otorgada en la Notaría veinte nueve (29) del círculo de Bogotá D.C., debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiéndole al inmueble objeto de venta el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-99706**.

**TERCERO: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total de esta venta es la suma de **TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$360.000.000.oo) MONEDA CORRIENTE**, que **EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(ES)(AS)** cancelará(n) a **EL VENDEDOR** de la siguiente forma: ----

**AHORRO PREVIO:** La suma de **CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS (\$108.000.000.oo) MONEDA CORRIENTE**, que **EL VENDEDOR**, declara recibidos a satisfacción a la firma del presente documento

**CRÉDITO:** El saldo del precio, es decir, la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$252.000.000.oo) MONEDA CORRIENTE**, con el producto de un crédito que tiene aprobado por **LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO S.A.**, los cuales se desembolsarán una vez se presente a la entidad la primera copia de la escritura de hipoteca debidamente registrada y se cumplan las demás condiciones de la hipoteca.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** No obstante, la forma de pago pactada y demás obligaciones de este contrato, las partes renuncian a cualquier condición resolutoria derivada de este contrato, por tanto, el presente título se otorga en forma firme e irresoluble. ----

---

**CUARTO.- LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Garantiza LA PARTE VENDEDORA que el bien inmueble que transfiere, que no lo ha enajenado por acto anterior al presente y que salvo las limitaciones inherentes y derivadas del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra sometido por lo demás lo garantiza libre de desmembraciones, usufructo, uso, de valorización, habitación, salvo pleitos pendientes, embargos judiciales, censo, anticresis, arrendamiento por escritura pública, movilización y en general, de cualquier limitación de dominio o gravámenes, condiciones resolutorias, pero en todo caso se obliga a LA PARTE VENDEDORA al saneamiento de lo vendido en casos de Ley.

**QUINTO.- PAZ Y SALVO:** Que igualmente se compromete a entregar el bien inmueble que transfiere a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas,

contribuciones, valorizaciones, servicios públicos hasta la fecha en que se firma el presente instrumento público.

**SEXTO.- ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE:** Que LA PARTE VENDEDORA hace entrega del bien inmueble que transfiere A LA PARTE COMPRADORA objeto de la presente compraventa, a la firma del presente instrumento público.

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL PROMITENTE COMPRADOR cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años a partir del momento de la entrega del inmueble siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR no realice adecuaciones ni alteraciones estructurales a la edificación que comprometan la estabilidad y el buen funcionamiento del mismo. \*\*\*\*

**SEPTIMO.- GASTOS:** Que los gastos notariales serán de cuenta entre las partes por igual, los de Beneficencia y de Registro por cuenta de LA PARTE COMPRADORA y los de retención en la fuente por cuenta de LA PARTE VENDEDORA.

**SEPTIMO PRIMERO.-** Radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda,.- Para los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado mediante el Decreto 2180 de 2006, el plan de vivienda

**BOSQUES DE CIUDAD BERNA**, fue radicado por LA PARTE VENDEDORA ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Alcaldía Mayor de Bogotá, presentando los requisitos legales exigidos según Radicación No. XXXXXX del 02 de octubre de 2025.

**SEPTIMO SEGUNDO:** El proyecto **BOSQUES DE CIUDAD BERNA**, se realizó de conformidad con la licencia de construcción Acto Administrativo 11001-1-24-0517 de fecha 15 de octubre de 2024 fecha de ejecutoria 31 de octubre de 2024 expedida por la Curaduría Urbana número uno (1) de la ciudad de Bogotá, D.C.

**SEPTIMO TERCERO.- CUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPROVANTA:** Con la suscripción del presente instrumento público EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES), y el VENDEDOR declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa.

**ACEPTACIÓN.- PRESENTE (S):** LA PARTE COMPRADORA **JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO**, de las condiciones civiles y personales anteriormente anotadas, y obrando en su propio nombre manifestó (aron): a) Que acepta(n) la presente escritura la venta que contiene a favor suyo, por estar todo a su entera satisfacción. b) Que se encuentra(n) en posesión del bien inmueble a partir de la fecha de la firma de la presente escritura; c) En atención al artículo 34 ley 190 de 1995, ley 333 de 1996 y la ley 365 de 1997, que adquiere(n) el bien inmueble objeto de esta escritura, con

dineros de actividades licitas. d) Que acepta (n) el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga(n) a cumplirlo, en especial en todas las obligaciones que se refieren al pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias.

-----**NOTA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**-----

Conforme al PARÁGRAFO 1º del Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996, el Notario indagó a LA PARTE VENDEDORA, si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho, a lo cual respondió: Que es de las condiciones civiles antes anotadas, Además manifestó bajo la gravedad de juramento que el inmueble que transfiere por esta escritura **NO ESTA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR**.

Igualmente, el Notario indagó a LA PARTE COMPRADORA si tiene sociedad conyugal vigente, matrimonio o unión marital de hecho a lo cual respondió (eron): Que su estado civil es **SOLTERA SIN UNION MARITAL DE HECHO**, que **NO** posee otro bien inmueble afectado a vivienda familiar, y que el inmueble que adquiere por este instrumento **NO AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR**, por no cumplir los requisitos de Ley. Queda así cumplido por el Notario la exigencia del PARÁGRAFO 1º DEL Artículo 6º de la Ley 258 del 17 de enero de 1996.

El suscrito Notario advirtió a los contratantes que la Ley establece que quedan viciados de nulidad absoluta los actos jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar.

**SEGUNDO ACTO - HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA**

Compareció(eron): **JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.023.950.XXX expedida(s) en Bogotá, D.C., de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente El(Los) Hipotecante(s) y manifestó(aron):

**Primero:** Que constituye(n) Hipoteca Abierta sin Límite de Cantidad a favor de **LA HIPOTECARIA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A., NIT. 900.628.930-6**, con domicilio en Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará El Acreedor, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO 2A QUE FORMA PARTE DE LA VIVIENDA MULTIFAMILIAR BOSQUES DE CIUDAD BERNA – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CARRERA 12 B 11 39 S DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **50S-40839799** cuya descripción de cabida y linderos está ampliamente consignada en este instrumento.

**Parágrafo Primero:** No obstante la mención de áreas, cabida y linderos la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.

**Parágrafo Segundo: Régimen de Propiedad Horizontal:** El Conjunto del que forma parte el(los) inmueble(s) objeto de la presente hipoteca, fue(ron) sometido(s) al Régimen de Propiedad Horizontal con el lleno de los requisitos legales, mediante la Escritura Pública No. 6674 del 05 de mayo de 2025, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada(s) en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50S-99706** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**Segundo:** Que El(Los) Hipotecante(s) en su condición de constituyente(s) del gravamen hipotecario contenido en esta escritura actúa(n) para el efecto solidariamente razón por la cual todas las cláusulas y declaraciones que ella contiene lo(s) obligan en tal carácter de solidaridad.

**Tercero:** Que el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por este instrumento fue(ron) adquirido(s) por compraventa efectuada al **señor LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO** como consta en la primera parte de este instrumento público y como aparecerá registrada en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) **50S-40839799** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.

**Cuarto:** Que con la presente hipoteca se garantiza el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) por la suma de **CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS (\$ 108.000.000.oo) MONEDA CORRIENTE**, así como y bajo la consideración de que esta hipoteca es abierta y sin límite de cuantía, la misma garantiza a El Acreedor no solamente el crédito hipotecario indicado en ésta cláusula y sus intereses remuneratorios y moratorios, sino también toda clase de obligaciones expresadas en moneda legal o en UVR o en cualquier otra unidad que la sustituya, debidamente aprobadas por la autoridad competente ya causadas y/o que se causen en el futuro a cargo de El(Los) Hipotecante(s) conjunta, separada o individualmente y sin ninguna limitación, respecto a la cuantía de las obligaciones garantizadas, sus intereses, costas, gastos y honorarios de abogado, bien sean directas o indirectas y por cualquier concepto, adquiridas en su propio nombre o con otra u otras firmas, conjunta o separadamente, ya se trate de préstamos, descuentos y/o endosos o cesión de instrumentos negociables o de créditos de otro orden, de garantías bancarias, de avales, de cartas de crédito, de sobregiros en cuenta corriente o de cualquier otro género de obligaciones, ya consten en pagarés, letras de cambio, cheques, certificados, notas

débito o en cualquier otro documento comercial o civil, girado, aceptado, endosado, cedido o firmado por El(Los) Hipotecante(s) individual o conjuntamente con otra u otras personas o entidades y bien se hayan girado, endosado, cedido o aceptado a favor de El Acreedor directamente o favor de un tercero que los hubiere negociado, endosado o cedido a El Acreedor o que los negociare, endosare o cediere en el futuro, por cualquier concepto, esto es, por valor recibido, por valor en garantía, por dación en pago entre otros y aún sin la intervención o contra la voluntad de El(Los) Hipotecante(s). Esta hipoteca garantiza las obligaciones en la forma y condiciones que consten en los documentos correspondientes y no se extingue por el solo hecho de prorrogarse, cambiarse o renovarse las citadas obligaciones, continuando vigente hasta la cancelación total de las mismas.

**Quinto:** Que para efectos exclusivos de determinar los derechos notariales y de registro a que haya lugar, se fija la suma determinada en la cláusula anterior, valor que corresponde en pesos colombianos al monto del crédito hipotecario de vivienda aprobado en PESOS por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s). Para el efecto con este instrumento se protocoliza la respectiva carta de aprobación del crédito hipotecario expedida por EL Acreedor, sin que esto implique modificación alguna del carácter de hipoteca abierta sin límite de cuantía que tiene la presente garantía.

Parágrafo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 58 de la Ley 788 de 2002 y sólo para los efectos tributarios a que haya lugar, El(Los) Hipotecante(s) certifica(n) que a la fecha no ha(n) recibidos desembolsos efectivos de créditos que estén garantizados con la presente hipoteca distintos o adicionales al crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo a que se hace referencia en este instrumento.

**Sexto:** Que declara(n) además: (a) que la presente hipoteca comprende sus anexidades, mejoras, construcciones, frutos y dependencias y se extiende a todos los aumentos que reciba, así como las pensiones e indemnizaciones conforme a las leyes; (b) que el(los) inmueble(s) que por este instrumento hipoteca(n), es(son) de su exclusiva propiedad, lo(s) posee(n) real y materialmente y lo(s) garantiza(n) libre(s) de toda limitación al dominio, demandas civiles o circunstancia que lo(s) ponga(n) fuera del comercio o limite(n) su negociabilidad. En todo caso El(Los) Hipotecante(s) saldrá(n) al saneamiento en los casos de ley; (c) que serán de su cargo los gastos e impuestos que cause este gravamen, los gastos de escrituración, los de su cancelación, las costas de cobro de cualquier obligación que con este instrumento se garantice si hubiere lugar a ello; (d) que se compromete(n) a entregar a El Acreedor la primera copia de esta escritura de hipoteca y un folio de matrícula inmobiliaria

expedido por la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente al(los) inmueble(s) hipotecado(s) en que conste la inscripción del gravamen a satisfacción de El Acreedor, en un término máximo de noventa (90) días hábiles contados a partir de la firma de la presente escritura; (e) que en caso de pérdida, destrucción, deterioro o sustracción de la primera copia de esta escritura, El(Los) Hipotecante(s) desde ahora confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a El Acreedor para que a través de su representante legal directamente o a través de apoderado especial debidamente constituido para el efecto, solicite en nombre de El(Los) Hipotecante(s) la expedición de una copia sustitutiva con la constancia de que presta igual mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella consten, todo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 81 del Decreto 960 de 1970 o la norma que lo modifique o sustituya.

**Séptimo:** Que para amparar los riesgos por incendio y terremoto y demás seguros aplicables sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) a favor de El Acreedor así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) me (nos) obligo (amos) a contratar con una compañía de seguros escogida libremente por mi(nuestra) parte, los seguros a mi(nuestro) cargo los cuales estarán vigentes por el término de la obligación respectiva. En virtud de lo anterior, me (nos) obligo (amos) a pagar las primas de seguros correspondientes las cuales son adicionales al pago de la cuota correspondiente.

**Parágrafo primero:** En caso de mora de mi (nuestra) obligación de pago de las primas de seguros, facuto (amos) a El Acreedor para que realice el pago de las primas correspondientes. En tal evento acepto (amos) expresamente que dicho valor me (nos) sea cargado por El Acreedor obligándome (nos) a reembolsar el pago correspondiente a su favor. Si al momento de hacer el pago de una cualquiera de las cuotas mensuales en la fecha respectiva, he (mos) incumplido la obligación de pago de alguna de las primas de seguros, el valor pagado de dicha cuota se imputará primero a la solución de tal(es) prima(s). **Parágrafo segundo:** Sin perjuicio de lo anterior El Acreedor está facultado para contratar y pagar por mi (nuestra) cuenta las primas de los seguros a mi (nuestro) cargo en caso de que no lo haga (mos) directamente en los términos de esta cláusula. En este evento me (nos) obligo (amos) expresamente al pago de las primas de seguros correspondientes en favor del El Acreedor.

**Octavo:** Que El Hipotecante autoriza a El Acreedor, para acelerar o exigir anticipadamente cualquier obligación a su cargo, a partir de la presentación de la

correspondiente demanda judicial, además de los eventos previstos en los respectivos títulos de deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a. Cuando incurra (mos) en mora en el pago de alguna de las obligaciones a mi (nuestro) cargo en favor de El Acreedor derivadas del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s).
- b. Cuando incurra (mos) en mora en el pago de cualquier otra obligación de crédito a mi (nuestro) cargo en favor de El Acreedor. c. Cuando solicite o sea (mos) admitido(s) a cualquier trámite concursal, oferta de cesión de bienes o situación de insolvencia o cualquier otra alteración de orden patrimonial que haga prever el incumplimiento del pago del crédito en la forma establecida en la ley.
- d. Cuando haya inexactitud o falsedad de los documentos presentados a El Acreedor para obtener la aprobación y/o el desembolso del crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo. e. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito fuere(n) embargado(s) total o parcialmente por terceros en ejercicio de cualquier acción legal. f. Cuando el(los) inmueble(s) hipotecado(s) para garantizar el crédito sea(n) enajenado(s) o hipotecado(s) o sea(n) objeto de cualquier gravamen total o parcial, sin el consentimiento expreso y escrito de El Acreedor.
- g. Cuando exista pérdida o deterioro de(los) bien(es) inmueble(s) hipotecado(s) como garantía de la obligación, cualquiera que sea la causa, de manera tal que a juicio de El Acreedor no sea garantía suficiente para la seguridad de la deuda y sus accesorios. h. Cuando El(Los) Hipotecante(s) no den al(los) crédito(s) otorgados por El Acreedor a la destinación para la cual fuero(n) concedido(s). i. Cuando (i) no contrate(mos) los seguros tanto de incendio y terremoto como de vida que deben expedirse a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s) así como el riesgo de muerte de El(Los) Hipotecante(s) y el seguro de desempleo de El(Los) Hipotecante(s); (ii) se produzca la terminación de los mismos por falta de pago de las primas o no los mantenga(mos) vigentes por cualquier otra causa o (iii) no reembolse(mos) las sumas pagadas por El Acreedor derivadas de estos conceptos en los eventos en que El Acreedor haya ejercido la facultad de contratar y/o pagar por mi(nuestra) cuenta el valor de las primas de los seguros a que estoy(amos) obligado(s). j. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar la primera copia de la escritura pública de hipoteca que garantice el crédito hipotecario, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que conste

dicha inscripción, dentro de los noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento. k. Cuando incumpla(mos) la obligación de presentar el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria en el(los) que conste(n) la cancelación(es) del(los) gravamen(es) hipotecario(s) vigente(s) a favor de terceros o en general cualquier otro gravamen o limitación que recaiga(n) sobre el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía, dentro de los noventa (90) días siguientes a aquél en que se efectúe el desembolso del crédito garantizado con la(s) hipoteca(s), si es del caso.

l. Cuando llegare(mos) a ser (i) vinculado(s) por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, secuestro, lavado de activos, (ii) incluido(s) en listas para el control de lavado de activos administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC) del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América o (iii) condenado(s) por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de cualquier hecho punible. m. Cuando se decrete por el Estado la expropiación del(los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier causa o motivo sin perjuicio de la vía procesal a través de la cual se adelante dicho procedimiento. En este evento autorizo(amos) a la Entidad Pública adquirente o beneficiaria a cualquier título y por cualquier razón, para entregar directamente a El Acreedor el valor de la indemnización hasta concurrencia del total adeudado, de acuerdo con la liquidación que hiciere El Acreedor. n. Cuando incumpla (mos) cualquier obligación contenida en la presente escritura a cargo de El(Los) Hipotecante(s), adquirida individual, conjunta o separadamente. o. Cuando incurra (mos) en otra causal establecida en la ley, sus normas reglamentarias, o disposiciones de autoridad competente para exigir el pago de las obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s), amparadas con la presente hipoteca.

**Noveno:** Que la hipoteca aquí constituida estará vigente mientras El Acreedor no la cancele y mientras exista a su favor y a cargo de El(Los) Hipotecante(s) cualquier obligación pendiente pago.

**Décimo:** Que la presente hipoteca no modifica, altera, extingue, ni nova las garantías reales y/o personales que con antelación se hubieren otorgado a favor de El Acreedor para caucionar obligaciones a cargo de las personas cuyas deudas se garantizan con esta hipoteca.

**Decimoprimer:** Que El(Los) Hipotecante(s) acepta(n) desde ahora con todas las consecuencias señaladas en la ley y sin necesidad de notificación alguna, la cesión,

endoso o traspaso que El Acreedor realice a un tercero de la garantía hipotecaria otorgada en desarrollo del presente instrumento, de los créditos y obligaciones a cargo de El(Los) Hipotecante(s) amparados por la garantía hipotecaria y de los contratos que celebre en relación con la administración del inmueble objeto de la garantía hipotecaria, en cuyo caso adicionalmente, dicho tercero adquirirá automáticamente y sin necesidad de cesión adicional alguna, el carácter de beneficiario a título oneroso de las pólizas de seguro tanto de incendio y terremoto como de vida que se expidan a favor de El Acreedor para amparar los riesgos sobre el(los) bien(es) hipotecado(s).

**Decimosegundo:** El Acreedor desafectará el inmueble gravado con hipoteca en mayor extensión, cuando sea el caso, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 11 de la Circular Externa No. 085 de 2000 de la Superintendencia Bancaria o la norma que la modifique o sustituya, siempre y cuando el constructor haya cancelado a El Acreedor la prorrata correspondiente y El(Los) Hipotecante(s) haya cumplido todas las obligaciones para con El Acreedor, exigidas y necesarias para el perfeccionamiento del crédito, incluyendo pero sin limitarse a la firma del pagaré, gastos legales y seguros, entre otros.

**Decimotercero:** Que en ningún caso por razón de la constitución de la presente hipoteca El Acreedor estará obligado con El(Los) Hipotecante(s) a la entrega de sumas de dinero en desarrollo de contratos de mutuo, ni a la promesa o compromiso de celebrar con éste ningún tipo de contrato o a desembolsar recursos a favor de El(Los) Hipotecante(s). En desarrollo de lo anterior El(Los) Hipotecante(s) reconoce(n) expresamente el derecho del El Acreedor para celebrar a su discreción cualquier tipo de contrato con El(Los) Hipotecante(s) o realizar cualquier desembolso de recursos en desarrollo de contratos de mutuo o cualquier otra clase de contrato, sin que en ningún caso haya lugar a considerar que las obligaciones que asuma El Acreedor en los términos mencionados, tienen por origen o están fundamentadas en el otorgamiento de la presente escritura pública de hipoteca.

**Decimocuarto:** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 24 de la Ley 546 de 1999, en caso de que el crédito hipotecario de vivienda individual a largo plazo aprobado por El Acreedor a El(Los) Hipotecante(s) sea cedido a otra entidad financiera a petición de El(Los) Hipotecante(s), El Acreedor autorizará la cesión del crédito y ésta garantía dentro de los términos allí señalados, una vez El(Los) Hipotecante(s) cumpla(n) con las condiciones y requisitos establecidos en dicha norma para el perfeccionamiento de la cesión del crédito hipotecario.

**Decimoquinto:** Declaro(amos) que tengo(emos) pleno conocimiento de la facultad de constituir patrimonio de familia inembargable sobre el inmueble financiado en el evento de que con el crédito hipotecario amparado con la presente garantía hipotecaria, El Acreedor me(nos) esté financiando más del cincuenta por ciento (50%) del valor comercial del inmueble, gravamen que estará vigente hasta el día en que el saldo de la obligación a (mi)(nuestro) cargo represente menos del veinte por ciento (20%) del valor comercial del inmueble.

Presente: **JOHAN RICARDO MELO GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 79.795.688 de Bogotá D.C., y manifestó:

**Primero:** Que para los efectos del presente instrumento obra en nombre y representación en su condición de Apoderado General de **LA HIPOTECARIA COMPAÑIA DE FINANCIAMIENTO S.A.**, según se acredita con el poder general debidamente conferido para el efecto, otorgado mediante escritura pública No. 3226 del 28 de junio de 2022, otorgada en la Notaría 13 del Círculo de Bogotá, documento que presenta para su protocolización con el presente instrumento.

**Segundo:** Que en la condición antes mencionada acepta para El Acreedor, la garantía hipotecaria y demás declaraciones contenidas en la presente escritura a favor de aquél por encontrarse en todo a su entera satisfacción.

**NOTA:** Se protocoliza carta de aprobación de crédito expedida por **EL ACREDOR(A, ES) HIPOTECARIO(A, ES)**, de fecha ocho (XXX) de agosto de dos mil veintiséis (2.026), por la suma de **CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS (\$108.000.000.oo) MONEDA CORRIENTE**.

### TERCER ACTO

#### CONSTITUCIÓN PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE

PRESENTE(S) EL(LA, LOS) COMPRADOR(A, ES) **JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO**, mayor de edad, vecino(a) y domiciliado(a) en esta ciudad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 1.023.950.XXX expedida(s) en Bogotá, D.C., de las condiciones civiles y personales indicadas al inicio de este instrumento y manifiesta(n) que, de acuerdo con lo establecido en el artículo sesenta (60) de la ley novena (9a) de mil novecientos ochenta y nueve (1989) modificado por el artículo treinta y ocho (38) y la ley tercera (3a) de mil novecientos noventa y uno (1991) y la ley noventa y uno (91) de mil novecientos treinta y seis (1936), constituyen PATRIMONIO DE FAMILIA sobre el inmueble descrito por su ubicación, cabida y linderos en la cláusula primera de la compraventa, a favor suyo, y de los

hijos menores de edad actuales o de los que llegare a tener, el cual se regirá para todos los efectos legales por la citada norma,-

-----**HASTA AQUÍ EL CONTENIDO DE LA MINUTA PRESENTADA**-----

-----**NOTA - AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR**-----

**INDAGADO EL DEUDOR HIPOTECARIO** por el Notario, para los efectos de la ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 del 2003, **MANIFIESTA BAJO JURAMENTO**, que el inmueble que grava con hipoteca **NO** se encuentra afectado a vivienda familiar. ---

-----**COMPROBANTES FISCALES**-----

LOS COMPARÉCIENTES PRESENTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS PARA SU PROTOCOLIZACIÓN.

**1.- CERTIFICACION DE PAGO IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO - AÑO GRAVABLE DOS MIL VEINTICINCO (2025).**

FORMULARIO NUMERO:	2022001041848659039
NUMERO DE REFERENCIA DEL RECAUDO:	22014560903
DIRECCIÓN:	CARRERA 12 B 11 39 S
MATRICULA INMOBILIARIA:	050S40839799
CHIP CATASTRAL:	AAA0001N
AVALÚO:	\$XXXX.000
TOTAL A PAGAR:	\$XXX000
FECHA DE PAGO	30/04/2025
LUGAR DE PAGO	UNISUR

**2.- INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – DIRECCIÓN TÉCNICA DE APOYO A LA VALORIZACIÓN - SUBDIRECCIÓN TÉCNICA DE OPERACIONES – OFICINA DE ATENCIÓN AL CONTRIBUYENTE.**

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRÁMITE NOTARIAL.-

PIN DE SEGURIDAD:	YXMAAESEFLBWPK
DIRECCIÓN DEL PREDIO:	CARRERA 12 B 11 39 S APTO 2A
MATRICULA INMOBILIARIA:	050S40839799
CEDULA CATASTRAL:	001203033300000000
CHIP:	AAA0277XXX
FECHA DE EXPEDICIÓN:	09-08-2XX
FECHA DE VENCIMIENTO:	07-11-2XX
VALIDO PARA TRÁMITES NOTARIALES A LA FECHA EL PREDIO NO PRESENTA DEUDAS POR CONCEPTO DE VALORIZACIÓN. - CONSECUTIVO NUMERO:	

2147117.

3.- SE PROTOCOLIZA(N) REPORTE DE OBLIGACIONES PENDIENTES OBJETO AAA027XXX DE FECHA 23/08/2022. -----4.-

SE PROTOCOLIZA CERTIFICACION CATASTRAL RADICACION No. W-639331 DE FECHA 19/08/2022.

5. Se deja constancia que a pesar de haber exigido el PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN, no fue presentado por **EL(LA,LOS) VENDEDOR(A,ES)**, hecho que conoce(n) **EL(LA,LOS) COMPRADOR(A,ES)** quien(es) se hace(n) solidario(s) en caso de existir alguna deuda para con la copropiedad de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato.

**NOTA: REGISTRO DE DEUDORES ALIMENTARIOS MOROSOS (REDAM) (Ley 209/2021 Art. 6).** Para dar cumplimiento a lo establecido en el numeral tercero (3) del artículo sexto (6) de la Ley 2097 de 2021, el Notario deja constancia que indago a él (la) (los) enajenante(s) si se encuentra(n) en mora en el pago de tres o más cuotas alimentarias sucesivas o no, con alguna de las personas señaladas en el artículo 411 de Código Civil Colombiano, el cual se le(s) puso de presente, y le(s) advirtió sobre las consecuencias jurídicas por este incumplimiento, El (la) (los) enajenante(s) bajo juramento, manifiesta(n) que no adeuda(n) obligación alguna por concepto de cuotas alimentarias en los anteriores términos, e insiste(n) otorgar la presente Escritura Pública.

El notario advierte la imposibilidad de la verificación en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos "REDAM", por falta de su implementación.

**-----LOS COMPARCIENTES HACEN CONSTAR QUE:**

Han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil y número de sus documentos de identidad. Declaran que todas las cláusulas consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en las mismas.

Que conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Se advirtió a (la) (los) otorgante (s) de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere.

La firma de la misma demuestra la aprobación del texto, en consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con

posterioridad a la firma del (a los) otorgantes y del notario, en tal caso de la existencia de estos casos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de nueva escritura suscrita por el (los) que intervinieron en la inicial y sufragada por el (ellos) mismos. (Artículo 35 Decreto ley 960 de 1.970).

En lo que tiene que ver con el registro de la presente Escritura Pública, autorizamos de forma expresa a la Notaria 58 de Bogotá D.C a fin de registrar nuestro correo electrónico para recibir las notificaciones a que hubiere lugar por parte de la Oficina de instrumentos públicos.

Entendemos que la Notaria 58 de Bogotá, solamente radica el trámite, en ningún momento resolverá recursos, correcciones o devoluciones de dinero

**EL NOTARIO** ha advertido e instado a las partes y comparecientes sobre la importancia y la responsabilidad de percibirse de la situación jurídica del inmueble, y de la carga legal de cuidado, atención y conocimiento que el ordenamiento les prescribe, en especial sobre la identidad y calidad de las personas que contratan entre sí, y de conformidad, con las instrucciones administrativas de la Superintendencia de Notariado y Registro, y para el caso **la Ciudad de Bogotá D.C.**, en desarrollo de los acuerdos Distritales se impone a las personas que transfieren y adquieren bienes raíces conocer el estado de los servicios públicos balance de cuentas para que de común acuerdo se paguen y cancelen las facturas correspondientes para lo cual las partes declaran conocer previamente las cuentas de servicios públicos a pagar, así lo declaran expresamente ante el Notario y sus funcionarios y solidariamente se reconocen en la obligación. El Notario en su función de consejo y de ejercer el control de legalidad, exhorta a **EL COMPRADOR** de vivienda sobre la conveniencia de que **LOS VENDEDORES** declaren la satisfacción del pago de los servicios públicos, del inmueble objeto del contrato. (Prestación del Servicio Notarial – Instrucción Administrativa No 10 de abril 10 de 2004 – Superintendencia de Notariado y Registro). Este es un consejo apropiado para lograr la transparencia en los negocios, evitar reclamaciones, proteger la seguridad jurídica y la confianza. En lo que tiene que ver con el registro de la presente Escritura Pública, autorizamos de forma expresa a la Notaria 58 de Bogotá D.C a fin de registrar nuestro correo electrónico para recibir las notificaciones a que hubiere lugar por parte de la Oficina de instrumentos públicos. Entendemos que la Notaria 58 de Bogotá, solamente radica el trámite, en ningún momento resolverá recursos, correcciones o devoluciones de dinero

**PROTECCIÓN DE DATOS** Los datos personales aquí aportados por las partes

formarán parte de los ficheros automatizados existentes en la Notaria, para la formalización del presente documento, su facturación y seguimiento posterior, la realización de las remisiones de obligado cumplimiento y el resto de las funciones propias de la actividad notarial, por lo que su aportación es obligatoria y expresamente dan su consentimiento para el almacenamiento y uso. Esta información será tratada y protegida según la ley orgánica 1581 de 2012 de protección de datos de carácter personal, la legislación notarial y las normas que lo reglamentan o complementan. El titular de los datos podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, de acuerdo a los procedimientos y dirigiéndose al Notario autorizante de este documento, como responsable de la conservación de la información en custodia.

#### **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN**

Advertí al (los) otorgante(s) de las formalidades legales, especialmente la de su registro dentro del término de dos (2) meses, la extemporaneidad en el registro causará intereses moratorios (Artículo 37, Decreto 960 de 1970) y (Artículo 231, ley 223 de 1995). En caso de la hipoteca y el patrimonio de familia de conformidad con el Artículo 28 Ley 1579 de 2012, deberá inscribirse en el Registro dentro de los noventa (90) días siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo deberá otorgarse una nueva escritura para estos actos.

**Advertí a los comparecientes, del contenido del Artículo 90 del Estatuto Tributario, modificado por el Artículo 61 de la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019, relacionado con el precio de la venta que debe ser real, que no es objeto de Pactos Privados y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la presente escritura, que al abstenerse de realizar la declaración bajo la gravedad de juramento del precio real del negocio jurídico y sobre la no existencia de sumas convenidas o facturadas por fuera de la misma, el(la) suscrito(a) deberá cobrar los derechos notariales por cuatro (4) veces el valor declarado en la presente escritura, además reportará dicha irregularidad a las autoridades de impuestos de conformidad con el mencionado artículo. Leído el presente instrumento por el (los) compareciente (s) lo aprobó(aron) en todas sus partes y en testimonio de ello lo firma(n) conmigo la Notaria que doy fe y por eso lo autorizo.** La Notaria Cincuenta y Ocho (58) del Círculo de Bogotá, autoriza al(los) representante(s) legal(es) de la(s) entidad(es) para firmar el presente instrumento en su despacho, de acuerdo al Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2015.- Se utilizaron las

hojas de papel notarial números: SEO446795706 – SEO246795707 –  
SEO846795851 – SEO846795709 – SEO646795852 – SEO446795711 –  
SEO246795712 – SEO046795713 – SEO846795714 – SEO546795715 –  
SEO346795716 – SEO246794449.

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS	\$447.766
RESOLUCIÓN 00755 DE 26 DE ENERO DE 2022 DE LA SUPERINTENDENCIA DE	
NOTARIADO Y REGISTRO	
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO	\$16.150
FONDO NACIONAL PARA EL NOTARIADO	\$16.150
IVA	\$161.009
RETENCION EN LA FUENTE	\$0

-----REPÚBLICA DE COLOMBIA -----  
----- NOTARIA 58 DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C. -----  
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 2XXX  
DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS  
DE FECHA: XXX (XX) DE XXX DEL XX DOS MIL VEINTICINCO (XXX).

**LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO**

C.C. No.

TELEFONO

DIRECCION

ACTIVIDAD ECONOMICA:

CORREO ELECTRÓNICO

**JEIMY LORENA ALEJO RESTREPO**

C.C. No.

TELEFONO

DIRECCION

ESTADO CIVIL:

ACTIVIDAD ECONOMICA:

CORREO ELECTRONICO

**JOHAN RICARDO MELO GONZALEZ**

C.C. 79.795.688

**EN REPRESENTACIÓN LA HIPOTECARIA COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO"****NIT No. 900.628.930-6****Firma autorizada fuera de Despacho Art. 12 Decreto 2148 de 1983.**

31

**PROMESA DE COMPROVENTA**  
**BOGOTA D.C., 15 DE OCTUBRE DE 2025**

Conste por medio del presente documento que entre los suscritos a saber de una parte; LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO mayor de edad identificado con la C.C. N° 79.339.528 expedida en Bogotá, quien para efectos del presente documento se denominara EL PROMITENTE VENDEDOR de otra parte la señora ROSA MARIA BRICEÑO SANCHEZ, mayor de edad identificada con la C.C. 51671XXX expedida en Bogotá, de estado civil unión libre, quien para efectos del presente se denominará LA PROMITENTE COMPRADORA, hemos celebrado el presente contrato de Compraventa el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-OBJETO Y DESCRIPCION:** LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete y obliga con LA PROMITENTE COMPRADORA a transferir en venta real y efectiva todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: un apartamento 2A que hace parte del Proyecto de vivienda BOSQUES DE CIUDAD BERA, ubicado en la carrera 12 B 11 39 S, barrio ciudad Bera , localidad 15 Antonio Nariño de la Ciudad de Bogotá, D.C., el cual consta de las siguientes dependencias: sala, comedor, cocina, 1 balcón, 2 Habitaciones, 2 baños y una zona de ropa. El predio cuenta con un área total construida de 47.60 Mrs. 2, singularizado con la Matricula Inmobiliaria No. 50S-40839799 Y Chip catastral AAA0287EHXX, el inmueble en mención se entregara totalmente terminado y cuenta con los servicios públicos domiciliarios de agua, luz y gas; estos serán entregados de conformidad con lo estipulado el artículo 10 de la ley 66 de 1958., cuyos linderos y demás especificaciones reposan en la Escritura Pública N° 212 del 12 de febrero del año 2024 de la Notaria 64 del Círculo de Bogotá, D.C.

**PARAGRAFO N° 1:** No obstante la mención de cabida y linderos la presente venta se hace como cuerpo cierto sin reserva ni limitación alguna. E incluye todas las mejoras, anexidades, usos y costumbres que legalmente le correspondan.

**PARAGRAFO N° 2:** Teniendo en cuenta que el inmueble en mención se encuentra sometido a régimen de propiedad horizontal, EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete con EL PROMITENTE COMPRADOR a hacer entrega de las áreas de uso y goce común de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.\*\*\*

**PARAGRAFO N° 3:** El proyecto de vivienda denominado " BOSQUES DE CIUDAD BERA" le correspondió el número de radicación No. 40002025XXX del 29 de septiembre de 2025, otorgado por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la Secretaría Distrital del Hábitat.

**SEGUNDA-TRADICION:** EL PROMITENTE VENDEDOR manifiesta que el inmueble objeto de la presente venta fue adquirido mediante compra hecha a la señora TATIANA LOPEZ NEGRET, según consta en la Escritura Pública N°

2191 del 04 de octubre del año 2023 de la Notaria 49 del Círculo de Bogotá, D.C.

**TERCERA-PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las partes manifiestan que el precio acordado para la presente venta es la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$360.000.000) los cuales serán cancelados por parte de LA PROMITENTE COMPRADORA a favor de EL PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: La suma de CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 108.000.000) en efectivo a la firma del presente contrato de compraventa, y el saldo es decir DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILONES DE PESOS M/CTE (\$ 252.000.000) por concepto de Crédito Hipotecario, aprobado por el banco XXXX a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA, quedando así a paz y salvo y libre por todo concepto con EL PROMITENTE VENDEDOR. \*\*\*

**CUARTA-LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** Garantiza EL PROMITENTE VENDEDOR que el inmueble materia y objeto de este contrato, no lo han enajenado ni prometido en venta anteriormente, y que lo entregan libre de toda clase de gravámenes, como embargos, pleitos pendientes, patrimonio de familia, desmembraciones, anticresis, demandas civiles, reservas de dominio, arrendamiento por escritura pública, impuestos, servicios públicos y en general a paz y salvo por todo concepto pero en todo caso se comprometen a salir al saneamiento en los casos previstos por la ley..\*\*\*

**QUINTA- DESENGLOBE:** EL PROMITENTE VENDEDOR se compromete a tramitar el desenglobe de la unidad inmobiliaria ante la Unidad Administrativa de Catastro Distrital y de esta manera entregar el inmueble objeto de esta compraventa al día ante las entidades pertinentes para cumplir con los requisitos solicitados ante las diferentes entidades. \*\*\*\*

**SEXTA-ENTREGA:** EL PROMITENTE VENDEDOR hará la entrega real, material y efectiva del inmueble objeto de la presente venta en el momento en que haya sido cancelada la totalidad del precio de venta del inmueble objeto de este contrato, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, según lo previsto en el parágrafo número 3 de la cláusula octava. en el estado y sitio en que se encuentra prometido el proyecto de vivienda BOSQUES DE CIUDAD BERNA el cual es conocido por LA PROMITENTE COMPRADORA siendo de su obligación a partir de esa fecha librando de todo riesgo y responsabilidad a EL PROMITENTE VENDEDOR. PARAGRAFO N° 1: EL PROMITENTE VENDEDOR realizara la entrega del inmueble objeto de este contrato a favor del PROMITENTE COMPRADOR Aplicando el artículo 924 del código de comercio.

PARAGRAFO N° 2: La entrega de (los) inmueble(s) como unidades privadas(s) incluirá la de los bienes comunes esenciales del Conjunto, por acceder estos a los primeros y se entenderán recibidos desde la entrega del inmueble, de conformidad con lo estipulado en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001, declaración que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) declara(n) conocer y aceptar.

PARAGRAFO N° 3: EL PROMITENTE COMPRADOR cuenta con las garantías legales que comprenden la estabilidad de obra por diez (10) años a

partir del momento de la entrega del inmueble siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR no realice adecuaciones ni alteraciones estructurales a la edificación que comprometan la estabilidad y el buen funcionamiento del mismo.

PARAGRAFO N°4: Si EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) no comparece(n) a recibir el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, salvo caso de fuerza mayor o caso fortuito, éste(os) se tendrá(n) por entregado(s) para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de (I)(los) inmueble(s) quedarán a disposición de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) en las oficinas de LA PROMITENTE VENDEDORA o donde ésta le señale. PARAGRAFO N°5: EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega del salón comunal podrá realizarse con posterioridad a la entrega del inmueble, según el desarrollo constructivo del proyecto, sin que esto constituya un incumplimiento.

Lo cual no será causal o justificación para no recibir el inmueble, esto de conformidad con lo establecido el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

**SEPTIMA-CLAUSULA PENAL:** Las partes acuerdan como cláusula de incumplimiento el 10% sobre el valor total de la presente venta y determinan que el incumplimiento de cualquiera de las Cláusulas del presente contrato, las partes podrán hacer efectiva la Cláusula de Incumplimiento, sin necesidad de acudir a vía judicial. \*\*\*

**OCTAVA-FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La firma de la Escritura Pública que perfeccione la presente venta se llevara a cabo una vez la entidad financiera en la que se lleva a cabo el crédito hipotecario, de orden protocolizar esta firma anteriormente mencionada. Los gastos notariales serán cancelados en partes iguales entre los aquí contratantes, la retención en la fuente será cancelada por EL PROMITENTE VENDEDOR, beneficencia y registro serán cancelados por LA PROMITENTE COMPRADORA.\*\*\*PARAGRAFO N° 1 La fecha de otorgamiento de la escritura pública que perfeccione la compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, evento en el cual, las partes se comprometen a firmar un otrosí antes de la fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento del presente Contrato. PARAGRAFO N° 2 LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO, estará obligado a firmar la escritura de compraventa, siempre y cuando EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) haya(n) cumplido con todos los requisitos para ello, en particular, más no exclusivamente, haber obtenido la aprobación del crédito para pagar el saldo adeudado, el cual deberá estar vigente hasta el momento del desembolso por parte del BANCO conforme se establece en el presente contrato, así como haber efectuado la expedición de las garantías exigidas por LA PROMITENTE VENDEDORA para garantizar el pago del precio total de venta; igualmente deberá haber cumplido todos los trámites adicionales tendientes al desembolso oportuno del crédito por parte del BANCO, como firma de pagaré, constitución de seguros, etc., trámites que EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS) declara(n) conocer y aceptar. En caso contrario, el presente Contrato se entenderá incumplido por parte de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS), quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este Contrato.

PARAGRAFO N° 3: La obligación de LA PROMITENTE VENDEDORA pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a que MCARQUITECTOS S.A.S. otorgue la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el(los) inmueble(s) en el plazo pactado, se entiende vinculante para LA PROMITENTE VENDEDORA, salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, como puede ser la demora en la instalación de redes y conexión de los servicios de agua, energía eléctrica, alcantarillado y gas, por parte de las empresas distritales o autoridades municipales, según corresponda, sin que por estos eventos exista culpa o negligencia de LA PROMITENTE VENDEDORA. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA, la ejecución de las obras y/o trabajos se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de terceros, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito, la fuerza mayor o el hecho de un tercero fuere de tal magnitud que obligara a LA PROMITENTE VENDEDORA a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMITENTE VENDEDORA se prorrogará por períodos sucesivos de treinta (30) días calendario que se fijará mediante otrosí que suscribirán las partes, para lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA dará aviso escrito o por correo a la dirección de EL (LA, LOS, LAS) PROMITENTES COMPRADOR (A, ES, AS)

**OCTAVA-CLAUSULA ADICIONAL:** En caso de muerte de ambas o alguna de las partes contratantes sus respectivos conyugues y/o herederos se encargarán de protocolizar continuar y dar cumplimiento al presente contrato hasta llevar a cabo su perfección. \*\*\*\*

**DECLARACION DE LAS PARTES:** El presente se firma una vez leído y aprobado por las partes y sus copias Autógrafas tendrán igual valor que su original en la Ciudad de Bogotá D.C., a los Trece (13) días del mes de octubre del año 2.025. \*\*\*

#### **PROMITENTE VENDEDOR**

**LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO**  
**C.C N° 79.339.528 de Bogotá**  
**Cel. xxxxx**  
**Dir. CARRERA 69D # 24-15 T28 APTO 402**

#### **PROMITENTE COMPRADORA**

ROSA MARIA BRICEÑO SANCHEZ  
C.C. N° 51671xxx de Bogotá  
Cel. 3xxxxx  
Dir. xxxx

37

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>SECRETARÍA DE HABITAT</small>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA 06/11/2024
		CÓDIGO PM05-FO121
		VERSIÓN 10

ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) <b>LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO</b>	2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA <b>BOSQUES DE CIUDAD BERNA</b>	4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m <sup>2</sup> <b>445,53</b>	5. ÁREA DEL LOTE m <sup>2</sup> <b>189,00</b>	6. APARTAMENTOS <b>6</b>	7. CASAS <b>0</b>	8. LOTES <b>1</b>
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA <b>CRA 12 B # 11-39 SUR</b>	9. FECHA DE ELABORACIÓN <b>2025-sep-20</b>	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO <b>2025-feb</b>	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO <b>2026-mar</b>	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO <b>2026-jun</b>		

Total Ventas: 2.310.000

## FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL (13. Ptos - 14. Ptos)	Horizonte ciclo del proyecto	abr-2025; may- 2025	jun-2025; jul-2025	ago-2025; sep-2025	oct-2025; nov-2025	dic-2025; ene-2026	feb-2026; mar-2026	abr-2026; may- 2026	jun-2026; jul-2026	ago-2026; sep-2026	oct-2026; nov-2026	dic-2026; ene-2027	feb-2027; mar-2027	abr-2027; may- 2027	
					Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13
<b>FUENTES</b>																		
16. TERRENOS	535.074	535.074	0,000	535.074	323.037													
17. RECURSOS PROPIOS	323.037	323.037	0,000															
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000															
19. CREDITO PARTICULARRES	734.713	734.713	0,000															
20. VENTAS FINANCIACIÓN	100.000	100.000	0,000															
21. VENTAS PROYECTO	2.210.000	2.210.000	0,000															
22. OTROS RECURSOS (*)		0	0,000															
<b>23. TOTAL FUENTES</b>	<b>3.902.824</b>	<b>3.902.824</b>	<b>0,000</b>															
<b>USOS</b>																		
24. TERRENOS	535.074	535.074	0,000															
25. COSTOS DIRECTOS	785.600	785.600	0,000															
26. COSTOS INDIRECTOS	349.250	349.250	0,000															
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000															
28. GASTOS DE VENTAS	22.900	22.900	0,000															
29. RECURSOS PROPIOS	323.037	323.037	0,000															
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000															
31. CREDITO PARTICULARRES	734.713	734.713	0,000															
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000															
<b>33. TOTAL USOS</b>	<b>2.750.574</b>	<b>2.750.574</b>	<b>0,000</b>															
<b>34. SALDO CAJA BIMESTRAL</b>	<b>1.152.250</b>	<b>1.152.250</b>																
<b>35. SALDO ACUMULADO</b>																		
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																		
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																		
<b>36. OBSERVACIÓN:</b>																		

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

 <b>ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.</b> <small>SECRETARÍA DE HÁBITAT</small>	<b>SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA</b> <b>PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS</b>	FECHA
		06/11/2024
		CÓDIGO
		PM05-FO121
		VERSIÓN
		10

### ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	<b>sábado, 20 de septiembre de 2025</b>
SOLICITANTE:	<b>LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO</b>

II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	<b>BOSQUES DE CIUDAD BERNA</b>				
DIRECCIÓN:	<b>CRA 12 B # 11-39 SUR</b>				
APARTAMENTOS:	6	CASAS:	0	LOTES:	1
1. ÁREA DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	<b>189 m<sup>2</sup></b>				
2. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE LOTE ( utilizada para esta radicación ):	<b>2.831.079 \$/m<sup>2</sup></b>				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	<b>446 m<sup>2</sup></b>				
4. COSTO DEL m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN ( utilizada para esta radicación ):	<b>3.799.574 \$/m<sup>2</sup></b>				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m <sup>2</sup> (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	<b>\$ 535.074</b>	<b>1.200.983 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>31,6%</b>
6. COSTOS DIRECTOS:	<b>\$ 785.600</b>	<b>1.763.293 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>46,4%</b>
7. COSTOS INDIRECTOS:	<b>\$ 349.250</b>	<b>783.898 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>20,6%</b>
8. GASTOS FINANCIEROS:	<b>\$ 0</b>	<b>- \$/m<sup>2</sup></b>	<b>0,0%</b>
9. GASTOS DE VENTAS:	<b>\$ 22.900</b>	<b>51.399 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>1,4%</b>
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	<b>\$ 1.692.824</b>	<b>3.799.574 \$/m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	<b>\$ 2.310.000</b>	12. UTILIDAD EN VENTA:	<b>\$ 617.176</b>

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	<b>\$ 535.074</b>	<b>31,6%</b>
14. RECURSOS PROPIOS:	<b>\$ 323.037</b>	<b>19,1%</b>
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
16. CRÉDITO PARTICULARES:	<b>\$ 734.713</b>	<b>43,4%</b>
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	<b>\$ 100.000</b>	<b>5,9%</b>
18. OTROS RECURSOS:	<b>\$ 0</b>	<b>0,0%</b>
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	<b>\$ 1.692.824</b>	<b>100%</b>

#### FILA VALIDACIÓN

	
FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE	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
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-sep-20	2. Solicitante: LUIS ALFREDO CASTAÑEDA RUBIANO	3 Nombre del proyecto de Vivienda BOSQUES DE CIUDAD BERNA	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega					
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m <sup>2</sup>	Precio miles \$ / m <sup>2</sup>					
Valor máximo	385.000	47,60	9.112					
Valor mínimo	385.000	42,25	8.088					
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP	VIS	VIS REN/URB					
	0	0	0					
9. Observación:								
FILA VALIDACIÓN								
Total	6	\$ 2.310.000	266,35 m <sup>2</sup>					
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m <sup>2</sup>	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m <sup>2</sup> (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	Apto 1	385.000	47,60	115.500	385.000	8.088	30,00%	NO VIP/VIS
2	Apto 2	385.000	45,25	115.500	770.000	8.508	30,00%	NO VIP/VIS
3	Apto 3	385.000	44,50	115.500	1.155.000	8.652	30,00%	NO VIP/VIS
4	Apto 4	385.000	42,25	115.500	1.540.000	9.112	30,00%	NO VIP/VIS
5	Apto 5	385.000	44,50	115.500	1.925.000	8.652	30,00%	NO VIP/VIS
6	Apto 6	385.000	42,25	115.500	2.310.000	9.112	30,00%	NO VIP/VIS
7								



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**ESPECIFICACIONES TÉCNICAS**

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA EL ANUNCIO Y/O ENAJENACIÓN  
DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

FECHA:  
11-10-2024

CÓDIGO  
PM05-FO124

VERSIÓN 7

**1. IDENTIFICACIÓN**

PROYECTO: Bosques de Ciudad Berna ✓  
 ESTRATO: 3 ✓  
 DIRECCIÓN: No. de unidades de vivienda: 6  
 CONSTRUCTORA: Carrera 12 B # 11 -39 Sur  
 FECHA (dd-mm-aa): Luis Alfredo Castañeda Rubiano

**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.

SI  NO

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

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

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

SI  NO

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

Seleccione de que tipos:

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

sladas de 3 metros x 2,20 por 3 metros de altura, unidas por vigas de cimentación de 1.10, se realizó con las especificaciones solicitadas por el ingeniero de suelos y el ingeniero estructural, se utilizó acero de

**2.8. PILOTES**

SI  NO

Tipo de pilotaje utilizado:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## 2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura que se realizó fue una estructura aporticada, columnas y placas en concreto de 4.000PSI y las especificaciones de acero recomendadas por el ingeniero estructural

## 2.10. MAMPOSTERÍA

## 2.10.1. LADRILLO A LA VISTA

 SI  NO

Tipo de ladrillo y localización:

La fachada principal al igual que la fachada posterior, se está realizando en Ladrillo a la vista.

## 2.10.2. BLOQUE

 SI  NO

Tipo de bloque y localización:

Los muros interiores al igual que las culatas, fueron hechas en bloque # 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:

Los Muros interiores, se pañetaron en su totalidad, actualmente se va a iniciar el estuco y la pintura como acabado final.

## 2.12. VENTANERÍA

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

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

Espesor del vidrio:

La ventanería se va a manejar en aluminio color negro

El vidrio que se va a utilizar es laminado de 8mm

## 2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las fachadas tanto la principal como la posterior, se está iniciando la actividad se va a utilizar ladrillo a la vista.

## 2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

Los pisos de las áreas comunes, se van a instalar en porcelanato de 60 x 60

## 2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

La cubierta es en placa en concreto con transito para mantenimiento y algunas zonas verdes

Cubierta Verde

 SI  NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

10%

## 2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras se fundieron en concreto y acero, con las especificaciones del ingeniero estructural, van a ir enchapadas en porcelanato antideslizante

## 2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

Actualmente el cerramiento que se empleó para la obra, fue una puerta metálica, con la que ya contaba el predio antiguo, posteriormente el edificio va a contar con un antejardín abierto.

## 2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Se contempló en el proyecto un tanque de agua subterráneo ubicado en el aislamiento posterior del predio el cual funcionaría con una bomba para el suministro de agua a los pisos superiores

## 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	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:
3.2. VIDEO CAMARAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Ascensor para 8 personas
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.4. PARQUE INFANTIL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.5. SALÓN COMUNAL	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.6. GIMNASIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.7. SAUNA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.8. TURCOS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.9. PISCINA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	
3.11. PARQUEO VISITANTES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	
3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	

**4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS**

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

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/m<sup>2</sup>\*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	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar:
			Closets en madecor

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Características y materiales a utilizar:
			Puertas entamboradas en madecor

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

4.5. ACABADOS PISOS	Materiales a utilizar :
4.5.1. ZONAS SOCIALES	Piso Laminado
4.5.2. HALL'S	Piso Laminado
4.5.3. HABITACIONES	Piso Laminado
4.5.4. COCINAS	Piso en porcelanato
4.5.5. PATIOS	El espacio de ropa y baños tambien va en porcelanato

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES	Materiales a utilizar:
	ladrillo a la vista

4.7. ACABADOS MUROS	Materiales a utilizar:
4.7.1. ZONAS SOCIALES	Uno de los muros va en ladrillo a la vista y el resto en bloque, pañetado y estucado pintado de blanco
4.7.2. HABITACIONES	Muros en bloque, pañetados y estucados pintados de blanco
4.7.3. COCINAS	Enchape
4.7.4. PATIOS	Enchape

4.8. COCINAS	Características:
4.8.1. HORNO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
4.8.2. ESTUFA	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.8.3. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.8.4. MESÓN	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.8.5. CALENTADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO
4.8.6. LAVADERO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO

## 4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Características:

## 4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Características:

Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Temporizador	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Sensor	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

## 4.11. ILUMINACION NATURAL

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

 SI  NO

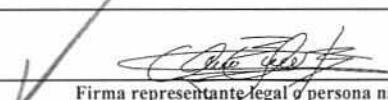
Características:

4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
4.11.2. ESTUDIO	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

**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

ARQ. NATALIA BONILLA CORRALES		No. DE RADICACIÓN	PÁGINA	
Curadora Urbana 1 (P)		11001-1-24-0517	1	
Licencia de Construcción.		FECHA DE RADICACIÓN		
11001-1-24-1582		23-05-2024		
FECHA DE EXPEDICIÓN:	FECHA DE EJECUTORIA:	RADICACIÓN DEBIDA FORMA		
15 OCT 2024	31 OCT 2024	23-05-2024		
Dirección: KR 12B 11 39 S (ACTUAL)				

La Curadora Urbana 1 (P) de Bogotá D.C., Arq. NATALIA BONILLA CORRALES en ejercicio de las facultades legales que se confieren la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, el Decreto 1077 de 2015, así como las demás normas reglamentarias y el Decreto Distrital 326 del 24 de septiembre de 2024, en consideración al alcance y características de la solicitud radicada,

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de OBRA NUEVA, DEMOLICIÓN TOTAL, CERRAMIENTO, APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA UNA EDIFICACIÓN DESARROLLADA EN CUATRO (4) PISOS, DESTINADA A SEIS (6) UNIDADES DE VIVIENDA (NO VIS) Y UNA (1) UNIDAD DE COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO I, PREVÉ DOS (2) CUPOS DE ESTACIONAMIENTO UNO (1) DE ELLOS HABILITADO PARA PERSONAS EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD, UNO (1) CERO EMISIONES Y SEIS (6) CUPOS PARA BICICLETAS, para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 12B 11 39 S con CHIP AAA0001NUWF y matrícula(s) inmobiliaria(s) 5099705 en el lote 17, manzana B/03 de la urbanización CARACAS (Localidad ANTONIO NARINO). Titular(es): CASTANEDA RUBIANO LUIS ALFREDO (CCNIT 79339528). Constructor

Responsable: FRESNEDA RODRIGUEZ KAREN CC: 1024474448 Mat. 251332009-1024974448

#### 1. MARCO NORMATIVO

POT (DECR. 555/2021)	UPL No. 22 (RESTREPO)	c. ACTUACIÓN ESTRATEGICA	N/A
a. ÁREA ACTIVIDAD:	PROXIMIDAD - GENERADORA DE SOPORTES URBANOS	d. PEMP	No
b. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACIÓN		

1.2 ZN RIESGO:	a. Rampa en Masa: BAJA	b. Inundación: NO	1.3 MICRO-ZONIFICACIÓN:	ALUVIAL 50 /
----------------	------------------------	-------------------	-------------------------	--------------

#### 2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1 USOS		2.2 ESTACIONAMIENTOS						No.	Sistema:	Loteo Indiv.	
DESCRIPCIÓN USO	DESTINACIÓN	TIPO	UNID.	ESTAC.	DISCAP.	CERO EMIS.	BICIC.	MOTOS	% PROP.	DEPOS.	Estrato:
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	NO V.I.S	NO APLICA	6	0	1	1	6	0	5.00	0	
COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS	N.A.	TIPO I	1	0	0	0	0	0	0.00	0	
Usos específicos: VIVIENDA MULTIFAMILIAR (NO VIS) Y COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS TIPO I											

#### 3. CUADRO DE ÁREAS

3.1 NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:	EDIFICIO BOSQUES DE CIUDAD BERA	TOTAL INTERVENIDO	
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO	3.3 ÁREAS CONSTR.		
LOTE	189.00	VIVIENDA	
SOTANO(S)	0.00	COMERCIO	
SEMISOTANO	0.00	OFICINAS / SERVIC.	
PRIMER PISO	111.15	INSTIT / DOTAC	
PISOS RESTANTES	334.38	INDUSTRIA	
TOTAL CONSTRUIDO	445.53	TOTAL INTERVENIDO	
LIBRE PRIMER PISO	77.55	DEMOLICIÓN TOTAL	
		189.00 METROS CERRAMIENTO	

#### 4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA	4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS	4.3 ELEM. ESPACIO PÚBLICO
b. No. PISOS HABITABLES	4	4.2.1. TIPOLOGÍA CONTINUA
b. ALTURA MAX EN METROS	11.52	Mts NIVEL
c. SÓTANOS	NO	N.A. N.A.
d. SEMISOTANO	NO	N.A. N.A.
e. No. EDIFICIOS	1	5.15 TERRENO NO
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1	
g. INDICE BASE	1.30	
h. INDICE EFECTIVO	1.67	
i. INDICE EFECTIVO AMPLIACIÓN	N.A.	
j. INDICE ADICIONAL	0.37	
k. OBLIGACIONES	NO	
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL, PRIVADO		4.5 ESTRUCTURAS
DESTINACIÓN	Mts	a. TIPO DE CIMENTACIÓN
ZONAS VERDES Y RECR.	3946	b. TIPO DE ESTRUCTURA
SERVICIOS COMUNALES	9.77	c. MÉTODO DE DISEÑO
ESTACIONAMIENTOS ADICIONALES	N.A.	d. GRADO DE DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES
	N.A.	e. ANÁLISIS SÍSMICO
	N.A.	f. GRUPO USO
	N.A.	g. GRUPO I ESTRUCTURAS DE OCUPACIÓN NORMAL
	N.A.	h. REVISOR EXTERNO INDEP.

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

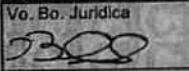
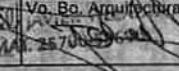
PLANOS ARQUITECTÓNICOS (3) / MEMORIA REVISOR EXTERNO (1) / PLANOS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / PLANOS ESTRUCTURALES (6) / MEMORIAS DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (1) / MEMORIA DE CÁLCULO (1) / ESTUDIOS DE SUELOS (1) / PROYECTO DIVISIÓN (1) / PLANOS ALINDERAMIENTO (1) / MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD (1)

#### 6. PRECISIONES

1. EL ÁREA Y LINDEROS DEL PREDIO, DESARROLLADOS EN EL PROYECTO CORRESPONDEN CON LO SEÑALADO EN PLANO DE LOTE 39/48 Y FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. 2. EL TITULAR DE LA LICENCIA DEBERÁ DAR CUMPLIMENTO A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL NUMERAL 10.2 DEL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO 263 DE 2023 Y REGLAMENTACIÓN QUE SE EXPIDA SOBRE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA LOS ANDENES, ASÍ COMO LOS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 145 DEL DECRETO 555 DE 2021. 3. SE DEBE DAR CUMPLIMENTO A LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LAS ENTIDADES COMPETENTES SOBRE FERDÉS AERIAS ELECTRICAS Y DE TELEFONOS (RETIE). 4. SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOMETER EL PROYECTO AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE CONFORMIDAD CON LA LEY 678 DE 2001. 5. DEBE DAR CUMPLIMENTO A LO ESTABLECIDO EN LA LEY 381 DE 1997 Y DECRETO 1077 DE 2015 EN CUANTO A ACCESIBILIDAD, MOVILIDAD Y TRANSPORTE DE PERSONAS EN CONDICIONES DE DISCAPACIDAD. 6. EL PREDIO SE ENCUENTRA EN TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON UN INDICE EFECTIVO MENOR A 2.00, POR LO TANTO, NO GENERA CARGAS URBANÍSTICAS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 317 DEL DECRETO 555 DE 2021. 7. SE DEBE DAR CUMPLIMENTO AL NUMERAL 2 DEL ARTÍCULO 213 DEL DECRETO 555/21. 8. DEBE DAR CUMPLIMENTO A LO SEÑALADO EN EL NUMERAL 1.8.3 DEL DECRETO 603 DE 2022 PARA LA DISPOSICIÓN DE VEHÍCULOS CERO EMISIONES. 9. ES RESPONSABILIDAD DEL ARQUITECTO DISEÑADOR Y DEL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DAR CUMPLIMENTO A LO DISPUESTO EN EL CAPÍTULO A.9. TÍTULOS J. K DEL REGLAMENTO HSR10. 10. EL PROYECTO REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA SEGÚN TÍTULO I DE HSR10 Y DECRETO 1077/2015. MICROZONIFICACIÓN SÍSMICA DECRETO 523/2010. 11. EL CONSTRUCTOR DEBERÁ GARANTIZAR LA ESTABILIDAD DE CONSTRUCCIONES VECINAS SEGÚN DECRETO 1077/2015, TÍTULO II HSR10 Y RES110/14. PARA LA EJECUCIÓN DEBERÁ CONTAR CON PLAN DE MITIGACIÓN SEGÚN RES 600 DE 2015. SEGÚN A.9.3.1 EN AQUELLOS CASOS EN LOS CUALES EN LOS DISEÑOS SE ESPECIFICAN ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES CUYO SUMINISTRO E INSTALACIÓN SE REALIZA POR PARTE DE SU FABRICANTE, EL DISEÑADOR DEBE LIMITAR A ESPECIFICAR EN SUS PLANOS, MEMORIAS O ESPECIFICACIONES, EL GRADO DE DESEMPEÑO QUE DEBEN CUMPLIR LOS ELEMENTOS. DEBERÁ CUMPLIR H.2.2.3, CONTANDO CON LA ASESORÍA Y ACOMPAÑAMIENTO GEOTÉCNICA EN LA ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN POR UN INGENIERO CIVIL ESPECIALISTA EN GEOTECNIA, Y DEBERÁ SUSCRIBIR UN ACTA DE VECINDAD DE FORMA PREVIA AL INICIO DEL PROYECTO QUE DEJE CONSTANCIA DEL ESTADO DE LAS EDIFICACIONES Y TERRENOS ADYACENTES AL PROYECTO. GOTECHISTA WILLIAM ARIZA, DISEÑADOR RICARDO SALGADO, REVISOR CAMILO CASTRO, VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE TREINTA Y SEIS (36) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR DOCE (12) MESES ADICIONALES CONTADOS A PARTIR DE SU FECHA DE EJECUTORIA.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición ante el Curador Urbano 1 de Bogotá D.C. y el recurso de apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

#### APROBACIÓN CURADURÍA URBANA 1 (P) - Arq. NATALIA BONILLA CORRALES

Vo. Bo. Jurídica	Vo. Bo. Ingeniería	Vo. Bo. Arquitectura	Vo. Bo. Diseñador	Firma Curadora
				

	Arg. NATALIA BONILLA CORRALES		No DE RADICACION		PÁGINA
	Curadora urbana 1 (P)		11001-1-24-0517		
Licencia de Construcción		FECHA DE RADICACION		2	
11001-1-24-1582		23-05-2024			
FECHA DE EXPEDICIÓN	15 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA	31 OCT 2024	FECHA RADICACIÓN DEBIDA FORMA	23-05-2024
Dirección: KR 12B 11-39 S(ACTUAL)					
7. IMPUESTOS / OBLIGACIONES URBANISTICAS					
IMUESTO / OBLIGACIÓN	STICKER NO	FECHA PAGO	FECHA PRESENTA	AREA DECL	VALOR
DELINEACIÓN	24320004324	2024-10-11	2024-10-11	445.53	\$14.905.000,00
8. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA					
<p>1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público. 2. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente. 3. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental. 4. Cuando se trate de licencias de construcción, para obra nueva o reconocimiento, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, o la norma que la modifique o sustituya. 5. Someter el proyecto a una supervisión técnica independiente en los términos que señalan las normas de construcción siamo resistentes en los casos en que la requiere. 6. Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión. 7. Designar en un término máximo de quince (15) días hábiles al profesional que remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia. 8. Obligación, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal. 9. Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación. 10. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalan las normas de construcción sismo resistente. Igualmente, deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente. 11. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. 12. Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal y distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. 13. Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o el Distrito Capital en ejercicio de sus competencias. 14. Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del Decreto 1077 de 2015 en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles, en caso de que esta aplique. 15. Esta licencia no autoriza tala de árboles ni publicidad exterior visual para lo cual deberá contar con autorización de la Secretaría Distrital de Ambiente, conforme con el marco legal vigente. 16. La licencia no autoriza intervenciones en espacio público para lo cual deberá solicitar la respectiva autorización ante la entidad competente. 17. Cumplir con disposiciones del Código de Policía, en especial las referentes a los comportamientos de integridad urbanística, a la seguridad de las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción (Ley 1801 de 2016 y Decreto Nacional 555 de 2017). 18. Las zonas clasificadas en riesgo por remoción o inundación los responsables de las obras deben consultar al IDIGER sobre las medidas de mitigación previo a la ejecución de las obras. 19. El titular de la Licencia está obligado a instalar un aviso, antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, el cual deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra. 20. En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 2909 de 2022 expedida por el IDU o la norma que la modifique, adicione o sustituya. 21. El titular deberá presentar y pagar la declaración del impuesto de definición urbana, dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de licencia incluida su prórroga; lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el Artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008. 22. Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transiencias a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. 23. El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de esta. Los profesionales que intervienen en el proceso constructivo, deberán responder, con su patrimonio o con cualquier medio idóneo, por los eventuales perjuicios que ocasionare el indebido ejercicio de su labor, de acuerdo con los regímenes de responsabilidad civil y/o penal. En todo caso, ni el constructor o enajenador de vivienda nueva ni la entidad financiera o aseguradora que emita el mecanismo de amparo podrán excusarse de cumplir con su obligación de amparar los perjuicios patrimoniales al propietario o sucesivos propietarios, alegando como eximto la responsabilidad de los profesionales que intervienen en el proceso constructivo. 24. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas al Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL y el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE). 25. El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que ésta inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se sometan al reglamento de propiedad horizontal.</p>					