



SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS
PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

AL CALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARIA 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 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

SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAT
1. RESPONDER CIATRE. NR.
1-2025-51151
Fecha: 2025-09-30 16:36:15
Anexos: 21 FOLIOS + 03
Asunto: RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA
Destino: SUBSECRETARIA DE INSPECCION, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA
Tipo: CONTINUACION DE RADICACION
Origen: CONTRALORIA INMUEBLES

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social CONSTRUCTORA INNOVAR SAS		2. Identificación Número 901.602.331-5	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica) NANCY CONSUELO FLOREZ CESPEDES		4. Identificación del representante legal CC40370526	
5. Registro para la enajenación de inmuebles 2025139		6. Dirección CARRERA 1 BIS # 22-A-08	
7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: info.constructorainnovar@gmail.com		8. Teléfono 3007376485	

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda BALCONES DE GRANADA PH		10. Etapa(s) para esta radicación, detalle: Torre(s), Bloque(s), interior(es), etc. ó es UNICA etapa UNICA ETAPA	
11. Número y tipo de viviendas para esta Radicación: 10 APARTAMENTOS Vivienda no VIS/VIP			
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) CARRERA 1 BIS # 22-A-08 SUR		13. Localidad - UPZ Eliga un elemento	
14. Estrato 2		15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 555 SI APLICA) 190 SI APLICA	
16. Licencia de urbanismo Fecha de ejecutoria 14-may.-2025		17. Licencia de construcción Fecha de ejecutoria 14-may.-2025	
18. Área del lote según licencia de construcción (m²) 120		19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m²) 598.38	
20. Área a construir para esta radicación (m²) 598.38		21. Afectación por fenómenos de remoción en masa Amenaza BAJA y NO requiere obras de mitigación	
22. Avance físico de las obras de mitigación del riesgo previo a la radicación de documentos %		23. Oficio del aval, con Radicación N° 30-nov.-2025	
24. Chip(s) AAA0002HLHY		25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50S-376227	
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 1.700.000.000		27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 30-nov.-2025	
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI		29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO		31. Tiene Fiducia de administración recursos? NO	

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS


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

Para todos los efectos legales, declaro que me cño a los postulados de la buena fe (Artículo 83 de la Constitución Política)		RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N° 400020250188		FECHA 30 SEP 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: 22 OCT 2025			
		 Manuela Paula Sarmiento Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos			
Observaciones:					

IMPORTANTE:

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


1

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA
		CODIGO
		PM05-FO138
		VERSION
		12

ENAJENADOR:	Constructora INOVARSAS	Quien realizo la solicitud
Nombre del Proyecto:	Balcones de Granada PH.	

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

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
1. Registro como enajenador	a. Validar que el enajenador este registrado y que el registro se encuentre activo en SIDIVIC.	✓				
2. Radicaciones anteriores	a. Verificar que el proyecto o etapa que se esta presentando no tenga radicación de documentos vigente (Ver SIDIVIC).	✓				
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto.	a. Expedición no debe ser superior a 3 meses.	✓				
	b. Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio (embargos, demandas, afectación familiar)	✓				
	c. El enajenador es único titular del dominio, de lo contrario adjuntar coadyuvancia.	✓				
4. Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes.	a. Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
	b. Aporta modelo de minuta de escritura. Debe corresponder al proyecto, identificar al (los) enajenante(s).	✓				
5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca.	a. Anexar formato Certificación de Acreedor Hipotecario- PM05-FO125 diligenciado por el banco con prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.		✓			
	b. Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.		✓			
6. Coadyuvarcia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al enajenador solicitante.	a. Debe expresar textualmente la intención de coadyuvar. Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.		✓			
7. Presupuestos del proyecto, anexo financiero, anexo flujo de caja, anexo de ventas, con sus soportes.	a. Formato PM05-FO121 Anexo Flujo de Caja, validar fecha de inicio y finalización, Área del lote y Área de construcción, ventas financiación, coherencia de los datos, firmados por Representante legal y quien elabora.		Valeador Adjunto FF4 SR			
	b. Formato PM05-FO121 Anexo Financiero, validar sumatoria de costos y financiación, utilidad, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	c. Formato PM05-FO121 Anexo Ventas, validar numero de unidades y diligenciado totalmente, firmados por Representante legal y quien elabora.					
	d. Estados financieros (Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales con sus notas aclaratorias, periodos intermedios) menores o iguales a 3 meses a la fecha de radicación, firmado por Representante legal, contador y revisor fiscal si aplica.					
	e. Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, verificar que se encuentre vigente, corresponda al proyecto y quien (es) actúa(n) como responsable del proyecto sea quien esta radicando.					
	f. Estado de cuenta del contrato de administración del proyecto a la fecha, expedido por la fiduciaria, debe corresponder al proyecto, detallado y totalizado.					
	g. Créditos de particulares deben indicar que son para el proyecto, certificados por contador público o deben aparecer en las notas contables, adjuntar soportes, Estados Financieros con sus notas y/o declaración de renta última.					
	h. Carta de Aprobación del crédito constructor vigente, debe corresponder al proyecto y el enajenador.					
8. Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados. *Vigencia de las licencias de acuerdo a la fecha de radicación ante curaduría urbana: -Decreto 190 de 2004: vigente hasta el 28 de diciembre de 2021 y entre el 15 de junio de 2022 y el 04 de septiembre de 2022. -Decreto 555 de 2021: vigente entre el 29 de diciembre de 2021 y el 14 de junio de 2022, y luego a partir del 05 de septiembre de 2022.	a. Licencia de urbanismo ejecutoriada, si aplica para el caso. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.		✓			
	b. Licencia(s) de construcción vigente. (Si esta licencia cuenta con modificaciones y prorrogas, deberán incluirlas). Nota 1: Para las licencias expedidas bajo la vigencia del Decreto 190 de 2004, se debe verificar dentro de las normas generales y especificas, y/o en el marco normativo la zonificación por fenómenos de remoción en masa, y si el predio se encuentra en categoría Media y/o Alta deberá contar con aval previo expedido por esta Subdirección. (Ver 2. Solicitud Previa.) Para las licencias expedidas bajo la de la vigencia del Decreto 555 de 2021 NO aplica.	✓				
	c. Con base en la información aprobada en la licencia de construcción verificar en SIDIVIC que NO haya algún proyecto radicado con el mismo número de licencia, nombre de proyecto y/o dirección.	✓				
	d. El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción.	✓				
	e. Planos arquitectónicos deben corresponder a la licencia vigente y deben contar con el sello de la curaduría urbana.	✓	CD			
	f. Formato Especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124 debidamente firmado.					
	g. En casos de afectación por remoción en masa categoría media y/o alta, debe adjuntar el oficio de aval para la radicación, expedido por la Subdirección de Prevención y Seguimiento de la Secretaría del Hábitat. El cual se obtiene con tramite previo. (Ver 2. Solicitud Previa.)		✓			

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS						
DOCUMENTO O SITUACIÓN	ELEMENTOS DE REVISIÓN	CUMPLE	OBSERVACIONES	SUBSANADO		APROBADO
				SI	NO	
9. Formato PM05-FO086 Radicación de documentos.	a. Formato impreso en tamaño oficio. Sin tachones y/o enmendaduras que todos los campos estén debidamente diligenciados		Corregir			
	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 CATEGORÍA 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.		NA			
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:</p> <p>Se debe adjuntar Estado de Situación Financiera y Resultados. - Adjuntar tarjeta profesional de Contador - El formato PM05-121 Anexo no puede aceptarse sino se actualiza todo el formato. Anexo C incluir firma - Corregir formato PM05-FO086. Corregir formato PM05-FO086 Corregir estados financieros validar EF no es consistente con las notas.</p>						
PROFESIONAL QUE REVISÓ:		Mara Paula Sarmiento		C.C: 101913450		
Fecha de verificación:		24/09/2025 26/09/2025 30 Sept 2025 30 Sept 2025		Firma del profesional:		
RADICACIÓN COMPLETA:		<input checked="" 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		Julio Gomez		Firma:  C.C: 49.521.274		



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

Certificado generado con el Pin No: 2508281728120085489

Nro Matrícula: 50S-376227

Página 1 TURNO: 2025-347906

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:54:10 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: 16-02-1977 RADICACIÓN: 77-004394 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 19-01-1977

CODIGO CATASTRAL: AAA0002HLHYCOD CATASTRAL ANT: BS 5B 10A 12

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO MARCADO CON EL # 17. DE LA MANZANA 10. DEL PLANO DE LOTE DE LA URBANIZACION GRANADA 2. SECTOR, UBICADO EN ESTA CIUDAD DE BOGOTA D.E. CON UNA CABIDA SUPERFICIARIA DE 120. MTS2. O SEA 187.50 VRS2 Y SE ENCUENTRA COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: EN LONGITUD DE 20.00 MTS. CON EL LOTE # 18. DE LA MISMA MANZANA POR EL SUR: ENIGUAL EXTENSION 20.00 MTS. CON EL LOTE # 16. DE LA MISMA MANZANA. POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE 6.00 MTS. CON TERRENOS DE LA URBANIZACION GRANADA SUR Y POR EL OCCIDENTE: EN IGUAL EXTENSION DE 6.00 MTS. CON LA CARRERA PRIMERA BIS. QUE ES SU FRENTE.-----

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION GRANADA 2 SECTOR CARDENAS HERMANOS LTDA. EFECTUO ENGLOBE MEDIANTE ESCRITURA 4223 DEL 08 08 75 NOTARIA 7 DE BOGOTA CONREGISTRO AL FOLIO 050-292204, Y ADQUIRIO ASI: PARTE POR COMPRA ESTE Y OTRO A BONILLA CACERES HERNANDO MEDIANTE ESCRITURA 2683 DEL 16 05 73 NOTARIA 7, ESTE HUBO POR COMPRA A CADERNAS ALFONSO FEDERICO ESTEBAN MEDIANTE ESCRITURA 2437 DEL 09 05 73 NOTALRIA 7 DE BOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A RODRIGUEZ PINTO BEATRIZ MEDIANTE ESCRITURA 1622 DEL 04 04 62 NOTARIA 4 DE BOGOTA, ESTA HUBO POR COMPRA A VELASQUEZ LUIS CARLOS, GROOT LIEVANO CARLOS, RODRIGUEZ FRANCO GABRIEL MEDIANTE ESCRITURA 80 4 DEL 22 04 47 NOTARIA 4 DE BOGOTA, CON REGISTRO HOY AL FOLIO DE MATRICULA 050-0016745; OTRA PARTE HUBO CARDENAS HERMANOS LTDA. POR COMPRA ESTE Y OTROS BONILLA CACERES HERNANDO MEDIANTE ESCRITURA 2683 DEL 16 05 73 NOTARIA 7 DE BOGOTA; ESTE HUBO POR COMPRA A CARDENAS ALFONSO FEDERICO ESTEBAN MEDIANTE ESCRITURA 2437 DEL 09 05 73 NOTARIA 7 DEBOGOTA, ESTE HUBO POR COMPRA A AGROPECUARIA VES REY LTDA. MEDIANTE ESCRITURA 2282 DEL 12 02 67 NOTARIA 3 DE BOGOTA CONREGISTRO AL FOLIO 05000016746.....

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

3) KR 1 BIS 22A 08 SUR (DIRECCION CATASTRAL)

2) KR 1 BIS 20A 08 S (DIRECCION CATASTRAL)

1) CARRERA 1BIS 20A-08 S

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50S - 292204

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-01-1977 Radicación: 77004394

Doc: ESCRITURA 7507 del 23-12-1976 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$40,000



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

Certificado generado con el Pin No: 2508281728120085489

Nro Matrícula: 50S-376227

Pagina 2 TURNO: 2025-347906

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:54:10 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: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: CARDENAS HERMANOS LIMITADA

A: LEON RINCON LUIS FRANCISCO

CC# 17053271 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 19-01-1977 Radicación: 77004394

Doc: ESCRITURA 7507 del 23-12-1976 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$32,726.27

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LEON RINCON LUIS FRANCISCO

CC# 17053271 X

A: CARDENAS HERMANOS LTDA.

NIT# 60037116

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-04-1979 Radicación: 79-30947

Doc: ESCRITURA 1026 del 08-03-1979 NOTARIA 7 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$32,726.27

Se cancela anotación No: 2

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CARDENAS HERMANOS ETDA

A: LEON RINCON LUIS FRANCISCO

CC# 17053271

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 26-12-1990 Radicación: 1990-70807

Doc: ESCRITURA 6261 del 04-12-1990 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: LEON RINCON LUIS FRANCISCO

CC# 17053271 X

A: MORENO GIL JOSE ULDARICO

CC# 1183963

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-04-1994 Radicación: 1994-26694

Doc: ESCRITURA 2543 del 15-03-1994 NOTARIA 27 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,000,000

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: MORENO GIL JOSE ULDARICO

CC# 1183963

A: LEON RINCON LUIS FRANCISCO

CC# 17053271 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 14-09-1994 Radicación: 1994-65106

Doc: ESCRITURA 432 del 14-06-1994 NOTARIA 54 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$10,813,000

3



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

Certificado generado con el Pin No: 2508281728120085489

Nro Matrícula: 50S-376227

Pagina 3 TURNO: 2025-347906

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:54:10 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: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: LEON RINCON LUIS FRANCISCO

CC# 17053271

A: FLOREZ CESPEDES NANCY CONSUELO

CC# 40370526 X

A: MENDOZA TORO ANGEL MARIA

CC# 19240210 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-09-1994 Radicación: 1994-65106

Doc: ESCRITURA 432 del 14-06-1994 NOTARIA 54 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$6,113,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: FLOREZ CESPEDES NANCY CONSUELO

CC# 40370526 X

DE: MENDOZA TORO ANGEL MARIA

CC# 19240210 X

A: EMPRESA DE ENERGIA DE BOGOTA

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 31-03-2023 Radicación: 2023-18026

Doc: CERTIFICADO 377 del 06-03-2023 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LEVANTAMIENTO DE HIPOTECA

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

DE: EMGESA S.A. ESP

NIT# 8600638758

A: FLOREZ CESPEDES NANCY CONSUELO

CC# 40370526 X

A: MENDOZA TORO ANGEL MARIA

CC# 19240210 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-03-2024 Radicación: 2024-11038

Doc: ESCRITURA 2412 del 27-12-2023 NOTARIA 81 de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$179,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: FLOREZ CESPEDES NANCY CONSUELO

CC# 40370526

DE: MENDOZA TORO ANGEL MARIA

CC# 19240210

A: CONSTRUCTORA INNOVAR SAS NIT; 901602331-5

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 05-08-2025 Radicación: 2025-46335

Doc: ESCRITURA 1771 del 11-06-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL BALCONES DE GRANADA PROPIEDAD HORIZONTAL VIS

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

Certificado generado con el Pin No: 2508281728120085489

Nro Matrícula: 50S-376227

Pagina 4 TURNO: 2025-347906

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:54:10 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: CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S

NIT# 9016023315

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 05-08-2025 Radicación: 2025-46336

Doc: ESCRITURA 2436 del 29-07-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA EP 1771 DE FECHA 11 DE JUNIO DE 2024 EN EL SENTIDO DE DEJAR CLARAMENTE ESTABLECIDO QUE LAS AREAS Y LOS COEFICIENTES DE CADA UNIDAD QUEDARAN EN EL CAPITULO VII PARTICIPACION DE LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES - ARTICULO DECIMO QUINTO- INDICES DE LA PROPIEDAD CONFORME AL CUADRO DE AREAS APROBADO POR LA CURADURIA

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

A: CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S

NIT# 9016023315X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 10 -> 40842193LOCAL 01 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842194PARQUEADERO MOTO 01 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842195PARQUEADERO MOTO 02 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842196PARQUEADERO MOTO 03 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842197PARQUEADERO MOTO 04 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842198APARTAMENTO 101 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842199APARTAMENTO 201 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842200APARTAMENTO 202 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842201APARTAMENTO 301 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842202APARTAMENTO 302 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842203APARTAMENTO 401 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842204APARTAMENTO 402 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842205APARTAMENTO 501 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842206APARTAMENTO 502 BALCONES DE GRANADA PH
- 10 -> 40842207APARTAMENTO 601 BALCONES DE GRANADA PH

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2007-11595 Fecha: 18-08-2007

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 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. 2012-71623 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

SNR

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo guardo de la fe pública

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

Certificado generado con el Pin No: 2508281728120085489

Nro Matrícula: 50S-376227

Página 5 TURNO: 2025-347906

Impreso el 28 de Agosto de 2025 a las 08:54:10 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: 2025-347906

FECHA: 28-08-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA



LUIS FERNANDO RIVERA ACOSTA
REGISTRADOR PRINCIPAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
Lo guardo de la fe pública

5

PROMESA DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE URBANO

Entre los suscritos a saber **CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S NIT: 901602331-5** que para efectos legales es su representante legal **NANCY CONSUELO FLOREZ CESPEDES** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, con la cedula de ciudadanía **#40-370.526** expedida en **VILLAVICENCIO**, quien para efectos legales del presente contrato se denominarán **EL PROMITENTE VENDEDOR**; por otra parte, ----- identificado con cédula de ciudadanía N ----- de ----- quien para efectos legales del presente contrato se denominará el **PROMITENTE COMPRADOR**. Hemos celebrado el presente contrato, el cual se regirá por las siguientes cláusulas:

CLAUSULA -PRIMERA-INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA: El promitente vendedor promete vender **APARTAMENTO**-----ubicado en **LA KARRERA 1 BIS #22ª-08 SUR**, identificada con matrícula inmobiliaria ----- y chip **AAA0002HLHY** en mayor extensión, denominado inmueble **BALCONES DE GRANADA PH- PROPIEDAD HORIZONTAL** cuyos linderos son-----

----- y demás especificaciones se encuentra en la escritura 1771 del 11-06-2025 NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DE BOGOTA D.C.

CLÁUSULA- SEGUNDA - VALOR Y FORMA DE PAGO: el valor del inmueble prometido en venta se fija en la suma de ----- (\$ -----) que se cancelaran de la siguiente manera

Primer pago: por la suma de ----- (\$ -----) a la firma del presente contrato.

Segundo pago: por la suma de ----- (\$ -----) a la firma de escrituras

CLÁUSULA TERCERA - LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DEL INMUEBLE: el inmueble materia de este contrato se entregará para él -----, en el estado y condiciones pactadas y desocupado de personas, animales y cosas, con sus servicios públicos cancelados hasta el momento de entrega

CLÁUSULA CUARTA: se garantiza el predio libre de pleitos, embargos judiciales, pignoraciones, reservas y limitaciones de dominio, arrendamientos por escritura pública condiciones resolutorias, hipotecas patrimonios de familia o afectación a vivienda, pleitos pendientes, así mismo que se encuentra a paz y salvo de impuestos, valorizaciones de impuestos hasta la fecha de entrega en todo caso el vendedor saldrá al saneamiento de lo vendido como lo ordena la ley, de ahí en adelante correrá por cuenta del comprador.

CLÁUSULA QUINTA - ESCRITURACION: La correspondiente escritura que ha de perfeccionar el presente contrato de promesa de compraventa se firmara para el día de ----- a las --. en la notaría tercera 3 del círculo de Bogotá. Los costos notariales que se generen serán por partes iguales por los contratantes, retención por cuenta del vendedor, registro y beneficencia por el comprador.

CLAUSULA SEXTA TRADICION: El inmueble prometido en venta fue adquirido por compra venta de **CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S CON NIT: 901602331-5 A NANCY CONSUELO FLOREZ CESPEDES Y ANGEL MARIA MENDOZA TORO** atreves de la escritura pública No. 2412 del 27-12-2023 NOTARIA OCENTA Y UNO (81) de BOGOTA D.C registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-376227 de mayor extensión ,luego se constituyó reglamento de propiedad horizontal a través de la escritura 1771 del 11-06-2025 registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número -----

CLAUSULA SEPTIMA-OTRO SI: cualquier modificación a este contrato de promesa de compraventa debe ser por escrito entre las partes intervinientes, mediante otro si, previo acuerdo entre las partes.

CLAUSULA OCTAVA -DESENGLOBE: será a cargo del promitente vendedor de realizar el desenglobe de las unidades inmobiliarias ante la unidad especial de CATASTRO DISTRITAL.

CLAUSULA NOVENA PROPIEDAD HORIZONTAL: el inmueble prometido en venta se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal que fue constituido a través de la escritura 1771 el día 11-06-2025 en la NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO de BOGOTA D.C.

CLAUSULA DECIMA -RADIACION SECRETARIA DISTRITAL DEL HABITAD: el promitente vendedor efectúo la radicación de documentos ante la secretaria distrital del hábitat _____ del 2025, y radicado _____, con el número de licencia de construcción No 11001-5-25-1082 otorgado por la curaduría No 5 y con fecha ejecutoria 14 de mayo del 2025.

CLAUSULA ONCE: IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS: el promitente vendedor manifiesta que entrega el inmueble objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas, contribuciones y valorizaciones (por beneficio local o general) que los graven hasta el día de a entrega real y material, así como a paz y salvo por concepto de servicios públicos agua , luz y gas con todos sus contadores , en perfecto funcionamiento así como lo estipula el artículo 10 de la ley 66 de 1958 y de administración causados hasta la misma fecha

CLAUSULA DOCE -GARANTIAS: el promitente vendedor da garantía al promitente comprador(a)por 10 años que comprende la estabilidad de la obra y de un año para los acabados, de conformidad como lo Establece el artículo octavo de ley 1480 del 2011

CLAUSULA TRECE -GASTOS. Los gastos notariales que se generen irán al 50% entre las partes, retención en la fuente a cargo de EL PROMITENTE VENDEDOR y registro beneficencia a cargo de LA PROMITENTE COMPRADORA.

CLÁUSULA CATORSE - TITULO EJECUTIVO: el presente contrato constituye: título ejecutivo por cuenta del comprador y vendedor, según lo dispuesto en el artículo 422 del código general del proceso

CLÁUSULA QUINCE- PENAL: los contratantes acuerdan que para el estricto cumplimiento de todas una de las cláusulas que regulan el presente contrato de promesa de compraventa como cláusula de incumplimiento será el 10 % del valor de la venta, este dinero lo pagará la parte que incumpla o se allane a cumplir.

CLAUSULA DIECISEIS: las partes contratantes acuerdan que toda controversia o diferencia relativa al contrato, ejecución y liquidación, se someterá inicialmente a conciliación entre las partes en litigio, para ello suscitado el conflicto, recurrirán al centro de conciliación de la personería de Bogotá, o al centro de conciliación que la parte afectada elija.

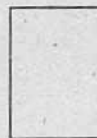
- a) El incumplimiento contractual se deriva por fuerza mayor, caso fortuito o muerte de alguno de los aquí contratantes. La obligación aquí contraída se transferirá por mortis causa, es decir serán legalmente responsables los herederos directos de los contratantes que hayan aceptado la herencia.
- b) El evento en que las partes no lleguen a un acuerdo conciliatorio, La controversia se someterá y resolverá ante la justicia ordinaria colombiana.

CLÁUSULA DIECISIETE - PROHIBICION DE VENTA DE SUCESION DE DERECHOS Y DELEGACION DE OBLIGACIONES: la parte vendedora se obliga a no transferir el derecho de propiedad sobre el inmueble a un tercero distinto a ella misma, conforme lo aquí establecido, ni a constituir gravámenes o limitaciones al derecho de dominio sobre los mismos, mientras esté vigente el presente contrato, sin la autorización previa y escrita de cada uno, y que el precio que voy a incluir en la escritura pública de venta va a ser real y no será objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente y que no existirán sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma. Lo anterior de conformidad a la ley 1943 del 28 de diciembre del año 2018 artículo 53.

Para efectos de la ley 258 de 1996, manifestamos bajo juramento que el bien inmueble que se transfiere NO SE ENCUENTRA AFECTADO A VIVIENDA FAMILIAR.

Este contrato fue libremente discutido por las partes, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones y desde la etapa precontractual las partes conocen la naturaleza del contrato celebrado y sus implicaciones, y que en concordancia con lo manifestado. El promitente vendedor y comprador declaran que les asiste buena fe en esta negociación y que durante las conversaciones que sostuvieron, previo a la celebración de este contrato, actuaron con transparencia y se dijeron mutuamente toda la verdad.

En consecuencia, se acepta y se firma a los ----- (-----) días del mes de ----- dos mil veinticuatro () .



7

Escritura de venta de inmueble ubicado en Propiedad Horizontal
ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

OTORGADA EN LA NOTARÍA ----- (--) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: -----

DEL AÑO DOS MIL VEINTICUATRO (2.025)

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: -----

CÉDULAS CATASTRALES: -----

UBICACIÓN DEL PREDIO: KARRERA 1 BIS #22A-08

SUR: BOGOTA

APARTAMENTO #-----

PARQUEADERO #-----

BALCONES DE GRANADA -PROPIEDAD HORIZONTAL - P.H.

ESCRITURA #

DIA:

MES:

AÑO: 2.024

NOTARÍA (--) DE BOGOTÁ

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: COMPRA VENTA

VALOR DEL ACTO:

\$_____

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO
IDENTIFICACIÓN

PARTE VENDEDORA: CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S

PARTE COMPRADORA: -----

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: -----

OTORGADA EN LA NOTARÍA ----- (--) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL

FECHA DE OTORGAMIENTO:

DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO (2.025)

CLASE DE CONTRATO: COMPRAVENTA

OTORGANTES: CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S NIT: 901602331-5

INMUEBLES OBJETO DEL ACTO: APARTAMENTO # ----- Y PARQUEADERO #-----, QUE HACEN PARTE DE BALCONES DE GRANADA-PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA KARRERA 79B #40A-71SUR DE LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ

MATRÍCULA INMOBILIARIA: -----

CÉDULA CATASTRAL: -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, donde está ubicada la **NOTARÍA ----- (--) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, cuyo Notario en Propiedad es -----, en esta fecha se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

Comparecieron: **CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S NIT: 901602331-5** que para efectos legales es su representante legal **NANCY CONSUELO FLOREZ CESPEDES** mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, con la cedula de ciudadanía **#40-370.526** expedida en VILLAVICENCIO, quien se denominará **LA PARTE VENDEDORA**, por una parte, y por la otra _____, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, con cedula de ciudadanía # _____ expedida en _____ de estado civil _____, obrando en nombre propio y quien se denominará **LA PARTE COMPRADORA**

CLAUSULA PRIMERA: OBJETO. - Que transfieren a título de compraventa, en favor de _____ el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejercen sobre el **APARTAMENTO NÚMERO (#)** y el **PARQUEADERO NÚMERO (#)**, que hacen parte de **BALCONES DE GRANADA PH.**

8

- **Propiedad Horizontal**, ubicado en la **KARRERA 79B #40A-71SUR**.

de la actual nomenclatura urbana de **Bogotá**,

Las unidades privadas objeto de este contrato se individualizan de la siguiente manera:

APARTAMENTO NÚMERO (#):

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

CÉDULA CATASTRAL:

Está ubicado en el () piso del Edificio. Tiene un área privada aproximada de metros cuadrados con

Decímetros cuadrados (M^2) y un área arquitectónica de

Metros cuadrados con

Decímetros cuadrados (M^2) y está comprendido dentro de los siguientes

linderos particulares: cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura 1771- del 11-06-2025 en la notaría (54) de BOGOTA

PARAGRAFO PRIMERO: CUERPO CIERTO. - No obstante, la indicación de áreas y medidas, de la unidad privada se venden como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: LINDEROS GENERALES. -BALCONES DE GRANADA PH. Fue construida en un lote de terreno que tiene un área aproximada de ----- metros cuadrados con decímetros cuadrados (M^2) y está comprendido dentro de los siguientes linderos generales: cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran en la escritura 1771- del 11-06-2025 en la notaría (54) de BOGOTA.

PARAGRAFO TERCERO: PROPIEDAD HORIZONTAL. - **BALCONES DE GRANADA P.H** fue sometido al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública número 1771 del 11-06-.2025 otorgada en la Notaría 54 del Círculo de Bogotá, debidamente registrada.

CLAUSULA SEGUNDA: TRADICION.- El inmueble prometido en venta fue adquirido por compra venta de **CONSTRUCTORA INNOVAR S.A.S CON NIT: 901602331-5** A **NANCY CONSUELO FLOREZ CESPEDES Y ANGEL MARIA MENDOZA TORO** atreves de la escritura pública No. 2412 del 27-12-2023 NOTARIA OCENTA Y UNO (81) de BOGOTA D.C registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-376227 de mayor extensión ,luego se constituyó reglamento de propiedad horizontal a través de la escritura 1771 del 11-06-2025 registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número -----

CLAUSULA TERCERA: PRECIO. - Que el precio pactado para las unidades privadas objeto del presente contrato de compraventa es la suma de-----

PESOS (\$) moneda legal colombiana, que LOS VENEDORES declaran haber recibido a satisfacción.

CLAUSULA CUARTA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO. - Que LOS VENEDORES garantizan que son propietarios exclusivos de las unidades privadas objeto del presente contrato de compraventa, y que las poseen materialmente de manera quieta, pública y pacífica, que no las han prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy las transfieren libres de pleitos pendientes, limitaciones y condiciones resolutorias del dominio, embargos, arrendamiento por escritura pública o por documento privado, administración anticrética, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, censo, usufructo, uso o habitación. En todo caso, LOS VENEDORES se obligan a salir al saneamiento de estos inmuebles en los casos previstos por la Ley.

CLAUSULA QUINTA: ENTREGA. - Que en esta fecha LOS VENEDORES hacen entrega real y material de los inmuebles vendidos al COMPRADOR, dotados de sus respectivos servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y línea telefónica número _____ en normal estado de funcionamiento y en paz y a salvo con las empresas respectivas por concepto de tales servicios hasta esa fecha, así como por concepto de impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden para con el Tesoro Distrital y por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias de Administración.

CLAUSULA SEXTA: GASTOS. - Que los gastos notariales que ocasione esta escritura pública serán pagados al 50% entre EL VENEDORE y EL COMPRADOR. Los gastos por concepto de Impuesto de Anotación y Registro y por concepto de Derechos Registrales serán pagados por LA COMPRADORA. La Retención en la Fuente será pagada por LOS VENEDORES.

CLAUSULA SEPTIMA: DESENGLOBE será a cargo del promitente vendedor de realizar el des englobe de las unidades inmobiliarias ante la unidad administrativa especial de CATASTRO DISTRITAL.

CLAUSULA OCTAVA: RADICACION Se realizo la radicación ante la secretaria distrital del habitad el día_____, mes_____, año_ con numero de radicación_____ y su respectiva licencia de construcción # 11001-5-25-1082 y con fecha de ejecutoria 14 de mayo del 2025

CLAUSULA NOVENA: GARANTIA: El inmueble tiene una garantía de 10 años en su parte estructural y de 1 año en acabados, así como lo establece la ley 1480 del 2011 en su artículo 8


CLAUSULA DECIMA: SERVICIOS: El inmueble se entrega con todos los servicios públicos agua, luz y gas con sus respectivos contadores y en perfecto funcionamiento de conformidad con lo que estipula el artículo 10 de la ley 66 de 1958

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y SERVICIOS PUBLICOS: El inmueble objeto de este contrato se entrega a paz y salvo por concepto de impuesto predial, tasas contribuciones y valorizaciones (por beneficio local y general) que los graven hasta el día de la entrega material y real, así como a paz y salvo por concepto de servicios públicos y de administración causados hasta la misma fecha

* * * * *

El COMPRADOR, -----, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número ----- expedida en Bogotá y dijo ser mayor de edad, domiciliada en Bogotá, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en su propio nombre, manifestó:

1. Que acepta esta escritura pública y el contrato de compraventa en ella contenido a su favor, por hallarlo conforme a lo pactado.
2. Que declara haber recibido real y materialmente las unidades privadas que por este instrumento adquiere, con todos sus usos, costumbres, servidumbres y derechos accesorios.
3. Que conoce y se obliga a acatar las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal al cual están sometidas las unidades privadas que adquiere.

 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 FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	jueves, 25 de septiembre de 2025
SOLICITANTE:	CONSTRUCTORA INNOVAR SAS



II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	BALCONES DE GRANADA PH				
DIRECCIÓN:	CARRERA 1 BIS 22 A 08 SUR				
APARTAMENTOS:	10	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):		120.00			
2. COSTO DEL m² DE LOTE (utilizada para esta radicación):					
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):		598.38			
4. COSTO DEL m² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):					


III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 800.000	- \$/m²	30,8%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.700.000	- \$/m²	65,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 40.000	- \$/m²	1,5%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 30.000	- \$/m²	1,2%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 30.000	- \$/m²	1,2%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 2.600.000	- \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 2.800.000	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 200.000 7,1%

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 800.000	30,8%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.800.000	69,2%
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:	\$ 2.600.000	100%

FILA VALIDACIÓN

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

 ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. SECRETARÍA DE HABITAT	SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA	FECHA 09/11/2024
	PRESUPUESTO FINANCIERO - FLUJO DE CAJA - PRESUPUESTO DE VENTAS	CODIGO PM05-F0421
		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-25	2. Solicitante: CONSTRUCTORA INNOVAR SAS	3 Nombre del proyecto de Vivienda BALCONES DE GRANADA PH					
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	280.000	70,00	4.000	196,70		2025	\$ 1.423.500
Valor mínimo	280.000	70,00	4.000	196,70			
Cantidad VIVIENDAS por tipo	VIP 0		VIS 0		VIS REN URB 0		NO VIP/VIS 10
9. Observación:							10. Firma del Solicitante


FILA VALIDACIÓN

Indique:
¿Lic. Construcción se aprobó como NO VIS?

SI

Totales	10	\$ 2.800.000	700,00 m²	\$ 840.000			30,00%	
ITEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m² (miles \$)	17. % Cuota Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	280.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
2	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	560.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
3	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	840.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
4	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	1.120.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
5	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	1.400.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
6	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	1.680.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
7	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	1.960.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
8	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	2.240.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
9	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	2.520.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
10	APARTAMENTO	280.000	70,00	84.000	2.800.000	4.000	30,00%	NO VIP/VIS
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								
26								
27								
28								
29								

18

 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:	BALCONES DE GRANADA PH		
ESTRATO:	3	No. de unidades de vivienda:	10
DIRECCIÓN:	CARRERA 1 BIS # 22 A 08 SUR		
CONSTRUCTORA:	CONSTRUCTORA INNOVAR SAS		
FECHA (dd-mm-aa):	16/09/2025		

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

2.1. ¿El proyecto opta por los incentivos del decreto 582 del 2023? En caso de responder "sí" a la pregunta anterior indique el sistema de certificación mediante el cual demostrará el cumplimiento de los incentivos técnicos.	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> 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)?	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
2.3. ¿El predio se encuentra inmerso en la zona influencia indirecta del aeropuerto? En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (Leq) en las habitaciones, no supere los valores dados por la curva NC.35	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> 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"	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> 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"?	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> 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 * 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	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

2.7. CIMENTACIÓN	Descripción técnica y materiales utilizados: Se hicieron 19 zapatas de 1 metro por 1 metro por 1.20 de profundidad e igualmente se fundió un ciclópeo Los materiales que se utilizaron fue varilla No 5, Alambre, concreto 3.000 PSI con un ancho de cimentación de 70 x 70 y se utilizaron flejes de 1
-------------------------	---

2.8. PILOTES	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Tipo de pilotaje utilizado:
---------------------	--

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

La estructura está hecha en porticos tradicionales de concreto reforzado, tanto para columnas como para vigas y viguetas
el refuerzo está en acero de 60 000 PSI para flejes y 60 000 PSI para varillas principales, las placas aéreas son aligeradas con cacetón de guadua

2.10. MAMPOSTERÍA**2.10.1 LADRILLO A LA VISTA**☒ SI ☐ NOTipo de ladrillo y localización:
Ladrillo portante 30 x 7 x 12**2.10.2 BLOQUE**☒ SI ☐ NO

Tipo de bloque y localización:

Para los divisorios interiores se utilizaron bloque de arcilla No 4 de acuerdo al espesor de los muros según planos arquitectónicos

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:

Lebidamente apretados con mortero de mezcla 1:5 y muros de fachada con mortero impermeabilizado con SIKKA No. 1 con proporción 1:4 la mezcla del mortero, todas las esquinas tanto entre muros como en

2.12. VENTANERÍA

ALUMINIO

☒ SI ☐ NO

LAMINA COLD ROLLED

☐ SI ☐ NO

P.V.C.

☒ SI ☐ NO

OTRA

☐ SI Cual? _____

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

Espesor del vidrio: _____

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

Se utilizó ladrillo lavado e impermeabilizado, bloque y pañete

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

El acabado de los pisos de los parqueaderos está en mortero con arena de pozo debidamente afinado y pendiente y 8 pinto con pintura de tráfico pesado

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

La cubierta está en placa de concreto de 3000 PSI y está apoyada sobre una estructura en columnas de concreto de 3 000 PSI y debidamente impermeabilizada

Cubierta Verde

☐ SI ☐ NO

Porcentaje del área de cubierta útil: _____

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

Las escaleras van en concreto con acabado en cerámica y con los filos en granito

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

El cerramiento se realizó con puertas eléctricas y hacen parte de los parqueaderos.

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

Cada apartamento lleva su tanque de agua de reserva de 250 litros con todas sus instalaciones y ubicados en la cubierta.

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

☒ SI ☐ NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

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

☐ SI ☐ NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

3.1. ASCENSOR		SI		NO	Características:
3.2. VIDEO CAMARAS		SI		NO	Tiene camaras dos en la fachada, dos en parqueaderos y cuatro en las escaleras
3.3. PUERTAS ELÉCTRICAS		SI		NO	Puertas electricas en cada parqueadero.
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 minimos de renovación de aire según la NTC 5183 o ASHRAE 62.1 ? y/o la norma que lo modifique o sustituya

| SI | NO

4.2. CONFORT TÉRMICO: ¿En los muros exteriores de fachadas internas y externas se garantiza una transmitancia térmica menor o igual a 2,5 W/m²*k?

| SI | NO

4.3. CONFORT ACÚSTICO: ¿Se garantiza que en el interior de las habitaciones de las viviendas un nivel inferior o igual a la curva NC 35?

| SI | NO

4.4. CARPINTERÍA

4.4.1. CLOSET | SI | NO Características y materiales a utilizar:
Tiene closet en cada habitacion en madera

4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS | SI | NO Características y materiales a utilizar:
Las puertas internas van en madera con divisiones metalicas

4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL Características y materiales a utilizar:
La puerta principal va en metal con chapa de seguridad

4.5. ACABADOS PISOS Materiales a utilizar :

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

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES Materiales a utilizar:

4.7. ACABADOS MUROS Materiales a utilizar:

4.7.1. ZONAS SOCIALES	
4.7.2. HABITACIONES	Estuco y pintado
4.7.3. COCINAS	Enchape en ceramica
4.7.4. PATIOS	Enchapado en ceramica

4.8. COCINAS

4.8.1. HORNO		SI		NO	Características:
4.8.2. ESTUFA		SI		NO	
4.8.3. MUEBLE		SI		NO	
4.8.4. MESÓN		SI		NO	
4.8.5. CALENTADOR		SI		NO	
4.8.6. LAVADERO		SI		NO	

4.8.7. TRES (3) CANECAS CADA UNA DE 20 LITROS PARA SEPARACION DE RESIDUOS INCORPORADOS EN MUEBLE | SI | NO

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	<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 type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.8. GRIFERIA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

Características:

Detalle del consumo Litros por Descarga

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI

Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI

Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI

4.10. ILUMINACION

4.10.1. ILUMINACIÓN 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 type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.6. SISTEMAS DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN CIRCULACIONES	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
4.10.7. SISTEMA DE CONTROL DE ILUMINACIÓN EN ZONAS EXTERIORES Y PARQUEADEROS	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

Características:

Temporizador: ☐ SI ☐ NO Sensor: ☐ SI ☐ NOTemporizador: ☐ SI ☐ NO Sensor: ☐ SI ☐ NOTemporizador: ☐ SI ☐ NO Sensor: ☐ SI ☐ NO**4.11. ILUMINACION NATURAL**

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

☒ SI ☐ NO

4.11.1. HABITACION	<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 type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

Características:

NOTA: Este formato debe ser diligenciado cuidadosamente sin dejar ningún espacio en blanco y debe ser expuesto en público en la sala de ventas. En el caso de cambios de especificaciones, estas deben ser actualizadas antes de promover las ventas bajo las nuevas condiciones, para lo cual es necesario que se relacionen las unidades que se vendieron con las anteriores especificaciones y se radiquen las nuevas especificaciones ante la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA.

Se precisa que este formato podrá ser tenido en cuenta por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, cuando se compruebe desmejoramientos de acabados y/o deficiencias constructivas.

En ningún momento este formato constituye una aprobación por parte de la DIRECCIÓN DISTRITAL DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA y no exonera al constructor y/o enajenador del cumplimiento de las normas vigentes de especificaciones técnicas de construcción de carácter nacional y distrital, tales como el Decreto 33 de 1998 y el acuerdo Distrital No. 20 de 1995.


Firma representante legal o persona natural

ARTÍCULO 8. Cargas Urbanísticas			
POT 555/ PEMP			
Nombre obligación	Aplica	Resolución / Oficio	Fecha
Cesión en suelo para espacio público	No		
Infraestructura y prestación de servicio de transporte público	No		
Obligación vip	No		
Obligación vis	No		
Redes locales e infraestructura sistema pluvial, acueducto y alcantarillado	No		
Zona de cesión para equipamiento comunal público	No		
Idu estacionamientos área	No		
Compensación Espacio Público y Equipamiento Reconocimiento	Si	2-2025-20602	09/04/2025
Compensación Espacio Público y Equipamiento Ampliación	No		
Regularización y Ocupación Antejardines	No		

ARTÍCULO 9. Impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones.					
Tipo	Fecha	Número	Base Gravable	Valor	Área Declarada
Obligación Urbanística Espacio Público (DEC 555)	26-abr.-2025	25990023830	\$1.440.000,00	\$1.440.000,00	120
Delineación Urbana	06-may.-2025	25320001691	\$39.492.000,00	\$1.027.000,00	598,38
Delineación Urbana	06-may.-2025	25060001073	\$68.663.415,00	\$687.000,00	57,08

ARTÍCULO 10. Control Urbano: Corresponde a la Alcaldía Local realizar el respectivo Control Urbanístico, por intermedio de los inspectores de policía, lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral decimo del artículo once de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

ARTÍCULO 11. Notificación: El presente Acto Administrativo se notificará al solicitante y a cualquier persona o autoridad que se hubiere hecho parte en el trámite, acorde con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 12. Recursos: Contra el presente Acto Administrativo proceden los Recursos de Reposición ante esta Curaduría Urbana y de apelación ante la Dirección de Trámites Administrativos Urbanísticos de la Secretaría Distrital de Planeación dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación.

ARTÍCULO 13. Obligaciones del titular de la licencia y profesionales responsables de las obras.

Obligaciones contempladas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Artículo 2.2.6.1.2.3.6:

- 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.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del Ingeniero Geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de 15 días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6º de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fideicomiso ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quien es el responsable de esta obligación.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente 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.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del presente decreto la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme con el Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los responsables de las obras para los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático IDIGER deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de 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 con lo establecido con la Resolución 2154 del 31 diciembre de 2024 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- El titular de la licencia está obligado a fijar un aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de la ejecución de la obra, con las características previstas en el Artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP- Decreto 500 de 2003 y las normas que lo modifiquen o complementen).
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones Urbanísticas y Arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que se causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2.2.6.1.1.15 del Decreto Nacional 1077 del 2015).
- 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 y/o la norma que lo modifique o complemente).
- La presente licencia no autoriza intervención ni excavación del espacio público, para tal efecto debe solicitar licencia ante la autoridad respectiva.
- Comportamientos que afectan la integridad urbanística Código Nacional de Policía y Convivencia, Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016:
 - Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas de construcción y habitabilidad aplicables a la vivienda urbana y rural en Bogotá D.C de conformidad con lo establecido en el Decreto 099 del 15 de Marzo de 2024.
- El titular de la licencia y el constructor responsable de las obras deberán dar aplicación a las disposiciones establecidas en la Resolución No. 132490 de 2023 de la Secretaría de Movilidad.
- Las demás obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, en el decreto nacional 1077 de 2015 y sus reglamentaciones y modificaciones vigentes.
- El constructor responsable debe dar cumplimiento a las normas establecidas en el Decreto 582 del 6 de diciembre de 2023 por el cual se reglamentan las disposiciones de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE.

ADRIANA LÓPEZ MONCAYO
CURADORA URBANA 5 BOGOTÁ D.C.

Arquitectura

Diego Andres Neira Nieto
A22592023-1032414538

Ingeniería

Andres Felipe Espitia Morales
MP 25202-262169 CND

Jurídica

Maria Paula Maldonado Gama
TP 406946