



SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005 modificado por el artículo 185 del Decreto 0019 de 2012, presentada la totalidad de los documentos conforme con las formas propias de su expedición, se entenderá que éstos han sido debidamente radicados. La actividad de enajenación sólo podrá iniciarse después de los quince (15) días hábiles siguientes a la presente radicación, de conformidad con el artículo 1 del Decreto Reglamentario 2180 de 2006 y el artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015 Sin perjuicio de lo anterior, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, revisará los documentos radicados y en caso de no encontrarlos de conformidad podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

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

SECRETARÍA DE HABITAT
RESPONSABLE: N.P.
1-2025-47907
Fecha: 2025-09-15 12:11:25
Anexos: 03 FOLIOS + 3 PLANOS
Tipo: RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
Destino: SUBDIRECCIÓN DE VIVIENDA
Origen: WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON		2. Identificación Cédula de Ciudadanía 79663272	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)		4. Identificación del representante legal	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025126		8. Teléfono -3134436356	
6. Dirección KR 35 A 11 - 76 SUR		7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: gravilla2010@hotmail.com, acepto que llegue notificación	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA


9. Nombre del proyecto de vivienda EDIFICIO MONTES 1		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) KR 35A # 11-76 SUR		13. Localidad – UPZ N/A	
14. Estrato 3		13.1 (Decreto 555 2021) Localidad - UPL No. 31 PUENTE ARANDA	
15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA) 190 SI APLICA		15.1 Número de estacionamientos de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA (Convencionales3 Discapacitado0 Cero emisiones)	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria Curaduría		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria Curaduría 11001-2-25-2495 15-jul-2025 2	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 150,00		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 517,80	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 517,80		22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos 0%	
23. Oficio del aval, con Radicación N°		24. Chip(s) AAA0039EPXS	
25. Matricula(s) inmobiliaria(s) 50S260492		26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 640.000.000	
27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-oct-2025		28. Estará sometido a Propiedad horizontal? Escritura número Fecha Notaría NO	
29. Tiene Gravamen hipotecario? Escritura número Fecha Notaría NO		30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? Entidad Fiduciaria Escritura o Contrato número Fecha Notaría NO	
31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria Contrato Fecha Vigencia Prórroga NO			

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.		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250170		FECHA 15 SEP 2025	
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.		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:			
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.		Edna Carolina Rodrygo Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
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)					
WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON Nombre y firma del solicitante Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado					
Observaciones:					

IMPORTANTE:

- En los casos de proyectos adelantados a través del sistema de fiducia, el solicitante sólo podrá acceder a los recursos del público a partir de la segunda fecha arriba indicada, es decir, a partir de los quince (15) días hábiles posteriores a la aprobación de la radicación. (Artículo 1, Decreto 2180/06 y Art. 2 Decreto Ley 2610/79).
- Cualquier modificación posterior a la documentación radicada o a las condiciones iniciales del proyecto, debe informarse dentro de los quince (15) días siguientes a su ocurrencia, so pena del inicio de las acciones administrativas correspondientes.
- Los presentes documentos estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición (Artículo 71, Ley 962/05).
- Recuerde cumplir con las obligaciones derivadas de su registro como Enajenador, establecidas en el artículo 5 de la Resolución 927 de 2021.

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DEL 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
		CODIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR:	<u>Wilson Andres Ramirez</u>	Quien realiza la solicitud	<u>Wilson Ramirez</u>
Nombre del Proyecto:	<u>EDIFICIO MONTES</u>		

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	<input checked="" type="checkbox"/>				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	<input checked="" type="checkbox"/>				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	<input checked="" type="checkbox"/>				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	<input checked="" type="checkbox"/>				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	<input checked="" type="checkbox"/>				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	<input checked="" type="checkbox"/>				
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.	N/A				
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	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.	<input checked="" type="checkbox"/>				
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.	N/A				
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.	N/A				
	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.	N/A				
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.	N/A				
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	N/A				
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y específicas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	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.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.	<input checked="" type="checkbox"/>				
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)	N/A				

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 tramite de licencia urbanística expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.					
2	Copia de la Licencia Urbanística de Construcción del proyecto debidamente ejecutoriada.					
3	Estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que incluya el planteamiento y las recomendaciones de las obras de mitigación determinadas por el consultor responsable del estudio. Cuando este estudio haya sido objeto de actualización se deberán incluir todas las versiones y cada versión deberá contar con los anexos que incluyan carta de responsabilidad y planos a una escala legible. La documentación debe estar firmada por el consultor responsable, y con las características que permitan leer claramente las obras de mitigación. En caso de no haber realizado estudio de remoción en masa por favor expresarlo por escrito en el oficio de la solicitud con la debida justificación.					
4	Concepto favorable del IDIGER, o la entidad que corresponda, sobre la fase II correspondiente a las obras de mitigación. Este concepto es el que emite IDIGER sobre el estudio de remoción en masa, y el pronunciamiento frente a las actualizaciones del estudio si las hay. Cuando el proyecto no requiere la presentación de estudios por remoción en masa, deberá presentarse el concepto que emite el IDIGER y que certifica dicha situación.					
<p>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.</p> <p>OBSERVACIONES: Corregir coadyuvancia la cual especifica # matrícula del terreno donde se realizó la construcción. Estudios financieros ampliar la nota inventario, (Edificio). Modificar y firmar presupuesto financiero / Falso de caja y presupuesto de ventas Adjuntar planos arquitectónicos</p> <p>Corregir Formatos PM05-FO086 casilla 7, 11, 13, 15, 18, y 27, Firmar y adjuntar 2</p> <p><i>Sobogam</i></p>						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:		Edna Carolina Padilla		C.C: 7014013742		
Fecha de verificación:		41/09/2021 15/01/2025		Firma del profesional: <i>[Firma]</i>		
RADICACIÓN COMPLETA:		<input type="checkbox"/>				
SOLICITUD INCOMPLETA:		<input type="checkbox"/>				
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		Wilson Andres Pantoja		Firma: <i>[Firma]</i> C.C: 796632121A		



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

Certificado generado con el Pin No: 2507218436118046123 **Nro Matrícula: 50S-260492**
Pagina 1 TURNO: 2025-293420

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 08:37:23 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: 21-01-1975 RADICACIÓN: 75-02424 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 14-01-1975
CODIGO CATASTRAL: AAA0039EPXSCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL# 25 DE LA MANZ,51 DEL PLANO DELLOTEO DE LA URBANIZACION DE MONTES CON AREA DE 234.38 V2 Y LINDA: POR EL NORTE:EN 25.00 MTS CON ELLOTE # 23 DE LA MISMA MANZ, POR EL ORIENTE: EN 6.00 MTS CON EL LOTE 26 DE LA MISMA MANZ, POR EL SUR: EN 25.00 MTS CON ELLOTE #27 DE LA MISMA MANZ, POR EL OCCIDENTE EN 6.00 MTS CON CARRERA 34 B.

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 35A 11 76 SUR (DIRECCION CATASTRAL)
CARRERA 35 A #11 76 SUR
1) CARRERA 34B 11-76 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
50S - 6138

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-12-1966 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 4010 del 19-11-1966 NOTARIA 2 de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: OSPINAS Y CIA S.A
A: GRILLO MARIA INES

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 14-01-1975 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 09-03-1972 JUEZ 6. C.C. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

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

DE: GRILLO MARIA INES



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

Certificado generado con el Pin No: 2507218436118046123

Nro Matrícula: 50S-260492

Pagina 2 TURNO: 2025-293420

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 08:37:23 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: GRILLO RODRIGUEZ MARIA ENRIQUETA

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 21-10-2002 Radicación: 2002-80763

SUCESION 00 del 19-09-2002 JUZGADO 8 DE FAMILIA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GRILLO MARIA ENRIQUETA

A: GRILLO JOSE MANUEL

CC# 444495

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 07-09-2010 Radicación: 2010-85274

Doc: CERTIFICADO 624614 del 07-09-2010 CATASTRO de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA RADICADO 624614 DEL 07-09-2010

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

DE: DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE CATASTRO DISTRITAL

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-10-2010 Radicación: 2010-97523

Doc: OFICIO 3248 del 05-10-2010 JUZGADO 30 CIVIL MPAL de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO: 0468 DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO 2007-00020

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

DE: GRILLO JOSE MANUEL

CC# 444495

X

CC 444.495

A: LEAL DE SILVA MARIA SAGRARIO

CC# 20127937

CC 20.127.937

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 26-02-2014 Radicación: 2014-18359

Doc: OFICIO 2851 del 29-08-2013 JUZGADO 030 CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA D.C. de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DEMANDA EN PROCESO ORDINARIO REF. 2007 - 00020.

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

DE: GRILLO JOSE MANUEL

CC# 444495

X

A: LEAL DE SILVA MARIA SAGRARIO

CC# 20127937

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 23-10-2014 Radicación: 2014-95745

Doc: ESCRITURA 2383 del 09-10-2014 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$161,200,000

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GRILLO JOSE MANUEL

CC# 444495

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

Certificado generado con el Pin No: 2507218436118046123

Nro Matrícula: 50S-260492

Pagina 3 TURNO: 2025-293420

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 08:37:23 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: GRILLO PINZON JOSE ALBERTO

CC# 80149317 X 50%

A: GRILLO PINZON PAOLA ANDREA

CC# 53010322 X 50%

NOTACION: Nro 008 Fecha: 09-02-2015 Radicación: 2015-11547

Doc: ESCRITURA 2925 del 03-12-2014 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$162,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: GRILLO PINZON JOSE ALBERTO

CC# 80149317

DE: GRILLO PINZON PAOLA ANDREA

CC# 53101322

A: CARO PATI/O ALBA ESTEFANIA

CC# 39705773 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-04-2020 Radicación: 2020-18068

Doc: ESCRITURA 445 del 02-03-2020 NOTARIA CINCUENTA Y SIETE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$283,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: CARO PATI/O ALBA ESTEFANIA

CC# 39705773

A: RAMIREZ MALAGON NELSON AUGUSTO

CC# 79663894 X

A: RAMIREZ MALAGON WILSON ANDRES

CC# 79663272 X

TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-25663 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: 2 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 14-09-2000

EN SECCION PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO NOMBRE ENRIQUETA CORREGIDO Y EN SECCION PARTICIPACION X INCLUIDA SI VALEN
ART. 35 D.L. 1250/70 OGF/COR23.



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

Certificado generado con el Pin No: 2507218436118046123

Nro Matrícula: 50S-260492

Pagina 4 TURNO: 2025-293420

Impreso el 21 de Julio de 2025 a las 08:37:23 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

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

AGUARIO: Realtech

TURNO: 2025-293420

FECHA: 21-07-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
EDIFICIO MONTES 1
APARTAMENTO 201 GARAJES No. _____ Y DEPOSITO N° ____.

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber El Señor, **WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON**, varón mayor de edad, vecino y domiciliado en ésta ciudad de Bogotá D. C. identificado con cédula de ciudadanía número **79.663.272** de Bogota, obrando los en este acto en nombre propios, **quién** para todos los efectos legales de éste contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de una parte, y de otra parte el señor _____ mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogota, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de Bogota obrando en su nombre propio y representación **quién** para todos los efectos legales de éste contrato se denominará **EL PROMETIENTE COMPRADOR** de una parte, y de otra parte la señor. , a : _____, mayor de edad, vecina y domiciliada en _____, identificada con cédula de ciudadanía número _____ de _____, de estado civil _____ obrando en su nombre propio y representación **quién** para todos los efectos legales de éste contrato se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, Se ha celebrado el siguiente **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contenido en las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA. Objeto. **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, por medio del presente documento promete transferir a titulo de venta real y efectiva, por el régimen de propiedad horizontal a favor de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, y en éste por su parte se compromete a comprarle el derecho de dominio y la posesión que **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, en la actualidad que tiene y ejercita sobre los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO 201, GARAJE N°-----DEL EDIFICIO MONTES 1 CARREAR 35 A N° 11 – 76 SUR**, de Bogotá D. C, el cual se halla levantado sobre un lote de terreno, con un área de 150.00 metros cuadrados, en La Urbanización MONTES manzana 62 . ésta ciudad de Bogotá D.C. Y se determina y singulariza por las líneas de demarcación y colindantes así:

NORTE : 25.00 MTS, CON LOTE # 23 DE LA MISMA MANZANA.

ORIENTE: 6.00 MTS, CON LOTE # 26 DE LA MISMA MANZANA

SUR : 25.00 MTS, CON LOTE # 27 DE LA MISMA MANZANA

OCCIDENTE: 6.00 MTS CON CARRERA 34 B.

Lote de terreno con registro catastral _____ y matricula inmobiliaria numero 50 S 260492. el edificio esta diseñado para vivienda multifamiliar, proyectado en sótano y seis (6) pisos, el cual se distribuye en bienes de la forma siguiente: **a) Bienes Privados:** consta de un total de Diez y nueve (19) unidades inmobiliarias con destino a vivienda multifamiliar o apartamentos , **b) Bienes comunes de Uso exclusivo:** corresponde a los bienes comunes no esenciales de carácter especial, entre los cuales se encuentran diez y nueve (19) garajes comunes de uso exclusivo , según planos de áreas y linderos válidos para propiedad horizontal, aprobados con la Licencia De construcción N° _____ del ____ de ____ del año dos mil doce (2.012). la identificación, cabida y linderos de los inmuebles objeto de la presente promesa de compraventa son los siguientes:

APARTAMENTO N° 201

Localizado en el 2° piso del **EDIFICIO MONTES 1**, con nomenclatura urbana (N° 11– 76 SUR) de la **CARRERA 35 A**, de Bogotá D.C Tiene un Área total construida de 64.92M² , Y el uso exclusivo de los parqueaderos numero _____, Y el deposito de uso exclusivo numero _____, su coeficiente de copropiedad es de _____%, sus linderos especiales son los siguientes partiendo de su acceso principal en el sentido de las manecillas del reloj, hasta encontrar el punto de partida así:

POR EL NORTE: _____
POR EL ORIENTE: _____
POR EL SUR: _____

POR EL OCCIDENTE: _____

CENIT: Con placa común que lo separa del 3° piso del edificio.-----

NADIR: Con placa común que lo separa del 1° piso del edificio.-----

DEPENDENCIAS. Salón, comedor, cocina, 3 alcobas, dos baños.-----

PARÁGRAFO : no obstante lo anterior, los inmuebles descritos se prometen en venta como cuerpo cierto.-----

CLAUSULA SEGUNDA: Reglamento de propiedad horizontal y coeficientes. La enajenación de inmuebles prometidos en venta, así descritos y alinderados, comprenden no solo los bienes susceptibles de dominio privado, particular y exclusivo de cada propietario, son también el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de los inmuebles, conforme al régimen de propiedad horizontal a que se encuentran sometidos, de acuerdo con la ley 675 de tres de agosto de 2.001. y el reglamento del conjunto contenido en la escritura publica numero _____ de _____ de 200__, otorgada en la notaria _____ de Bogota D. C. Y debidamente registrada ante la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogota D. C. , al folio de matricula inmobiliaria matriz numero, 50 N _____. En la venta prometida en el objeto de éste contrato se incluyen los coeficientes porcentuales que como derecho le corresponden **A LA PROMETIENTE COMPRADORA**, sobre el conjunto de propiedad horizontal, de los inmuebles adquiridos a través de este contrato de compraventa, sus elementos y servicios comunes sobre la base de los siguientes coeficientes: **Apartamento 201- _____ %**.-----

CLAUSULA TERCERA : Tradición. EL VENDEDOR, , Adquirió el inmueble objeto de esta venta, en la siguiente forma: lote de terreno por compra hecha a **ALBA ESTEFANIA PATIÑO**, según consta en la escrituras publicas números 445 del 2 de marzo de 2020 registrada en la oficina de registros públicos de bogota D. C. , al folio de matricula inmobiliarias numero 50 S-260492-----

CLAUSULA CUARTA: Libertad y saneamiento. EL PROMETIENTE VENDEDOR, se obligan a salir al saneamiento de los inmuebles objeto de éste contrato, conforme a la ley y garantiza que no los a prometido en venta a ninguna persona ni los ha enajenado por acto anterior al presente y que tiene exclusivo dominio sobre ellos y la posesión quieta, pacífica, material y tranquila de ellos y declara, que los entrega libres de gravámenes, limitaciones de dominio, deferentes de las que provienen del régimen de propiedad horizontal, a que se encuentran sometidos y los transfiere libres de pleitos pendientes por todo concepto de registro de demanda civil, limitaciones de dominio y condiciones de resultarias de dominio, embargos, arrendamiento por escritura pública o por conducto privado anticresis, patrimonio de familia inembargable, censo, uso habitación usufruto. **EL PROMETIENTE VENDEDOR** saldrá a responder por evicción y vicios prohibitorios de los inmuebles del presente contrato.-----

CLAUSULA QUINTA : Precio. El precio total de los inmuebles objeto de ésta promesa de compraventa, es por la suma de **Doscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente** (\$250'000.000.00 M/cte), suma que **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, pagará a **EL PROMETIENTE VENDEDOR** de la siguiente manera: 1. La suma de **Diez millones de pesos de pesos moneda corriente** (\$10'000.000.00 M/cte) a la firma de la presente promesa de compraventa que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara recibirlos a plena satisfacción. 2. La suma de **Treinta y cinco millones de pesos moneda corriente** (\$35'000.000.00 M/cte), será cancelada el día _____ de _____ de **20**. 3. La suma de **Ochenta millones de pesos moneda corriente** (\$80'000.000.00 M/cte) será cancelada el día _____ de _____ de **2.006** . 4. El saldo , o sea la suma de **Cinto Veinticinco millones de pesos moneda corriente** (\$125'000.000.00 M/cte), cancelara **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, el día _____ de _____ de **2.00** . . Con el producto de un préstamo que se obliga a gestionar y solicitar ante el Banco o otra entidad . , -----

y que garantizara con la constitución de un hipoteca en primer grado a su favor, sobre los inmuebles aquí sometidos en venta y cuyo producto autoriza desde ya, ser girado directamente a **EL PROMETIENTE VENDEDOR**.

PARAGRAFO PRIMERO : EL PROMETIENTE COMPRADOR, deberá presentar su solicitud de préstamo ante el Banco, o otra entidad, cuyos requisitos manifiesta conocer, en un termino de diez (10) días contados a partir de la firma de la promesa de compraventa, comprometiéndose a adelantar y tramitar toda la documentación y requisitos que este le exija y en el plazo que le fije. **PARÁGRAFO SEGUNDO** : En el evento que reunidos por parte del PROMETIENTE COMPRADOR todos los requisitos exigidos por el Banco o otra entidad, este negare el préstamo solicitado, se tramitara el crédito ante otras CORPORACIONES O BANCOS, o en ultima instancia asumirá con CAPITAL PROPIO el valor de la deuda, en caso de no poseer los recursos necesarios para asumir la cancelación del saldo se rescindiré de este contrato, sin que haya perjuicio para las partes de la siguiente manera : EL PROMETIENTE VENDEDOR, devolverá las sumas abonadas, sin intereses ni deducciones de ninguna naturaleza, dentro de los 20 días siguientes a la presentación del comunicado escrito por el Banco o otra entidad, en que consta la negativa del crédito solicitado. **PARAGROFO TERCERO**: En caso que el Banco o otra entidad, llegare a aprobar una suma inferior a la solicitada, la diferencia deberá ser cancelada por **EL PROMETIENTE COMPRADOR** a mas tardar el día de la firma de la escritura publica, **PARÁGRAFO CUARTO**: Son a cargo de **EL PROMETIENTE COMPRADOR**, todos los pagos que se requieran para la consecución y legalización del crédito solicitado (avaluao, estudio de títulos, prima de seguros, impuestos de timbre, exámenes médicos constitución de hipoteca entre otros).

CLAUSULA SEXTA : Paz y Salvo. EL PROMETIENTE VENDEDOR, se comprometen a entregar los inmuebles objeto del presente contrato, libres de todo concepto de pago total del impuesto predial correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorga la escritura gravámenes, contribuciones, tasas, derechos liquidados o reajustados, a paz y salvo con las empresas de servicios públicos, por conceptos de acometidas y redes, debidamente instalados y en perfecto funcionamiento, hasta la fecha de la escritura pública y entrega de los inmuebles y a desenglobar las unidades que conforman el edificio. El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, tasas, derechos de cualquier entidad ya sea nacional, departamental o municipal, el pago del impuesto predial, correspondiente a la vigencia fiscal del año en el cual se otorga la escritura, valorización y complementarios, el pago a la empresa de servicios públicos de consumos, y la parte proporcional que por coeficiente de la copropiedad le corresponde, de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del edificio y sus bienes comunes; serán a cargo de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, a partir de la fecha de la firma de la escritura y entrega de los inmuebles.

CLAUSULA SÉPTIMA : Firma de la escritura pública. La firma de la escritura pública, mediante la cual se solemniza y perfecciona el presente contrato de promesa de compraventa, se otorgará el día ___ de _____ del **2.00** o antes, dicha escritura se firmará en la notaría _____ de Bogotá D.C. ubicada en la calle _____ No. _____ de ésta ciudad, a la hora ___PM Las partes en mutuo acuerdo, podrán adelantar o postergar en un término no mayor a **20** días la firma de la escritura pública, mediante la inclusión de un **OTROSI**, a éste contrato.

CLAUSULA OCTAVA: Arras. EL PROMETIENTE VENDEDOR Y COMPRADORA, en mutuo acuerdo fijan la suma de **Veinte millones de pesos moneda corriente (\$20'000.000.00 M/cte)**, como arras de negocio en concordancia con lo estipulado en el artículo 1859 de código civil.

CLAUSULA NOVENA : Entrega. EL PROMETIENTE VENDEDOR, hará entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta, el día de la firma de la escritura pública, en perfecto estado y con los acabados conocidos por **LA PROMETIENTE COMPRADORA**. **PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE VENDEDOR**, hará entrega del uso y goce de las zonas comunes con todas sus especificaciones técnicas y

9
en perfecto estado y funcionamiento, que serán recibidas por medio de la junta administrativa la cual será asignada por los copropietarios del edificio y dicha entrega de se efectuará de conformidad con el artículo 24 de la ley 675 de 2001. **PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** entregara las garantías correspondientes de cada uno de las unidades habitacionales de la siguiente forma: en los apartamentos se entregara la ficha técnica con las garantías de los aparatos instalados como lo son: calentador, estufa, campana extractora, mueble cocina, mueble baño, cerámicas, etc, que tienen una garantía de 12 meses, así mismo la constructora hará un acta de responsabilidad con respecto a la obra civil ejecutada. -----

CLAUSULA DECIMA: Reglamento. LA PROMETIENTE COMPRADORA manifiesta que conoce los planos que conforman las unidades de vivienda y bienes comunes del edificio, conoce las especificaciones de construcción, las cuales se obliga a respetar, así como el reglamento de propiedad horizontal a que están sometidos los inmuebles, que conoce y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones en dicho reglamento.-----

CLAUSULA DECIMA PRIMERA : Permiso de Ventas, que por radicación número: ----- de fecha ----- de ----- de **2025**, ante **SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA., EL PROMETIENTE VENDEDOR**, obtuvo permiso de venta y enajenación de los inmuebles que hacen parte del conjunto residencial **EDIFICIO MONTES 1**, con el lleno de toda la documentación exigida y de conformidad con la normativa vigente Ley 962 DE 2005 artículo 71-----

CLAUSULA DECIMO SEGUNDA : Gastos de Escrituración. Los gastos causados por el otorgamiento de la escritura pública que solemnice el presente contrato de promesa de compraventa, serán cancelados de la siguiente manera: **Notariales:** serán cancelados de por en partes iguales entre el **PROMETIENTE VENDEDOR Y EL PROMETIENTE COMPRADOR** contratantes, en cuanto a la venta se refiere; adicionalmente son a cargo de **LA PROMETIENTE COMPRADORA** los causados por constitución de hipoteca y la retención en la fuente será a cargo de **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, beneficencia y registro son de cargo exclusivo de **LA PROMETIENTE COMPRADORA.**---

Para constancia de lo anterior firmamos el presente documento, en la ciudad de Bogotá D. C., a los-----días del mes de ----- de **2.00**, a la hora --pm una vez leído y aprobado por las partes contratantes y ante presencia de dos (2) testigos hábiles.

EL PROMETIENTE VENDEDOR

LA PROMETIENTE COMPRADORA

WILSON ANDRES RAMIREZ .
C.C. 79.663.272 de BTA.

C.C.

TESTIGOS.

C.C.

C.C.

10

MINUTA NOTARIA ____
COMPRA-VENTA DE INMUEBLE
SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL

OTORGANTES, COMPARECIENTES CON MINUTA: -----

1. El Señor **WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON** , varón mayor de edad, vecino y domiciliado en ésta ciudad de Bogotá D. C. identificado con cédula de ciudadanía número **79.663.272** de Bogota, obrando en este acto en nombre propio., quien en adelante se denominará **EL VENDEDOR**, --

- 2.- (**nombre del comprador**),
mujer/varón, colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad e identificada con la cédula de ciudadanía de
....., de estado civil casada con sociedad conyugal vigente o
liquidada (o soltera con/sin unión marital de hecho), quien en adelante
se denominará **LA COMPRADORA**, y declararon: -----

PRIMERA.- Objeto: Que **EL VENDEDOR** es titular del derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre: -----

(INMUEBLE:

APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS UNO (201) Y LA ASIGNACIÓN DE LOS GARAJES COMUNES DE USO EXCLUSIVO MARCADOS CON LOS NUMEROS _____

LINDEROS GENERALES: -----

LINDEROS PARTICULARES: -----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral número -----

PARÁGRAFO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: El (conjunto, edificio, condominio, centro comercial, etc.), se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, en los términos de la escritura (.....) de (día) de (mes) de (año) otorgada en la Notaría (.....) de Bogotá, debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de **(Se debe mencionar la escritura que somete al régimen de propiedad horizontal, sus reformas, aclaraciones, modificaciones, adiciones, etc.)** NO SE HACE NECESARIO APORTAR COPIA DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

SEGUNDO.- TRADICION: EL VENDEDOR, , Adquirió el inmueble objeto de esta venta, en la siguiente forma: lote de terreno por compra hecha a **ALBA ESTEFANIA CARO PATIÑO** , según consta en la escritura 445 del 2 de marzo de 2020 registrada en la oficina de registros públicos de bogota D.C. , al folios de matriculas inmobiliarias numero 50 S 260492-----

TERCERO.- VENTA.- EL VENDEDOR transfiere a título de venta y enajenación efectiva la totalidad del derecho de dominio y posesión real y material que tiene y ejerce sobre: el APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS UNO (201) Y LA ASIGNACIÓN DE LOS GARAJES COMUNES DE USO EXCLUSIVO MARCADOS

CON LOS NUMEROS _____

12

LINDEROS GENERALES: del edificio multifamiliar MONTES 1 con nomenclatura urbana (N° 74B- 39) de la CALLE 54 , de Bogotá D.C, NO

INCLUIR LINDEROS), mencionado y alinderado en la Cláusula

PRIMERA - Objeto, a favor de: (nombre de la compradora), identificada con la cédula de ciudadanía de

CUARTO.- PRECIO.- El precio total de los inmuebles objeto de ésta promesa de compraventa, es por la suma de Doscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$250'000.000.00 M/cte), suma

que LA COMPRADORA, pagará a EL VENDEDOR de la siguiente manera: 1. La suma de Diez millones de pesos de pesos moneda corriente (\$10'000.000.00 M/cte) a la firma de la presente promesa de

compraventa que EL VENDEDOR declara recibirlos a plena satisfacción. 2. La suma de Treinta y cinco millones de pesos moneda corriente (\$35'000.000.00 M/cte), será cancelada el día ___ de _____, de

2006. 3. La suma de Ochenta millones de pesos moneda corriente (\$80'000.000.00 M/cte) será cancelada el día ___ de ___ de 2.006 . 4. El

saldo , o sea la suma de Cinto Veinticinco millones de pesos moneda corriente (\$125'000.000.00 M/cte), cancelara EL COMPRADOR, el día ___ de ___ de 2.00 ., Con el producto de un préstamo que se obliga a

gestionar y solicitar ante el Banco o otra entidad . , ----- , y que garantizara con la constitución de un hipoteca en primer grado a su

favor , sobre los inmuebles aquí sometidos en venta y cuyo producto autoriza desde ya , ser girado directamente a EL VENDEDOR. -----

QUINTO.- DESENGLOBE: EL VENDEDOR, se obliga a realizar el desenglobe de cada una de las unidades resultantes del Proyecto ante

la respectiva oficina de Catastro.-----

13

SEXTO.- VARIOS -----

EL PROMETIENTE VENDEDOR entregara de las garantías correspondientes del apartamento de los aparatos instalados como lo son: calentador, estufa, campana extractora, mueble cocina, mueble baño, cerámicas, carpintería y en general de todos los elementos que tiene la dicho inmueble, que tienen una garantía de 12 meses, así mismo la constructora hará un acta de responsabilidad con respecto a la obra civil ejecutada. -----

a.- **Garantía.-** El inmueble vendido se encuentra libre de toda clase de gravámenes y/o de la posesión real y material o cualquier obligación que pudiere impedir su venta y en todo caso, **EL VENDEDOR** se obliga a salir al saneamiento de lo vendido, sin reserva alguna, conforme a la Ley. **(Si sobre el inmueble recae una hipoteca o cualquier gravamen que limitare su venta así deberá indicarse).** -----

b.- **Cuerpo Cierto.-** No obstante la cabida, descripción y linderos señalados, la venta se hace como cuerpo cierto. -----

c.- **Entrega.-** En la fecha **EL VENDEDOR** ratifica la posesión que ejerce **LA COMPRADORA**, se entrega el Inmueble dotado de servicios públicos esenciales definitivos, y a paz y salvo por concepto de servicios públicos domiciliarios. -----

En la venta se incluye el derecho sobre la línea telefónica
(relacionar número)-----

d.- **Cumplimiento de Promesa:** Que por el presente acto se esta dando cumplimiento a la Promesa de Compra Venta suscrito entre las

partes el día ----- mediante Escritura ----- ante la Notaria -----.

e.- Gastos: Retención en la Fuente, EL VENDEDOR, gastos notariales por partes iguales, Beneficencia y Registro por LA COMPRADORA. (o como lo acuerden previamente las partes) -----

f.- Paz y Salvo de Administración.- Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 29 de la Ley 675 del año 2001, se protocoliza el Paz y Salvo de Administración y/o expensas comunes, expedido por la Administración del Edificio (**nombre del edificio**), el (día) de (mes) del año dos mil cinco (2012). (**debe ser vigente para el mes dentro del cual se otorga la escritura y en él se deben relacionar cada una de las unidades objeto de venta**). -----

SEPTIMO.- ACEPTACION: Presente (**nombre completo de la compradora/es**) de las condiciones civiles mencionadas inicialmente, declaró: -----

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

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

c.- Que ha recibido el inmueble que por este instrumento adquiere a satisfacción (**o en la fecha en que lo va a recibir**) -----

13
d.- Que conoce y acepta la reglamentación a que se halla sometido el inmueble que adquiere y se somete a ella en todo y contribuirá al pago de las expensas comunes en la proporción señalada en dicho reglamento.

CLÁUSULA COMPROMISORIA: Sin perjuicio de las funciones asignadas a la SUBDIRECCIÓN DE CONTROL DE VIVIENDA, En caso de presentarse diferencias con ocasión o resultantes del presente acto, las partes aceptan solucionarlas, mediante trámite conciliatorio en la Notaría 19 – Bogotá. de resultar fallida la conciliación, las partes en forma expresa e irrevocable, aceptan obligarse a solucionar sus diferencias convocando un tribunal de arbitramento, cuyos 3 árbitros se designarán de común acuerdo por las partes, fallarán en equidad en un plazo máximo de veinte (20) días calendario y podrán transigir. Sesionaran en el lugar que los árbitros por mayoría lo decidan. Las partes, de común acuerdo deciden, que aceptarán la decisión que tome el tribunal y voluntariamente renuncian a ejercer los derechos de acción judicial que les confiere la ley. Final e igualmente, aceptan que cualquier diferencia en la interpretación o aplicación de este voluntario compromiso se dilucidará, aclarará o solucionará teniendo en cuenta única y exclusivamente la búsqueda de la plena eficacia del acuerdo de no acudir, en ningún caso a la vía judicial. en caso de no existir acuerdo

entre las partes para designar los tres árbitros se procederá así: Cada una de las partes escogerá a un árbitro; si una de las partes se niega a nombrar un árbitro dentro de los ocho (8) días siguientes al requerimiento formulado por la otra, el árbitro será nombrado por el notario diecinueve

(19) de Bogotá de la lista de abogados que le suministre el Colegio de Abogados Comercialistas de Bogotá y/o Consultorio Jurídico de una Universidad debidamente reconocida, o Cámara de Comercio de Bogotá. Los dos árbitros así escogidos, seleccionarán al tercer árbitro de común acuerdo, de la lista de abogados que le suministre el Colegio de Abogados Comercialistas de Bogotá, Consultorio Jurídico de Universidad debidamente reconocida o Cámara de Comercio de Bogotá, quien será el presidente del tribunal. -----

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA. -----

IX

Bogota D.C. 15 de Septiembre de 2025.

Señores:

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Asunto : Coadyuvancia.

Yo **NELSON AUGUSTO RAMIREZ MALAGON** identificado con cedula de ciudadanía N. 79.760.894 de Bogota D.C., en mi calidad de propietario del 50% del predio **EDIFICIO MONTES 1**, ubicado en la KR 35 A N. 11-76 SUR , Matricula Inmobiliaria 50S-260492, manifiesto por medio de este documento mi participacion como coadyuvancia en referencia a toda la informacion aportada para la solicitud de Radicacion De Documentos Para Enajenacion De Inmuebles Destinados a Vivienda.

Atentamente.




NELSON A. RAMIREZ M.

C.C. 79.760.894 DE BTA

KR 35 A # 11-76 SUR APTO 202

CELULAR: 313 858 20 26

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	miércoles, 3 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON



II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	EDIFICIO MONTES 1				
DIRECCIÓN:	KR 35 A 11 76 SUR				
APARTAMENTOS:	6	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):		150 m²			
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):		2.666.667 \$/m²			
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		518 m²			
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		2.124.372 \$/m²			


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 400.000	772.499 \$/m²	36,4%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 700.000	1.351.873 \$/m²	63,6%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.100.000	2.124.372 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.600.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 500.000 31,3%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 400.000	36,4%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 700.000	63,6%
15. CRÉDITO ENTIDAD FINANCIERA:	\$ 0	0,0%
16. CRÉDITO PARTICULARES:	\$ 0	0,0%
17. VENTAS FINANCIACIÓN:	\$ 0	0,0%
18. OTROS RECURSOS:	\$ 0	0,0%
19. TOTAL ESTRUCTURA FINANCIACIÓN:	\$ 1.100.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITAT

SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS

FECHA
06/11/2024

CODIGO
PM05-FO121

VERSIÓN
10


ANEXO FLUJO DE CAJA -Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO MONTES 1					
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA KR 35 A 11 76 SUR					
4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m2 517,80	5. ÁREA DEL LOTE m2 150,00	6. APARTAMENTOS 6	7. CASAS	8. LOTES	
9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-sep-03	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2024-nov	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-oct	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2025-oct		

FILA VALIDACIÓN

			13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	15. CIFRA CONTROL (13.Pres + 14.Flujos)	Horizonte ciclo del proyecto		nov-2024, dic-2024	ene-2025, feb-2025	mar-2025, abr-2025	may-2025, jun-2025	jul-2025, ago-2025	sep-2025, oct-2025	nov-2025, dic-2025	ene-2026, feb-2026	mar-2026, abr-2026	may-2026, jun-2026	jul-2026, ago-2026	sep-2026, oct-2026	nov-2026, dic-2026	ene-2027, feb-2027	mar-2027, abr-2027	may-2027, jun-2027	jul-2027, ago-2027
FUENTES						Bimestre 0	Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17	
16. TERRENOS			400.000	400.000	0,000	400.000																		
17. RECURSOS PROPIOS			700.000	700.000	0,000		200.000	200.000	130.000	130.000	40.000													
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA			0	0	0,000																			
19. CREDITO PARTICULARES			0	0	0,000																			
20. VENTAS FINANCIACIÓN			0	0	0,000																			
21. VENTAS PROYECTO			1.600.000	1.600.000	0,000						1.600.000													
22. OTROS RECURSOS (*)				0	0,000																			
23. TOTAL FUENTES			2.700.000	2.700.000	0,000		200.000	200.000	130.000	130.000	1.640.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
USOS						Bimestre 1	Bimestre 2	Bimestre 3	Bimestre 4	Bimestre 5	Bimestre 6	Bimestre 7	Bimestre 8	Bimestre 9	Bimestre 10	Bimestre 11	Bimestre 12	Bimestre 13	Bimestre 14	Bimestre 15	Bimestre 16	Bimestre 17		
24. TERRENOS			400.000	400.000	0,000						200.000	200.000												
25. COSTOS DIRECTOS			700.000	700.000	0,000							700.000												
26. COSTOS INDIRECTOS				0	0,000																			
27. GASTOS FINANCIEROS				0	0,000																			
28. GASTOS DE VENTAS				0	0,000																			
29. RECURSOS PROPIOS			0	0	0,000																			
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA				0	0,000																			
31. CREDITO PARTICULARES				0	0,000																			
32. OTROS PAGOS (*)			700.000	700.000	0,000							700.000												
33. TOTAL USOS			1.800.000	1.800.000	0,000		0	0	0	0	200.000	1.600.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
34. SALDO CAJA BIMESTRAL			900.000	900.000			200.000	200.000	130.000	130.000	1.640.000	-200.000	-1.600.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
35. SALDO ACUMULADO							200.000	400.000	530.000	660.000	2.300.000	2.100.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000		
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																								
(*) OTROS PAGOS (Especificar):																								
36. OBSERVACIÓN:						PROYECTO TERMINADO AL 100% EL 10 DE ENERO DE 2024																		
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE						38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ																		

26

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$


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

1. Fecha elaboración 2025-sep-03	2. Solicitante: WILSON ANDRES RAMIREZ MALAGON			3 Nombre del proyecto de Vivienda EDIFICIO MONTES 1			
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m²	Precio miles \$ / m²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	350	72,95	6	0,25	\$ 25.000	2025	\$ 1.423.500
Valor mínimo	200	36,03	4	0,14			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 6		VIS 0		VIS REN.URB 0		NO VIP/VIS 0
9. Observación:							10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN	ALERTA. Ventas DIFIERE con Anexo Flujo	Si diferencia en ventas es por otros usos, como: Local, garaje, depósito, etc; explique y cuantifique en Observación	Dif.miles:\$(1.598.400)	Indique: ¿Lic.Construcción se aprobó como NO VIS?	Selecione
-----------------	--	--	-------------------------	--	-----------

Totales		6	\$ 1.600	327,55 m²	\$ 384.000			24300,63%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12.Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Couta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV	
1	APTO 201	275	64,92	70.000	275	4	25454,55%	VIP	
2	APTO 202	225	44,67	58.000	500	5	25777,78%	VIP	
3	APTO 301	350	72,95	78.000	850	5	22285,71%	VIP	
4	APTO 302	200	36,03	50.000	1.050	6	25000,00%	VIP	
5	APTO 401	350	72,95	78.000	1.400	5	22285,71%	VIP	
6	APTO 402	200	36,03	50.000	1.600	6	25000,00%	VIP	
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									

27

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO:	EDIFICIO MONTES 1		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	6
DIRECCIÓN:			
CONSTRUCTORA:	WILSON ANDRES RAMIREZ M		
FECHA (dd-mm-aa):	3 SEP 2-25		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☒ NO

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

☐ SI ☐ NO

- ° Materiales producidos por empresas catalogadas como Negocios Verdes según el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. ☐
- ° Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto ☐
- ° Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC) ☒
- ° Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo ☐
- ° Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: < 100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L ☐
- ° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos ☐
- ° Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales ☐
- ° Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044. ☐
- ° Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbon Building Commitment entre otros. ☐

2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

ZAPATAS Y VIGAS DE AMARRE

2.8. PILOTES ☐ SI ☒ NO Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

CONSTRUCCION TRADICIONAR EN PORTICOS DE CONCRETO

2.10. MAMPOSTERÍA

2.10.1. LADRILLO A LA VISTA ☐ SI ☒ NO Tipo de ladrillo y localización:

2.10.2. BLOQUE ☒ SI ☐ NO Tipo de bloque y localización:
BLOQUE N 4 Y N 5 EN MUROS INTERNOS Y EXTERIORES

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:

PANELE EXTERIOR EN FACHADA Y CULATAS, PANELE INTERNO EN MUROS DIVISORIOS

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO
P.V.C.

☒ SI
☐ NO

☐ NO
☐ NO

LAMINA COLD ROLLED
OTRA

☐ SI ☐ NO
☐ ¿Cual?

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

Espesor del vidrio:

VENTANERÍA ALUMINIO CRUDO SISTEMA PROYECTANTE

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

FACHADA EN PANELE Y REVETIDA CARRAPLAS

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISOS TERMINADOS EN CERAMICA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

CUBIERTA LIVIANA CON TEJA TERMOACUSTICA

Cubierta Verde

☒ SI

☒ NO

Porcentaje del área de cubierta útil:

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

ESCALERAS EN CONCRETO ARMADO Y CON ACABADO CERAMICA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

NO

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUE DE AGUA POTABLE DE 8 M3, EN CONCRETO ARMADO

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

Características:

3.1. ASCENSOR

☐ SI ☒ NO

3.2. VIDEO CAMARAS

☐ SI ☒ NO

3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS

☐ SI ☒ NO

3.4. PARQUE INFANTIL

☐ SI ☒ NO

3.5. SALÓN COMUNAL

☐ SI ☒ NO

3.6. GIMNASIO

☐ SI ☒ NO

3.7. SAUNA

☐ SI ☒ NO

3.8. TURCOS

☐ SI ☒ NO

3.9. PISCINA

☐ SI ☒ NO

3.10. PARQUEO MINUSVALIDOS

☐ SI ☒ NO

3.11. PARQUEO VISITANTES

☐ SI ☒ NO

3.12. PLANTA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA

☐ SI ☒ NO

3.13. SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

☐ SI ☒ NO

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

4.1. CALIDAD DEL AIRE: ¿Todos los espacios ocupados se ventilan de forma natural o mecánica garantizando los caudales mínimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya

☒ SI ☐ NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2.5 W/m²*K?

☒ SI ☐ NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC35?

☒ SI ☐ NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET

☒ SI

☐ NO

Características y materiales a utilizar:

CLOSET EN MELAMINICO

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS

☒ SI

☐ NO

Características y materiales a utilizar:

PUERTAS EN MELAMINICO MADECOR CON CERRADURA

4.5. ACABADOS PISOS

Materiales a utilizar:

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

MADERA LAMINADA Y VINILO EN MUROS

CERAMICA Y VINILO MUROS

MADERA LAMINADA Y VINILO EN MUROS

COCINA INTEGRAL EQUIPADA Y CERAMICA

NO

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

MUROS EN PANETA PINTADOS CON PINURA TIPO CORAZA

4.7. ACABADOS MUROS

Materiales a utilizar:

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

ESTUCADOS Y VINILO

ESTUCADOS Y VINILO

CERAMICAS

NO

4.8. COCINAS

Características:

- 4.8.1. HORNO

☐ SI☒ NO

- 4.8.2. ESTUFA

☒ SI☐ NO

- 4.8.3. MUEBLE

☒ SI☐ NO

- 4.8.4. MESÓN

☒ SI☐ NO

- 4.8.5. CALENTADOR

☒ SI☐ NO

- 4.8.6. LAVADERO

☒ SI☐ NO

A GAS NATURAL 4 HORNILLAS

MADECOR

GRANITO NEGRO SAN GABRIEL

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

☒ SI☐ NO

4.9. BAÑOS

Características:

- 4.9.1. MUEBLE

☒ SI☐ NO

- 4.9.2. ENCHAPE PISO

☒ SI☐ NO

- 4.9.3. ENCHAPE PARED

☒ SI☐ NO

- 4.9.4. DIVISIÓN BAÑO

☒ SI☐ NO

- 4.9.5. ESPEJO

☒ SI☐ NO

- 4.9.6. SANITARIO AHORRADOR

☒ SI☐ NO

- 4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR

☒ SI☐ NO

- 4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR

☒ SI☐ NO

- 4.9.9. DUCHA AHORRADORA

☒ SI☐ NO

LAVAMANOS MADECOR

FORMATO 30X60

FORMATO 30X60

HERRAJES ACERO Y VIDRIO TEMPLADO

MUEBLE ESPEJO

Detalle del consumo Litros por Descarga:

SANITARIO DESCARGA 4 LITROS

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

MARCA GRIVAL AHORRADOR

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:

MARCA GRIVAL AHORRADOR

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:

MARCA GRIVAL AHORRADOR

4.10. ILUMINACION

Características:

- 4.10.1. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS INTERIORES

☒ SI☐ NO

- 4.10.2. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS EXTERIORES

☒ SI☐ NO

- 4.10.3. ILUMINACION TIPO LED EN ZONAS COMUNES

☒ SI☐ NO

- 4.10.4. ILUMINACION TIPO LED EN CIRCULACIONES Y PARQUEADEROS

☒ SI☐ NO

- 4.10.5. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

☒ SI☐ NO

- 4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES

☒ SI☐ NO

- 4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS

☒ SI☐ NO

LED BALAS

LED BALAS

LED BALAS

LED BALAS

Temporizador ☒ SI ☐ NOSensor ☒ SI ☐ NOTemporizador ☒ SI ☐ NOSensor ☒ SI ☐ NOTemporizador ☒ SI ☐ NOSensor ☒ SI ☐ NO

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

☐ SI☐ NO

- 4.11.1. HABITACION

☒ SI☐ NO

- 4.11.2. ESTUDIO

☒ SI☐ NO

- 4.11.3. ZONA SOCIAL

☒ SI☐ NO

Características:


ILUMINACION DIRECTA FACHADA PRINCIPAL Y FACHADA POSTERIOR

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

		CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.		No. DE RADICACIÓN	
ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO.		11001-2-25-2495		11001-2-24-2402	
Acto Administrativo No.		11001-2-25-2495		FECHA DE RADICACIÓN	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 JUL 2025		FECHA DE EJECUTORIA: 15 JUL 2025		29-nov.-2024	
				CATEGORÍA: III	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES				
IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00025320002365	06-jun.-25	1.035,80	\$2.600.000
Delineación Urbana	00025080001587	06-jun.-25	517,80	\$6.229.000
Equipamiento Espacio Pú	00025990037749	19-jun.-25		\$10.695.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

Constituyen obligaciones del titular de la licencia urbanística, las definidas en el artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 - Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio (modificado por el artículo 23 del Decreto Nacional 1783 de 2021), así:

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificación vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 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 el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.

- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente expedidas durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
- Dar cumplimiento a las disposiciones sobre construcción sostenible que adopte el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o los municipios o distritos en ejercicio de sus competencias.
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Título 10 del Libro 3 del Reglamento Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 40117 del 02 de abril de 2024 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Dar cumplimiento al Reglamento Interno de Telecomunicaciones (RITEL) para las nuevas construcciones que incluyan el uso de vivienda y que objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1° de julio de 2019.
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciar las obras.
- Esta Licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015 modificado por el 5 del Decreto 1203 de 2017, el titular de la licencia será responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma.
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento a la cartilla de andenes de Bogotá D.C. (Decreto 308 de 2018).
- La presente Licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia.