

**RADICACIÓN DE DOCUMENTOS**

PARA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HABITACIÓN

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 polílico que se puedan adelantar, de conformidad al artículo 2 del Decreto reglamentario 2180 de 2006.

FECHA
07/06/2024
CÓDIGO
PM05-FO86

VERSIÓN 16

INFORMACIÓN DEL SOLICITANTE

1. Solicitante: Nombre de la persona natural o razón social SIXTO CASTIBLANCO LEON	2. Identificación Número Cédula de Ciudadanía 79419898	
3. Representante legal de la persona jurídica (Si aplica)	4. Identificación del representante legal 79419898	5. Registro para la enajenación de inmuebles 2024073
6. Dirección AK 97 16 H 41	7. Si autorizo a ser comunicado y/o notificado al Correo electrónico: scl1966@outlook.com	8. Teléfono 3103516827

INFORMACIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA

9. Nombre del proyecto de vivienda AVIRAMA	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 VIS Vivienda de Interés Social	
12. Dirección del proyecto (nomenclatura actual) AK 97 16 H 41	13 Localidad – UPZ Elija un elemento.
14. Estrato 3	15. Número de estacionamientos (Visitantes + Privados de la etapa de esta radicación Dec. 190 SI APLICA)
16. Licencia de urbanismo	17. Licencia de construcción 11001-2-25-2279
18. Área del lote según licencia de construcción (m ²) 156.00	19. Área total de construcción, según la licencia de construcción (m ²) 650.72
20. Área a construir para esta radicación (m ²) 650.72	
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 100%
24. Chip(s) AAA0079BHDM	25. Matrícula(s) inmobiliaria(s) 50C-280421
26. Porcentaje y valor del avance ejecutado con base en los costos directos 100% \$ 1.310.000.000	27. Indique la fecha aproximada de entrega del proyecto. 15-dic.-2025
28. Estará sometido a Propiedad horizontal? SI	Escritura número 2312
29. Tiene Gravamen hipotecario? NO	Fecha 05-agosto-2025
30. Existe Patrimonio autónomo fiduciario? NO	Notaría 65
31. Tiene Fiducia de administración recursos? Entidad Fiduciaria NO	Fecha Contrato Número Notaría Prórroga

DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

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

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

RADICACIÓN DE DOCUMENTOS N°

400020250222

FECHA

21-NOV-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:

15-DIC-2025

Sixto castiblanco

SIXTO CASTIBLANCO LEON

Nombre y firma del solicitante

Persona natural, Representante legal de la persona jurídica o apoderado

EDNA CAROLINA RODRIGUEZ

Nombre y firma del funcionario que otorga el consecutivo de la Radicación de documentos

Observaciones:

IMPORTANTE:

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

SECRETARÍA DEL
HÁBITAT

SOLICITUD	DÍA	MES	AÑO
#24390	16	10	2025

Secretaría Distrital del Hábitat

Radicación de Documentos para la Enajenación de Inmuebles

Radicado	1-2025-60026
Fecha radicado	2025-11-21
Realizado por	SXITO CASTILANCO
Identificación	Cédula de ciudadanía 79419898
E-mail	scl1966@outlook.com
Proyecto	EDIFICIO MULTIFAMILIAR AVIRAMA
Dirección	CARRERA 97 # 16 H 41
Teléfono	3103516827
CHIP	AAA0079BHDM
Matrícula	50C280421

Información del proyecto

Identificación	79419898
Propietario del proyecto	SIXTO CASTIBLANCO LEON
Nombre del proyecto	MULTIFAMILIAR AVIRAMA
Dirección del proyecto	CR 97 # 16 H 41
Número de contacto	3103516827

REVISIÓN CALIFICADA

1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS

Validar que el registro se encuentra activo en SIDIVIC	Si
El mismo proyecto o etapa no tiene radicación de documentos vigente (Ver SIVIDIC)	Si
Certificado de tradición y libertad del inmueble en el que se desarrolla el proyecto	
Expedición no superior a 3 meses.	Si
Ausencia de afectaciones o limitaciones al dominio.	Si
El solicitante es único titular del dominio.	Si

Copia de los modelos de los contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirientes

Aporta por lo menos uno de los siguientes documentos: Modelo de promesa de venta, vinculación como beneficiario de área o documento que haga a sus veces, o comunicación escrita que indique que para el caso no aplica	Si
---	----

Aporta modelo de minuta de escritura	Si
La información corresponde al proyecto	Si
Identifica al (los) enajenante(s).	Si
El (los) enajenante(s) coincide(n) con quien(es) solicita(n).	Si
Cuando existe fiducia de administración inmobiliaria, coinciden el responsable de la enajenación y quien solicita la radicación	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado por hipoteca	
Formato certificación entidad financiera - PM05-FO125 y prorratas anexas si el acreedor es entidad crediticia.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Carta del acreedor particular que expresa textualmente la obligación de ley.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Coadyuvancia del titular del dominio del terreno, cuando éste es diferente al solicitante.	
Se expresa textualmente la intención de coadyuvar.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Va del (los) titular(es) del dominio hacia el (los) solicitante(s). Oficio simple.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Presupuesto financiero de ingresos y gastos y de flujo de caja con sus soportes.	
Presupuesto Financiero PM05-FO121 Anexo Financiero - Sección B	Si
Información coherente con los demás soportes.	Si
Formato Flujo de caja PM05-FO121 Anexo Flujo - Sección A	Si
Soportes contables: Estados financieros (Balance general, Estado de resultados con sus respectivas notas) menor o igual a 3 meses a la fecha de radicación	Si
Contratos fiduciarios iniciales con sus modificaciones, cuando sea el caso.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
El estado de cuenta alude al contrato fiduciario del proyecto a radicar.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Soporte créditos particulares y/o financieros.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Créditos de particulares certificados por Contador público o aparecen en las notas contables	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Créditos de particulares indicando su destino.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Formato Presupuesto de ventas PM05-FO121 Anexo Ventas - Sección C	Si
Licencia urbanística (urbanismo y/o construcción) ejecutoriada y de los planos arquitectónicos aprobados (planos digitalizados en formato PDF 300 dpi).	
Licencia de urbanismo ejecutoriada si aplica para el caso.	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	

Licencia(s) vigente(s), si el proyecto no está en 100% de avance físico de obra.	Si
La licencia corresponde al proyecto	Si
El número de unidades a enajenar es igual o inferior a las unidades inmobiliarias para vivienda autorizadas en la licencia de construcción	Si
Planos arquitectónicos correspondientes a la licencia y con el sello de la Curaduría.	Si
Formato especificaciones técnicas radicación de documentos para el anuncio y/o enajenación de inmuebles - PM05-FO124	Si
En casos de afectación por remoción en masa media o alta, cuenta con oficio de aval para la radicación con el Vo. Bo. del profesional de Hábitat que verifica las obras del FOPAE (o IDIGER)	Si
- 2025-11-21 13:35:56: N/A	
Forma de presentar los documentos	
Documentos ordenados y sin mutilaciones	Si
Ausencia de tachones y/o enmendaduras.	Si
Todos los campos pertinentes diligenciados.	Si
Los datos del formato de radicación corresponden a los documentos anexos.	Si
Documentos debidamente firmados.	Si
Documentos legibles.	Si
El formulario de solicitud del trámite fue diligenciado de manera correcta	Si

OBSERVACIÓN DEVOLUCIÓN

EDNA: Cordial Saludo, Pra poder dar inicio a esta revision en el formato Pm05 F086 que es el inicial no veo en la casilla 5 el numero de registro de enajenador. y asi ya le puedo dar inicio a revision a fondo.

EDNA: Por favor adjuntar todos los documentos en PDF

SXITO: Buenas tarde le acabo de adjuntar en PDF y completo el formato PM05FO86

EDNA: Asunto: Corrección y actualización de información en el formato PM05-F086

Se solicita realizar las siguientes correcciones y actualizaciones en el formato PM05-F086 de acuerdo con los lineamientos establecidos:

Casilla 5: Registrar el número de enajenador 2024073.

Casilla 7: Digitar que sí acepta recibir notificaciones al correo electrónico.

Casilla 9: Ingresar el nombre del proyecto según la licencia. Este nombre debe actualizarse en todos los formatos solicitados por Hábitat.

Casilla 11: Registrar únicamente la cantidad de apartamentos por construir y el tipo de vivienda; los demás campos deben quedar en blanco.

Casilla 12: Digitar la dirección exactamente como aparece en la licencia.

Casillas 13 y 15: Dejar en blanco.

Casilla 15.1: Registrar la cantidad de parqueaderos.

Casilla 18: Digitar el valor 156.00.

Casilla 21: Indicar Movimiento de masa: baja.

Casilla 26: Registrar el valor de avance ejecutado con base en los costos directos.

Casilla 27: La fecha de entrega debe corresponder a los 15 días hábiles posteriores al proceso de revisión, una vez el proyecto sea aprobado por Hábitat.

Casilla 30: Digitar "Sí" o "No", según corresponda.

En el espacio destinado para la firma, digitar también el nombre completo del responsable.

Adjuntos requeridos:

Adjuntar únicamente los planos arquitectónicos (eliminar los demás planos).

Adjuntar la minuta de escritura.

Adjuntar los estados financieros con una vigencia no mayor a tres (3) meses.

En los formatos financieros PM05-FO121, asegurarse de que no presenten ninguna alerta y de adjuntar los tres formatos firmados.

Todos los documentos deben entregarse en formato PDF.

Importante:

Por favor, leer detenidamente todas las indicaciones para evitar devoluciones del trámite.

Si lo considera más conveniente, puede acercarse personalmente a Hábitat, en la dirección Carrera 13 No. 52 - 13, donde se realiza la revisión de documentos entre las 7:30 a.m. y las 3:00 p.m.

Se recuerda que el señor enajenador debe ser quien entregue los documentos. En caso contrario, la persona autorizada deberá presentar un poder notariado que lo faculte para dicho trámite.

Agradecemos su atención y colaboración para cumplir con todos los requisitos establecidos

SXITO: Buenas Noches EDNA según conversación el día viernes, enviamos documentación con las respectivas correcciones mil gracias quedamos atentos

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA CINCUENTA Y CINCO (55) DE BOGOTÁ, D.C.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:----- (). -

DE FECHA: -----

OTORGADA EN LA NOTARÍA CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN / REGISTRO-----

ACTOS	O	CONTRATOS:
1.- 0125- COMPRAVENTA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (VIS)	-----	\$214.900.000
2. HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA.	-----	\$0.00
3. CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA	-----	SIN CUANTIA
4. AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR:	-----	SI () NO: (X)
=====COMPRAVENTA=====		

LA PARTE VENDEDORA: -----

PROYECTO AVIRAMA

Representado por SIXTO CASTIBLANCO LEON. ----- C.C. 79.419.898

LA PARTE COMPRADORA -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- C.C. XXXXXXXXXX

LA PARTE ACREDITADORA -----

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- NIT. XXXXXXXXXX

=====UBICACIÓN DEL PREDIO=====

TIPO DE PREDIO: SIN INFORMACIÓN SEGÚN CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN -----

INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO: INMUEBLE DENOMINADO APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXX (XXX) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS – PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA **AK 97 16 H 41**, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-280421-----

CEDULA CATASTRAL: SIN _____

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ ZONA SUR.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **XXXX (XX) días del mes de XXXXXX del año dos mil veinticinco (2025)**, ante el despacho de la Notaría Cincuenta y cinco (55) del círculo de Bogotá D.C., cuyo Notario encargado es **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, según Resolución 13442 del 04 de diciembre de 2024 expedida por la S.N.R., se otorga la presente escritura pública que se consigna en las siguientes cláusulas y términos: -----

PRIMER ACTO

COMPROVENTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL COMPARCIO(ERON): De una parte, **SIXTO CASTIBLANCO LEON**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.419.898** expedida en Bogotá, quien obra en nombre propio y en representación del proyecto denominado **AVIRAMA** que se protocoliza, sociedad que para los efectos del presente documento se denominará **LA PARTE VENDEDORA**; y de la otra parte: **XXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número **XXXXXXXXXXXXXX** expedida en **XXXXXXXXXXXXXX**, de estado civil **XXXXXXXXXXXXXX**, actuando en nombre propio y para los efectos del presente contrato se denominará **LA PARTE COMPRADORA**, y manifestaron que han celebrado el contrato de compraventa contenido en las cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.- LA PARTE VENDEDORA transfiere a título de compraventa por el régimen de Propiedad Horizontal a favor de **LA PARTE COMPRADORA** y ésta adquiere al mismo título, el derecho de dominio y la posesión que **LA PARTE VENDEDORA** tiene y ejercita sobre el siguiente inmueble:-----
INMUEBLE DENOMINADO APARTAMENTO NÚMERO XXXXXXXX (XXX) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA AK 97 16 H 41, DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., cuya área, linderos y demás especificaciones tomados del Reglamento de Propiedad Horizontal, son los siguientes:

LINDEROS ESPECIALES: -----

APARTAMENTO XXXXXXXX (XXX) : Tiene su acceso por el área común del proyecto “EDIFICIO MULTIFAMILIAR RESIDENCIAL AVIRAMA VIS”, ubicado en la localidad de Fontibón de la ciudad de Bogotá. Tiene un área construida total de seiscientos cincuenta con setenta y dos centímetros cuadrados (650.72 M²), el cual le corresponde un coeficiente de copropiedad del **XXXXXXXXX POR CIENTO (XX.XX %)** y su uso es vivienda y se delimita por los linderos que se describen en el plano Georreferenciado:

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-280421, con cédula catastral actual número SIN (SIC). -----

LINDEROS GENERALES: -----

POR EL NORTE: en 19.50MTS, con propiedad del vendedor, Con el lote #15 de la misma mzn

POR EL SUR: En 19.50 MTS con el predio identificado como KRA 97 N.16H 33/37 De la misma mzn

POR EL ORIENTE: En 8.00 MTS con propiedad del vendedor. Con la CR 5^a De Fontibón

POR EL OCCIDENTE: en un frente 8.00 MTS Con el Lote 23 de la misma mzn

NOTA: Todas las columnas, muros estructurales y los ductos ubicados dentro de los linderos de la construcción son propiedad común de la edificación, cuya área ha sido descontada del área total construida privada del apartamento y no pueden demolerse parcialmente ni totalmente por ser parte de la estructura de la edificación.

Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad

PARÁGRAFO PRIMERO: De las áreas anteriormente alinderadas se excluyen los muros internos demarcados en los planos como estructurales comunales. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificación y ajustes causados por modulación de materiales, variaciones y ajustes menores propios del proceso técnico-constructivo. En todo caso, el inmueble descrito y alinderado se vende como cuerpo cierto.**PARÁGRAFO TERCERO: LA PARTE COMPRADORA** manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que El señor **SIXTO CASTIBLANCO LEON Representando a**

- PROYECTO AVIRAMA estará encargada de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será la responsable de entregar tanto los bienes privados como las zonas comunes que lo integran.

2. **LA RADICACIÓN DE DOCUMENTOS DEL PROYECTO MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS PH, SE EFECTÚA ANTE LA SUBSECRETARIA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE LA SECRETARIA DEL HÁBITAT, ASÍ COMO EL CONSTRUCTOR, QUIEN SE ENCUENTRA SOMETIDO AL CONTROL DE ESTA. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS NO. XXXXXXXX CON FECHA XX DE XXXXX DE XXXX Y CUENTA CON LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN NO RES 11001-2-25-2279 CON FECHA DE EJECUTORÍA 15-07-2025 DE LA CURADURÍA URBANA NO 2 DE BOGOTA.**

3. Que a través de la gestión de ventas que ha desarrollado, **SIXTO CASTIBLANCO LEON.** ha identificado plenamente las especificaciones generales del inmueble, las calidades, condiciones, extensión superficialia, arquitectónica y de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el **EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS,** las cuales constan en el documento que se anexa a este contrato, así como las características generales de ubicación, estrato, cerramiento del conjunto y las zonas de cesión de la urbanización. De manera que **LA PARTE COMPRADORA**

conocen de ante mano las características presentadas por **SIXTO CASTIBLANCO** Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad

LEON. en las viviendas modelo, maquetas, planos y demás instrumentos utilizados para la comercialización del inmueble objeto del presente contrato. **4.** Que **LA PARTE COMPRADORA** no intervendrá directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del **EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS**, donde se ubica el mismo, salvo manifestación que las partes estipulen en contrario, que siempre debe constar por escrito. -----**5.** Que **SIXTO CASTIBLANCO LEON,** podrá introducir unilateralmente las modificaciones que considere del caso al planteamiento general del conjunto y al reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de la unidad privada objeto de compraventa, para lo cual podrá autónomamente adelantar los trámites de modificación a la licencia de construcción en la Curaduría Urbana correspondiente y proceder a otorgar la respectiva escritura de aclaración. -----

PARÁGRAFO CUARTO: - PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN UNIDADES PRIVADAS.- LA PARTE COMPRADORA manifiesta conocer y aceptar que se encuentra prohibida la ampliación y/o modificación de las unidades privadas que conforman el **EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS.** Por lo tanto, **SIXTO CASTIBLANCO LEON.,** asumirán ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones y modificaciones que se efectúen dentro de estas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación y modificación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso.

Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **SIXTO CASTIBLANCO LEON.** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras. **PARÁGRAFO SEXTO:** Se deja constancia que **LA PARTE VENDEDORA** no hace entrega de aparatos, ni de ninguna clase de elementos que se requieran para la adecuación del futuro baño y demolición del muro en mampostería. ----- En caso de que **LA PARTE COMPRADORA** decida realizar las obras por su cuenta, costo y riesgo deberá construir los sobre muros, sobre pisos y demás materiales necesarios para dicha adecuación. Igualmente, deberá prolongar las instalaciones hidrosanitarias necesarias desde la tubería que se entrega con tapones, hasta el punto de salida, de conformidad con lo estipulado en las especificaciones generales de construcción del conjunto que hacen parte integral de este contrato. En todo caso **LA PARTE COMPRADORA** deberá dar especial cumplimiento a las siguientes reglas: -----

- La futura propietaria manifiesta conocer y aceptar que no se pueden modificar, regatear y/o demoler parcial o totalmente los muros estructurales de concreto o la placa de entrepiso del edificio al momento de realizar las adecuaciones. -----
- La adecuación de las viviendas señaladas en el párrafo anterior deberá ajustarse totalmente a los diseños contenidos en los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal elaborados por **SIXTO CASTIBLANCO LEON .**, los cuales fueron debidamente aprobados por la Curaduría Urbana No. 2 de Bogotá. -----

- No se requerirá de la aprobación de los demás copropietarios del conjunto, para realizar las adecuaciones teniendo en cuenta que las mismas no afectan el área privada construida de las unidades de vivienda señaladas. -----
- La adecuación es absoluta responsabilidad del propietario de la vivienda. -----
 - Durante la ejecución de las obras correspondientes la propietaria respectiva deberá evitar que se causen molestias a los dueños de las viviendas vecinas y deberá hacerse responsable por los daños y perjuicios que ellas puedan ocasionar, debiendo acometer las reparaciones que fueren del caso en forma inmediata. -----

- **SIXTO CASTIBLANCO LEON.** no asumirá ningún tipo de responsabilidad derivada de la estabilidad de la obra o de la calidad de los materiales utilizada por la futura adquirente para efectuar las adecuaciones de las viviendas señaladas en este contrato, así como tampoco de las consecuencias que se deriven de la misma. -----

SEGUNDA: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La enajenación del inmueble descrito y alinderado comprende además el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes constitutivos del Conjunto en el porcentaje señalado para cada inmueble, de acuerdo con lo establecido en la ley 675 de 2.001 y en el Reglamento de Copropiedad del Conjunto contenido en la Escritura Pública número XXXXXXXXXXXX (XXXX) del XX (XX) de XXXXXXXXX de dos mil veinticinco (2025), otorgada en la Notaría XXXXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C.-----

PARÁGRAFO: LA PARTE COMPRADORA manifiesta que se obliga a respetar el Reglamento de Propiedad Horizontal a que está sometido el inmueble mediante la Escritura Pública de que da cuenta éste contrato y que conoce, respeta y se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho Reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.-----

TERCERA: TITULO DE ADQUISICIÓN. - Los inmuebles que integran el **EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS**, fueron adquiridos por **SIXTO CASTIBLANCO LEON.**, por compraventa hecha a XXXXXXXXXXXXXXX, mediante escritura pública número dos XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX) del XXXXXXXXX (XX) de XXXXXXXXX de XXXXXXXXX (XXXX), otorgada en la Notaria XXXXXXXXX (XX) del Círculo de Bogotá D.C., debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-280421** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., zona Sur. ----- **CUARTA: - LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO.** - **LA PARTE VENDEDORA** garantiza que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble objeto de este contrato y que tiene el dominio y la posesión tranquila de él, por lo tanto

declara que se hará la entrega del inmueble libre de limitaciones, afectaciones y gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encuentra sometido el inmueble conforme se indicó. En todo caso, **SIXTO CASTIBLANCO LEON.** **se obliga a** salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios. -----

QUINTA.- PRECIO. - El precio total de la **UNIDAD PRIVADA** objeto de esta venta es la suma de **DOSCIENTOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$214.900.000).** -----

----- **SEXTA: FORMA DE PAGO.** - El precio de compraventa señalado en la cláusula precedente será cancelado por **LA PARTE COMPRADORA** a **LA PARTE VENDEDORA** en su totalidad: -----

PARÁGRAFO PRIMERO: En cumplimiento a la Ley de Financiamiento 1943 del 28 de diciembre de 2018, Capítulo I Impuesto sobre la renta y complementarios Artículo 53, el cual modifica el Artículo 90 del Estatuto Tributario, los otorgantes declaran bajo la gravedad del juramento, que el precio incluido en ésta escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente, el valor del inmueble no es inferior al avalúo catastral, ni al autoavalúo, sin perjuicio de la posibilidad de un valor comercial superior; igualmente se declara que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma.-----

SÉPTIMA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. - El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier gasto derivado de la propiedad, s e r á asumido por **LA PARTE COMPRADORA** a partir de la firma de esta escritura. Del mismo modo se deja expresa constancia que cualquier eventual contribución de **valorización** que se cause, liquide o cobre a partir de la suscripción del formulario de separación del predio objeto de la presente escritura de compraventa será de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, al pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del Conjunto y sus -----

bienes comunes y la prima de seguro, serán de cargo de **LA PARTE COMPRADORA** a partir de la fecha de entrega del inmueble así como cualquier gasto derivado de la tenencia del mismo.

PARÁGRAFO: Serán de cargo de **LA PARTE VENDEDORA** todos los impuestos prediales causados con anterioridad a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa. A partir de esta fecha **LA PARTE COMPRADORA** asumirá el valor de los impuestos prediales que se causen sobre el inmueble y cumplirá con los deberes de declaración, presentación y pago. En consecuencia, **LA PARTE COMPRADORA** reembolsará a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa a **LA PARTE VENDEDORA** en forma proporcional el valor del impuesto predial correspondiente a los meses que faltan del año fiscal. En caso de que se haya cancelado el impuesto predial por el globo de terreno en mayor extensión, **LA PARTE COMPRADORA** cancelará el valor que resulte de aplicar el coeficiente de copropiedad asignado al inmueble en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto. -----

OCTAVA: SERVICIOS PÚBLICOS. - **LA PARTE VENDEDORA** entregará el inmueble objeto del presente contrato dotado de los servicios públicos exigidos por las autoridades Distritales, Municipales, Nacionales, cuyas especificaciones, características, acabados y elementos se encuentran previstos en el documento denominado **ESPECIFICACIONES GENERALES DE CONSTRUCCIÓN**, que hacen parte de este contrato. **PARAGRAFO**

PRIMERO: EL VENDEDOR ENTREGA EL INMUEBLE MATERIA DE ESTE CONTRATO INCLUYENDO LA CONEXIÓN Y PAGO DE ACOMETIDAS DE LOS SERVICIOS DE ENERGÍA, ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, GAS NATURAL, DE ACUERDO CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE. - ASÍ MISMO ES **RESPONSABILIDAD DE EL VENDEDOR LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES ANTE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA DE CATASTRO DISTRITAL PARA LA INSCRIPCIÓN DEL DESENGLOBE CATASTRAL DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO.** **PARÁGRAFO SEGUNDO:**

Salvo que exista culpa o negligencia o culpa de su parte, en ningún caso **LA**

PARTE VENDEDORA será responsable de las demoras en que puedan incurrir las empresas Distritales, Municipales o Nacionales en las instalaciones y mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y teléfono.

PARAGRAFO TERCERO: PREVISIONES GENERALES: Será de cargo exclusivo de **LA PARTE COMPRADORA**:

a) El cargo por conexión que liquide la empresa de energía eléctrica; en el evento en que LA PARTE VENDEDORA efectúe algún abono por dicho concepto, **LA PARTE COMPRADORA** se obliga a rembolsar dicha suma a favor de aquél(aquellos). b) La conexión e instalación de la línea telefónica y el aparato.

c) los costos por concepto de solicitud de medidor de gas, la construcción de las redes internas de gas adicionales en el evento en que el futuro propietario desee instalar otro punto de gas, así como cualquier daño que pueda ocasionar en la ejecución de la obra.

d) El consumo y cancelación de los servicios públicos con los que cuenta el inmueble a partir de la fecha de entrega del mismo y el pago proporcional de las expensas necesarias para la administración, vigilancia, conservación del edificio y sus bienes comunes y/o de cualquier otro gasto derivado de la Copropiedad, independientemente de que haya habido o no entrega de las zonas comunes que integran el **EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS.** e) Cualquier reajuste que las empresas de servicios públicos dispusieren con posterioridad al otorgamiento de esta escritura pública de compraventa, f) se obliga de manera inmediata una vez LA PARTE VENDEDORA haga entrega de la escritura pública de compraventa debidamente registrada junto con el certificado de libertad, a realizar los trámites correspondientes ante catastro y las empresas prestadoras de los servicios públicos para realizar el cambio de titular en la(s) factura(s) de pago.

NOVENA: ENTREGA DEL INMUEBLE. - **LA PARTE VENDEDORA** hará siempre entrega real y material del inmueble objeto de esta venta dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la fecha de firma de la presente Escritura Pública de Compraventa. Para tales efectos, dentro de este plazo **LA PARTE VENDEDORA** remitirá a **LA PARTE COMPRADORA** una comunicación en la que anunciará la fecha de entrega, debiendo ésta comparecer en la fecha y hora definida en tal comunicación. Si no

se produjere tal comunicación, se entenderá que la entrega se efectuará el último día del plazo antes mencionado. _____ En

los siguientes eventos podrá haber lugar a prórroga de la fecha de entrega: -----

1. En caso que no se haya realizado los desembolsos por parte de **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)**, LA PARTE VENDEDORA, podrá condicionar la fecha de entrega del inmueble hasta cuando se realice el pago del importe adeudado. -----
 2. Cuando acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**, lo cual se informará a **LA PARTE COMPRADORA**, evento en el cual se aplicarán las disposiciones consagradas en el Código Civil. -----
 3. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción, no constitutivas de caso fortuito o fuerza mayor, pero que den lugar a suspender la marcha normal de los trabajos y retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **LA PARTE VENDEDORA**, tales como, incumplimiento de los proveedores o
 4. de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua y energía eléctrica, huelga del personal de la constructora, de sus contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en este instrumento, lo cual se comunicará a **LA PARTE COMPRADORA**. -----
 5. **PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material se hará constar en un acta y/o inventario suscrito por **LA PARTE COMPRADORA** y por **LA PARTE VENDEDORA** en la que se indicarán los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos y el plazo para la ejecución de los mismos, los cuales sin embargo no serán causa para no recibir el inmueble.
- PARÁGRAFO SEGUNDO:** Con excepción de los eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados si **LA PARTE COMPRADORA** no comparece a recibir el inmueble, o presentándose, se abstiene de recibirla sin causa suficiente, lo cual se hará constar por escrito, éste se tendrá por entregado para todos los efectos y **LA PARTE**

COMPRADORA no comparece podrá reclamar las llaves en la Oficina principal de **LA PARTE VENDEDORA**. Si como consecuencia de la negativa de **LA PARTE COMPRADORA** no comparece a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas una o alguna de las sumas de dinero destinadas al pago del precio de compraventa, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal a partir de la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse. -----

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la forma de entrega antes pactada el comprador renuncia a la condición resolutoria derivada de esta, haciendo por lo tanto la presente compraventa firme e irresoluble. -----

PARÁGRAFO CUARTO: - **EL VENDEDOR HARÁ ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA EL DÍA --- DEL MES --- DEL AÑO — DENTRO DE LAS VEINTICUATRO HORAS SIGUIENTES AL PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO, SALVO QUE DE LA NATURALEZA DEL MISMO O DE LA FORMA COMO DEBA HACERSE LA ENTREGA SE DESPREnda QUE PARA VERIFICARLA SE REQUIERE UN PLAZO MAYOR DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL CÓDIGO DE COMERCIO** artículo 924. “...plazo de la entrega: el vendedor deberá hacer la entrega de la cosa dentro del plazo estipulado. a falta de estipulación deberá entregarla dentro de las veinticuatro horas siguientes al perfeccionamiento del contrato, salvo que de la naturaleza del mismo o de la forma como deba hacerse la entrega se desprenda que para verificarla se requiere un plazo mayor...”

PARAGRAFO QUINTO: ENTREGA DE BIENESCOMUNES. - **LA PARTE COMPRADORA** manifiesta que conoce que de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001, **SIXTO CASTIBLANCO LEON.**, hará entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados, de manera simultánea con la entrega de los mismos según acta de entrega de la unidad privada prometida en venta en este contrato. En cuanto a los bienes comunes de uso y goce general **SIXTO CASTIBLANCO LEON.**, hará entrega de los mismos al presidente del Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y se haya enajenado un número de bienes privados que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento: En la primera Asamblea de

Copropietarios del conjunto se designará el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador en propiedad del conjunto en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el presidente del Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de treinta (30) días comunes contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios. -----

- a. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas. -----
- b. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad. -----
- c. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, **SIXTO CASTIBLANCO LEON** levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Conjunto Residencial.
- d. Surtido este procedimiento se entenderán debidamente entregadas las zonas comunes de la copropiedad. -----

DÉCIMA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. - Las partes manifiestan que, de conformidad con lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa, los derechos notariales, así como los ~~derechos de beneficencia y registro serán asumidos de la siguiente manera:~~

1. El **100%** de los **derechos notariales** ocasionados por el otorgamiento de la escritura de compraventa, la constitución de hipoteca a favor de LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S) que financia a **LA PARTE COMPRADORA** y los que se originen por la constitución del Patrimonio de Familia Inembargable y la Afectación a Vivienda Familiar, serán asumidos íntegramente por **LA PARTE COMPRADORA**. -----

1. El **100%** de los **derechos e impuesto de beneficencia y registro** que ocasione la
2. inscripción de los anteriores actos serán asumidos íntegramente por **LA PARTE COMPRADORA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: **LA PARTE COMPRADORA** podrá hacer efectivas las garantías estipuladas anteriormente, bajo la condición de que cuando haya adquirido el inmueble y por lo tanto tenga la calidad de propietaria no haya efectuado reformas o reparaciones por su cuenta, dentro del término indicado para cada una. Cuando se entregue el inmueble a **LA PARTE COMPRADORA**, se entregará un manual del propietario que tiene por objeto familiarizarla con las especificaciones de su inmueble y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento. Conforme lo dispuesto en el artículo 932 del Código de Comercio, pasados los tiempos enunciados en los anteriores literales, sólo se responderá ante **LA PARTE COMPRADORA**, **CON LAS GARANTÍAS DE ESTABILIDAD DE OBRA POR DIEZ (10) AÑOS Y PARA LOS ACABADOS POR EL TÉRMINO DE UN (1) AÑO, LO ANTERIOR DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 8 DE LA LEY 180 DE 2011.** “**(...) PARA LOS INMUEBLES LA GARANTÍA LEGAL COMPRENDE LA ESTABILIDAD DE LA OBRA POR DIEZ (10) AÑOS Y PARA LOS ACABADOS POR UN (1) AÑO (...)**” **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la atención de las garantías, **LA PARTE COMPRADORA** debe informar a **SIXTO CASTIBLANCO LEON**. dentro de los plazos señalados y a través del procedimiento de atención de servicio al cliente establecido en el manual del propietario. -----

DÉCIMA SEGUNDA: Con la suscripción del presente contrato, **LA PARTE COMPRADORA** y **SIXTO CASTIBLANCO LEON.**, declaran que para todos los efectos legales, las cláusulas y declaraciones realizadas en el presente instrumento público primarán y por ende modificarán cualquier estipulación contraria o contradictoria a las mismas señalada en el contrato de promesa de compraventa suscrita, al cual se le da cumplimiento con la celebración del presente instrumento público. -----

----- Presente nuevamente **LA PARTE COMPRADORA**, quien manifestó: a) Que acepta íntegramente la presente escritura y la venta en ella contenida, por estar de acuerdo con lo convenido. b) Que acepta la entrega del inmueble objeto de esta compraventa, y de las zonas comunes del conjunto señaladas en el reglamento de Propiedad Horizontal, en la prorrata correspondiente al inmueble. c) Que acepta el Régimen de Propiedad Horizontal mencionado y se obliga a cumplirlo. d) Que se declara deudor de **LA PARTE VENDEDORA**, de las sumas indicadas en la Cláusula Sexta de este contrato que no hayan sido recibidas a la fecha de la firma de la presente escritura pública y que sobre la suma que será desembolsada por **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** reconocerá y pagará intereses por anticipado a **LA PARTE VENDEDORA**, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mensualidad, hasta tanto se produzca la liquidación definitiva por parte de la entidad crediticia que financia la adquisición del inmueble, conforme a lo convenido en la Cláusula Sexta de este contrato. e) Que autoriza a las ENTIDADES QUE OTORGAN EL SUBSIDIO para que las sumas correspondientes al subsidio sean giradas a **LA PARTE VENDEDORA** y puedan ser retiradas por ésta, junto con los recursos provenientes del ahorro programado, en caso de que con anterioridad a la presente fecha el desembolso de tales sumas aún no haya ocurrido. f) Que para todos los efectos a que haya lugar declara su expresa aceptación a lo pactado en la cláusula Quinta y/o Sexta del presente contrato de compraventa. g) Que autoriza a **LA(S) ENTIDAD(ES) CREDITICIA(S)** para que el saldo correspondiente al crédito que le ha sido otorgado sea girado a favor de **LA PARTE VENDEDORA**. h) Que con el otorgamiento de este instrumento **LA PARTE VENDEDORA SIXTO CASTIBLANCO LEON.**, dan cumplimiento al contrato de promesa de venta celebrado con **LA PARTE COMPRADORA** con relación al inmueble objeto de este contrato,

y se declara satisfecha en el sentido de que aquélla cumplió estrictamente con las obligaciones estipuladas a su favor en tal contrato. i) Que renuncia a toda condición resolutoria derivada de las obligaciones contenidas en este contrato. -----

SEGUNDO ACTO HIPOTECA DE PRIMER GRADO ABIERTA Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA. Compareció (eron) XXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor(es) de edad y domiciliado(s) en Bogotá D.C., ciudadana(s) colombiana(s), identificada(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía(s) número(s) XXXXXXXXXX expedida(s) XXXXXXXXX, de estado Civil XXXXXXXXXXXXXXXX, quien(es) en este acto obra(n) en su propio nombre, y quien(es) en el texto de esta escritura se denominará(n) individual o conjuntamente **El(Los) Hipotecante(s)** y manifestó (aron):----- **Primero:** Que constituye(n) **Hipoteca Abierta sin Límite de Cantidad** a favor de XXXXXXXXXXXXXXXX. Identificado con Nit número XXXXXXXXXXXXXXXXXX establecimiento Bancario con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, quien en adelante para los efectos de este instrumento se denominará **El Acreedor**, sobre el(los) siguiente(s) inmueble(s): Se trata del apartamento XXX, que hace parte del **EDIFICIO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA VIS**, Barrio **CLASS**, de la ciudad de Bogotá D.C. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-280421** de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D.C.

Parágrafo Primero: No obstante, la mención de áreas y linderos del inmueble objeto del presente instrumento, la hipoteca recae sobre cuerpo cierto.-----

TERCER ACTO CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

Compareció nuevamente; XXXXXXXXXXXXXXXX, y declaró que mediante la presente Escritura Pública constituye PATRIMONIO DE FAMILIA INEMBARGABLE a favor de su cónyuge y/o compañero(a) permanente de su(s) hijo(s) menor(es) y de los que llegare(n) a tener, en los términos, forma y condiciones previstos en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, en la Ley 3a de 1991, Decreto Nacional 2817 de 2006, Decreto 2190 de 2009, Ley 1450 de 2011, Resolución 085 de 2011, Ley

1537 de 2012. No obstante ser el patrimonio de familia inembargable, éste sólo podrá ser perseguido judicialmente por quien financie la adquisición del inmueble vendido mediante el presente contrato. -----

----- DECLARACIÓN JURAMENTADA SOBRE AFECTACIÓN
**A VIVIENDA FAMILIAR LEY 258 DE 1996, MODIFICADA POR LA
LEY 854 DE 2003-----EL NOTARIO NO INDAGÓ
A LA PARTE VENDEDORA POR TRATARSE DE PERSONA JURÍDICA
____ INDAGADA LA PARTE COMPRADORA SOBRE SI TIENEN
VIGENTE SOCIEDAD CONYUGAL, MATRIMONIO O UNIÓN
MARITAL DE HECHO, ¿Y SI POSEE UN INMUEBLE AFECTADO
A VIVIENDA FAMILIAR? -----BAJO
LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, DECLARAMOS QUE EL ESTADO
CIVIL ES EL QUE MANIFESTÓ EN LA COMPARRECENCIA DE
LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA, Y **NO** POSEE UN
INMUEBLE SOMETIDO A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR.
EL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO **NO** QUEDA
SOMETIDO A LA AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR POR
CUANTO NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS DE LEY.**

LA(EL) SUSCRITA(O) NOTARIA(O) ADVIERTE A LOS OTORGANTES QUE
QUEDARAN VICIADOS DE NULIDAD LOS ACTOS QUE TIENDAN A DESCONOCER LA LEY
DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -----

ACEPTACIÓN NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El (los) otorgante (s) manifiestan (n) bajo la gravedad de juramento, que se entiende aceptado con la firma de la presente escritura pública, que **SI** da(n) su consentimiento para ser notificado(s) por medio electrónico, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).

ADVERTENCIAS A LOS COMPARCIENTES: -----

1.- La Notaría advirtió a las comparecientes que el no cumplimiento a la ley 258 de mil novecientos noventa y seis (1996) **Modificada** por la Ley 854 de fecha Noviembre veinticinco (25) de dos mil tres (2003), dará lugar a la declaratoria de nulidad del acto jurídico.

2.- La Notaría advirtió a los comparecientes sobre el contenido en el Art. 61 de la Ley 2010 de 2019, el cual modifica el Art. 90 del Estatuto Tributario, y sus respectivas consecuencias.

3. Esta oficina notarial, no procede a efectuar estudios de titulaciones previos, ni revisiones sobre el estado jurídico del (de los) inmueble(s) asunto del contrato. Por lo que no asume la (el) titular que autoriza el presente, responsabilidad alguna y, Se presume, que el, (la) (los, las) ADQUIRENTE(S), conocen la situación jurídica del (de los) inmueble(s) e igualmente con la (las) persona(s) con quien (es) contrata(n). ---

4. La obligación que tienen de leer la totalidad del texto del presente instrumento, a fin de verificar la exactitud de todos los datos y expresiones en él consignados. -----

5. Que son responsables penalmente, civilmente y, según el caso, disciplinariamente, en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos e ilegales. -----

6. Que la firma demuestra aprobación total del texto. -----

7. La (el) notaria(o), solo responde de la regularidad formal de este instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responde de la capacidad de actitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato. ---

8. En consecuencia, la (el) notaria(o) no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. -----

9. Los errores que puedan estar presentes, en este instrumento autorizado, solo pueden salvarse mediante el otorgamiento de otra escritura pública de aclaración o adición, firmada por los mismos otorgantes iniciales o **primitivos**. -----

10. De acuerdo con el artículo 37 del Decreto-ley 960 de 1970 e Instrucción Administrativa 01-09 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se debe presentar **copias de esta escritura pública** en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, dentro del término de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento; cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, según el artículo 231 de la Ley 223

CONSTANCIAS DE LA (DEL) NOTARIA(O).

1.- Los comparecientes declaran, que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, documentos de identidad y sus números. -----

2. También declaran los comparecientes, que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia; asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de las mismas. -----

CONSTANCIA(S) DEL (LOS) LA (LAS) OTORGANTE(S). -----

POLÍTICA DE PRIVACIDAD Y CONDICIONES DE USO. -----

Expresamente declara(n), que **NO AUTORIZAN** la divulgación ni comercialización ni publicación, por cualquier medio sin excepción alguna, de su imagen personal y/o fotografía tomada en esta Notaría; ni de su huella dactilar y/o digital, ni de sus documentos de identidad; salvo lo relacionado con el presente instrumento y/o, demás actos notariales, que personalmente o por medio de apoderado solicite por escrito. **OTORGAMIENTO.** -

LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes, lo hallaron conforme con sus

intenciones y lo aprobaron en todas sus partes. -----

AUTORIZACIÓN. En consecuencia, la (el) suscrita(o) notaria(o) en vista que se han llenado los requisitos pertinentes y, las declaraciones han sido emitida por los interesados, da fe y lo autoriza. Se protocolizan los documentos con base en la Ley 44 de 1990 Artículos 44, 129 y 160 del decreto 807 de 1993, artículo 10 del decreto 867 de 1993 y los decretos 129 y 130 de 1994.

=====

===== **COMPROBANTES FISCALES** ===== 1.-

FACTURA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO GRAVABLE DE 2025 -----

FACTURA NÚMERO: -----

DIRECCIÓN:

MATRICULA INMOBILIARIA: 050SXXXXXXXXX -----

AVALÚO CATASTRAL: \$XXXXXXX -----

TOTAL, A PAGAR: \$XXXXXX -----

2.- VALORIZACIÓN: PIN DE SEGURIDAD: XXXXXXXXXXXX -----

CERTIFICADO DE ESTADO DE CUENTA PARA TRAMITE NOTARIAL -----

DIRECCIÓN DEL PREDIO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ----- MATRICULA

INMOBILIARIA: 50S-XXXXXX ----- CEDULA

CATASTRAL: SIN (SIG)

CHIP: XXXXXXXXXX -----

FECHA DE EXPEDICIÓN: XXXXX FECHA-----

DE VENCIMIENTO: XXXXXX -----

CONSECUTIVO: XXXXXX-----

3.- INFORME DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS. -----

La secretaria Distrital de Hacienda informa que: El predio identificado con la matricula inmobiliaria 00001070999 se encuentra al día con sus obligaciones tributarias. -----

Se realizó consulta en la página REDAM para confirma que el(la)(los) vendedor(a)(es) No se encuentra(n) inscrito(a)(s) en el Registro de deudores de alimentos morosos, documento que se protocoliza en el presente instrumento público.

ADVERTENCIA: Que, en señal de aceptación de la presente escritura, el(los) compareciente(s) acepta(n) el contenido de la misma, exonera(n) a la Notaria de cualquier responsabilidad y asume(n) a sus propias costas escrituras públicas de aclaración y/o correcciones posteriores.-----

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial números: -----

Resolución 773 de 2024 de la Superintendencia de Notariado y Registro -----

Esta hoja hace parte de la escritura pública No.

FECHA:

OTORGADA EN LA NOTARIA CINCUENTA Y CINCO (55) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

LA PARTE VENDEDORA

SIXTO CASTIBLANCO LEON

TEL o CEL. DIR.

CIUDAD:

EMAIL:

Obrando a nombre propio

LA PARTE COMPRADORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

TEL o CEL. DIR.

CIUDAD:

OCUPACION

EMAIL:

LA PARTE ACREEDORA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

C.C.

TEL o CEL.

DIR.

CIUDAD.

OCUPACION.

EMAIL.

Obrando en nombre y representación en su calidad de Apoderada de XXXXXXXXXXXXXXX con **NIT. XXXXXXXXXXXXXXX**

SEÑOR USUARIO, POR FAVOR LEER DETENIDAMENTE LA PRESENTE MINUTA.

SI LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS LA RECHAZA POR ALGÚN ERROR EN LA ESCRITURA, LOS GASTOS NOTARIALES Y LOS IMPUESTOS DE GOBERNACIÓN Y REGISTRO, SERÁN ASUMIDOS SOLAMENTE POR LOS USUARIOS

NOTARIO CINCUENTA Y SEIS (56) (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

,+

PROMESA DE COMPRAVENTA
PROYECTO MULTIFAMILIAR
AVIRAMA

Entre los suscritos, SIXTO CASTIBLANCO LEON, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 79.419.898 de Bogotá D.C, quién actúa como LA PROMITENTE VENDEDOR; por una parte y por la otra parte el señor XXXXXXXXXX mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, identificado(a) con cédula de ciudadanía No XXXXXXXX de Bogotá, quien actúa en su propio nombre y representación y en adelante para los efectos del presente contrato se denominará EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES); celebran el presente CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA, que se regirá por las siguientes CLÁUSULAS y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en las normas legales que regulan la materia, previos los siguientes:

CLÁUSULAS

CLAUSULA PRIMERA. - OBJETO: LA PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y éste(os) se obliga(n) a adquirir de aquel el derecho de dominio y posesión que tiene sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):

Apartamento (s) numero (s) XXXX con depósito asignado y parqueadero con escritura y Certificado de Tradición y Libertad independiente.

Área superficie de XXX Metros Cuadrados.

Inmuebles que forman parte del proyecto inmobiliario denominado MULTIFAMILIAR AVIRAMA 1, el cual se desarrolla en el lote en jurisdicción de Fontibón, con área de 250 V2, ubicado en CR 97 # 16H 41 (Dirección catastral); inmueble (s) que se someterá (n) al régimen de propiedad horizontal de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001 y respecto del (los) cual corresponderán no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo, sino el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes en el porcentaje que a la (s) unidad (es) se le asigne, de acuerdo con lo establecido en la Ley.

Parágrafo Primero: El(los) citado(s) inmueble(s) se identificará(n) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) asignada(s) por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, una vez sometido el Proyecto Inmobiliario a Régimen de Propiedad Horizontal.

Parágrafo Segundo: No obstante las especificaciones descritas en el Anexo No. 1 que hace parte integral del presente contrato, y la cabida y linderos que se describen en el Plano Georreferenciado Anexo No. 2, las cuales se indicarán en la Escritura Pública que dé

cumplimiento a la presente promesa, el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se transferirá(n) como cuerpo cierto.

Parágrafo Tercera: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) conocer y aceptar a conformidad, las especificaciones contenidas en el Anexo No. 1 y en el Plano Georreferenciado Anexo No. 2 del presente contrato, los cuales hacen parte integral de este documento y le han sido entregados por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA. De igual forma el PROMITENTE COMPRADOR(ES) manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, acabados, materiales y demás especificaciones técnicas del inmueble objeto de este contrato y se obliga a respetarlos, a no modificarlos y a permitir su ejecución con base en los mismos. Desde ya EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) renuncia(n) expresamente a solicitar modificaciones o cambios de los acabados contenidos en el listado de especificaciones generales.

CLAUSULA SEGUNDA.- BENEFICIOS A LOS QUE TIENE ACCESO EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), podrá acceder a todos y cada uno de los beneficios contemplados del proyecto que se construye, que se encontrarán descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Parágrafo Primero: Se deja constancia que el mobiliario de los planos y demás elementos publicitarios y decorativos no se incluyen dentro de la negociación, y por lo tanto no podrán ser exigidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a LA PROMITENTE VENDEDOR, y además que los dibujos, esquemas, imágenes, fotografías y planos contenidos en los elementos publicitarios del proyecto, tales como volantes, vallas, y otros son ilustrativos y son interpretaciones de la persona que la ha elaborado, y por lo tanto, no comprometen en aspecto alguno a LA PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo Segundo: Todas las instalaciones y servicios se construyen de conformidad con los planos arquitectónicos y técnicos aprobados por las autoridades pertinentes, así como también por las empresas de servicios públicos.

Parágrafo Tercero: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta que conoce y acepta los diseños, planos, detalles de acabados y demás especificaciones técnicas necesarias para la construcción del proyecto del cual hace parte el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato, y se obliga(n) a respetarlos y a permitir su ejecución o las modificaciones que sean necesarias con base en los mismos; así mismo se compromete a permitir el acceso de personas interesadas en adquirir unidades resultantes del proyecto inmobiliario a la sala de ventas instalada por LA PROMITENTE VENDEDOR.

Parágrafo Cuarto: En todo caso LA PROMITENTE VENDEDOR queda autorizado expresamente por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), para que conforme a las normas urbanísticas vigentes y de ser el caso previa obtención de las autorizaciones de las entidades competentes, introduzca modificaciones a los diseños, planos, detalles constructivos y de acabado que estime

indispensables para el proyecto urbanístico en general, por razones tales como: conveniencia técnica, mejoramiento del proyecto original en cualquiera de sus aspectos, fuerza mayor o caso fortuito, pudiendo en consecuencia, aumentar o disminuir el número de unidades inmobiliarias respecto del proyecto original, situación que será informada por escrito a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por parte de LA PROMITENTE VENDEDOR.

LA PROMITENTE VENDEDOR velará siempre por que la cabida y las demás características originales del proyecto sean respetadas al máximo, y porque los cambios que se hagan necesarios sean en su esencia armónicos con el proyecto inicial, y no entrañen disminución de la calidad de la presentación de la construcción y de los acabados establecidos en los documentos de esta promesa de compraventa (Anexo 1).

CLAUSULA TERCERA.- El (los) inmueble(s) que se promete(n) en venta mediante este contrato, hace(n) parte del proyecto inmobiliario denominado PROYECTO MULTIFAMILIAR AVIRAMA 1, levantado sobre un lote de terreno junto con la casa de habitación en él existente, lote de terreno en jurisdicción de Fontibón, con Área de 250 V2.; que linda: oriente: en 8 MTS., con propiedad del vendedor; sur: en 19.50MTS., con propiedad del vendedor; occidente: en 8 MTS., con propiedad del vendedor; norte: en 19.50 MTS., con propiedad del vendedor, ubicado en la calle CR 97 # 16 H 41 (Dirección catastral), tipo de predio urbano, con una cabida superficialia de 250 varas cuadradas, junto con la casa alta y baja allí edificada y comprendida dentro de los siguientes linderos:

POR EL NORTE: en 19.50MTS, con propiedad del vendedor, Con el lote #15 de la misma mzn

POR EL SUR: En 19.50 MTS con el predio identificado como KRA 97 N.16H 33/37 De la misma mzn

POR EL ORIENTE: En 8.00 MTS con propiedad del vendedor. Con la CR 5^a De Fontibón

POR EL OCCIDENTE: en un frente 8.00 MTS Con el Lote 23 de la misma mzn

A este inmueble le corresponde el código catastral CHIP AAA0079BHDM el folio de matrícula inmobiliaria número 50C- 280421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

CLAUSULA CUARTA.- TRADICIÓN Y TITULOS DE ADQUISICIÓN: El lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria número 50C- 280421 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., sobre el cual se construye el proyecto inmobiliario denominado PROYECTO MULTIFAMILIAR AVIRAMA, fue adquirido por El señor Sixto Castiblanco León identificada con cedula de ciudadanía 79.419.898 Bogotá a través de escritura pública 891 del 25/05/2022 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. a los señor(es): RICARDO GUTIERREZ HIGUERA C.C. 80.068.949 y la señor(a):OLGA LUCIA MADRIGAL SANCHEZ C.C. 52.325.415.

La construcción, se adelanta por parte de SIXTO CASTIBLANCO LEON, con Cédula de Ciudadanía 79.419.898 de Bogotá, con recursos propios.

Parágrafo: LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: EL PROYECTO MULTIFAMILIAR AVIRAMA se construye con sustento con radicado de la curaduría urbana No. 2. Licencia de construcción con Acto Administrativo N° 11001 – 2- 25-2279 de 15 DE Julio 2025

CLAUSULA QUINTA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES Y LIMITACIONES: LA PROMITENTE VENDEDORA, garantiza que el (los) inmueble(s) objeto del presente contrato de promesa de compraventa es (son) de plena y exclusiva propiedad del PROYECTO MULTIFAMILIAR AVIRAMA, cuyo vocero y administrador es SIXTO CASTIBLANCO LEON que no ha(n) sido prometido(s) en venta por acto anterior al presente, y que en la actualidad dicho proyecto lo(s) posee quieta, regular, pública y pacíficamente, que se encuentra(n) libre(s) de todo tipo de limitaciones o condiciones, hipotecas, embargos, demandas, litigios pendientes, arrendamientos por escritura pública, invasiones o posesiones, servidumbres y en general de cualquier otro factor que pudiere afectar el derecho de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), a excepción de la hipoteca en mayor extensión de llegar a constituirse para la ejecución del proyecto y de aquellas constituidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que será sometido el mismo.

Parágrafo Primero: No obstante, lo anterior, LA PROMITENTE VENDEDORA, se obliga al saneamiento del inmueble por evicción y vicios redhibitorios de conformidad con los términos que establece la Ley.

CLAUSULA SEXTA. - PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de la venta que se promete por este contrato, es la suma de XXXXXXXXXXXX DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ XXXXXXX M/L), suma que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar única y exclusivamente de la siguiente manera:

1.- La suma de XXXXXXDE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$XXXXXXM/L), como parte de pago de la separación, dinero que se recibirá a entera satisfacción el día XXXX Del Mes XXXX del año en 2025 y a la fecha de firma de este documento.

2.- La suma de XXXXXXDE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$XXXXXXM/L), pagaderos el día XXX de Mes XXXX del año 202x.

3.- El saldo, la suma de XXXXXXXXX DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA, (\$XXXXXXXXXoo M/L), EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), que pagarán a más tardar el XXX de XXXX del año 202X.

Parágrafo Primero: En cualquier caso, si la forma de pago cambia, las partes se obligan a suscribir un *otrosí* al presente documento.

Si en virtud de la suscripción de otrosí al presente contrato, se aumenta el plazo para efectuar el pago del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta, EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), reconocerá a LA PROMITENTE VENDEDOR por concepto de intereses corrientes, un porcentaje equivalente al Uno por ciento (1%) mensual del saldo pendiente, valor que será cancelado por cada mes que se amplié el término para el pago de la obligación, al momento de suscribir el respectivo otrosí.

Parágrafo Segundo: El no pago de las cuotas en las fechas señaladas en esta cláusula constituye mora en el pago e incumplimiento del presente contrato, sin necesidad de requerimiento alguno. En consecuencia, y sin perjuicio de la facultad para ejercer cualquier acción derivada del incumplimiento, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará(n) a LA PROMITENTE VENDEDORA a través de la cuenta indicada anteriormente, los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados a la tasa máxima legalmente permitida.

En el evento en que la mora persista por más de treinta (30) días calendario, el presente contrato se entenderá incumplido, pudiendo LA PROMITENTE VENDEDOR dar por terminado el presente contrato.

CLAUSULA SÉPTIMA.- PACTO DE ARRAS: Las partes acuerdan fijar como arras del negocio, que se regirá por lo establecido en los artículos 1.859 del Código Civil y/o 866 del Código de Comercio, una suma equivalente, en el caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) desista o incumpla el negocio, al diez por ciento (10%), del valor de la compra; en caso de que LA PROMITENTE VENDEDOR incumpla o desista del negocio, éste devolverá las sumas pagadas por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) más el diez por ciento (10%) de éste valor, adicional intereses corrientes del 1% mensual a partir de la fecha de cada uno de los pagos, realizados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a LA PROMITENTE VENDEDOR. En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extra juicio, sin necesidad por tanto de declaración judicial. La facultad de retracto se entiende vigente desde la firma de la presente promesa, hasta la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, siempre y cuando no se haya incumplido el contrato con anterioridad a la suscripción de la escritura. Las arras podrán aplicarse en cualquiera de los siguientes eventos: i) En caso de desistimiento, la parte que decida retractarse perderá la suma pactada como arras a favor del

otro contratante, y el presente contrato se dará por terminado extra-juicio, sin necesidad por tanto de declaración judicial.

Parágrafo Segundo: Las partes podrán hacer efectivo el pacto de arras sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual LA PROMITENTE VENDEDOR queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes.

Parágrafo Tercero.- Para efectos de lo dispuesto por el artículo 1860 del Código Civil, las partes convienen que el término durante el cual cualquiera de ellas podrá retractarse, con las consecuencias establecidas en esta misma cláusula, será el mismo previsto para la firma de la escritura pública que dé cumplimiento a la presente promesa.

CLAUSULA OCTAVA. - OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA: La Escritura Pública de compraventa que dé cumplimiento al presente contrato de Promesa de Compraventa, se otorgará el día veintiocho (28) del mes de febrero de dos mil veintitrés (2023) a las tres de la tarde 03:00 p.m. en la Notaría cincuenta y cinco (55) del Círculo Notarial de Bogotá. No obstante, lo anterior, las partes contratantes podrán, de común acuerdo, modificar la fecha, hora y Notaría del otorgamiento de la respectiva Escritura Pública, acuerdo que deberá constar por escrito debidamente firmado por las partes. La no comparecencia de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o de LA PROMITENTE VENDEDOR al otorgamiento de la Escritura en los términos antes señalados, constituye incumplimiento a esta Promesa y faculta a la otra parte para terminar el presente Contrato.

Si el día indicado para la firma de la escritura pública, EL (LOS) PROMITENTES(S) COMPRADOR(ES) o LA PROMITENTE VENDEDOR, no hubiere cumplido con la totalidad de los requisitos necesarios para el otorgamiento de la escritura pública que dé cumplimiento al presente contrato, LA PROMITENTE VENDEDOR deberá informar de tal evento a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) con una antelación no inferior a quince (15) días calendario a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública. Como consecuencia de esta situación, las partes se obligan a suscribir un otrosí en el que conste la nueva fecha de escrituración, y se prorrogarán igualmente la fecha para el pago del saldo de que trata la Cláusula sexta anterior y la fecha para la entrega real y material del inmueble.

Parágrafo Primero: Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora y en la misma Notaría.

CLAUSULA NOVENA.- LA PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, valorizaciones, contribuciones de todo orden, conforme a lo establecido en el Artículo 116 de la Ley 9 de 1.989,

en consecuencia, serán de cargo de EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) todo impuesto, tasa, contribución y valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar al (los) inmueble(s) a partir de la fecha del otorgamiento de la Escritura Pública de Compraventa.

En el evento en que una vez otorgada la escritura que contenga la transferencia del(los) inmueble(s) objeto de la presente promesa de venta, de acuerdo a las normas tributarias, aun aparezca para el periodo gravable objeto de cobro, como sujeto pasivo LA PROMITENTE VENDEDOR y por tanto tenga que efectuar la declaración de los impuestos, el PROMITENTE COMPRADOR, se obliga con la suscripción de este documento a pagar dichas obligaciones por ser de su cargo, de tal suerte que independientemente de quien declare, el pago debe ser asumido íntegramente por el PROMITENTE COMPRADOR desde la fecha de otorgamiento que dé cumplimiento a la presente promesa; razón por la cual, en el evento en que LA PROMITENTE VENDEDORA, haya(n) tenido que pagar con sus recursos, obligaciones por concepto de impuestos, tasas, y/o contribuciones que estén total o en parte a cargo del PROMITENTE COMPRADOR, esté se los restituirá en su integridad dichas sumas o a prorrata según sea el caso.

Parágrafo Primero: LA PROMITENTE VENDEDOR, una vez se enajene la última unidad privada del proyecto inmobiliario PROYECTO MULTIFAMILIAR AVIRAMA se compromete a radicar ante la Entidad Competente, la solicitud de desenglobe o individualización catastral.

Parágrafo Segundo: Serán de cargo de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de firma de la Escritura Pública que dé cumplimiento a este contrato, el pago de las cuotas de sostenimiento de administración, servicios públicos y en general todos aquellos gastos correspondientes al mantenimiento y uso del (los) inmueble(s) objeto de este contrato.

CLAUSULA DÉCIMA. -INSTALACIÓN, DOTACIÓN Y SUMINISTRO DE SERVICIOS PÚBLICOS: LA PROMITENTE VENDEDOR pagará a las empresas de energía, gas natural, acueducto y alcantarillado, los derechos correspondientes para la conexión y acometidas de servicios públicos, pero no se hace responsable de reajustes posteriores. LA PROMITENTE VENDEDOR se compromete a entregar el (los) inmueble(s) dotados de los servicios públicos antes señalados. Respecto del servicio de instalación de línea telefónica LA PROMITENTE VENDEDOR solicitará a la Empresa de Telecomunicaciones la asignación de la respectiva línea, pero no se compromete a la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas serán cancelados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) de acuerdo con la facturación emitida por la Empresa de Telecomunicaciones.

En todo caso, LA PROMITENTE VENDEDOR, no será responsable si la Empresa de Telecomunicaciones no aprueba las solicitudes o las demora en estudio, pues es ésta quien determina la asignación y adjudicación de las líneas y el momento de su conexión. La responsabilidad de LA PROMITENTE VENDEDOR, se limita a la radicación de las solicitudes respectivas y la construcción de las obras interiores de acuerdo con las especificaciones técnicas de la Empresa de Telecomunicaciones.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- ENTREGA: EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la entrega material del (los) inmueble(s) prometido(s) en venta por este contrato, la hará LA PROMITENTE VENDEDOR, el día XXXX (XX) del mes de XXXXX del año dos mil XXXXXX (202X), a las XXXXX pm, mediante ACTA DE ENTREGA e inventario detallado, con los cuales se entregarán los catálogos de mantenimiento y garantías otorgadas por las empresas que hubieren instalado equipos en el(los) inmueble(s), y en la misma ACTA se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles estos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) ha(n) recibido el (los) inmueble(s) y que LA PROMITENTE VENDEDOR se obliga(n) a subsanar en un término de 15 días hábiles los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega material del inmueble, y que consten en la respectiva acta . En ningún caso la entrega material del inmueble se realizará antes de la suscripción de la escritura pública de transferencia

Parágrafo Primero: Si EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada (por detalles de simple acabado) éste se dará por entregado y recibido para todos los efectos a satisfacción, mediante acta suscrita por LA PROMITENTE VENDEDOR y el administrador del Edificio, o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya y de común acuerdo manifiestan que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) se hará (n) cargo del pago de los servicios públicos y de las cuotas de administración del inmueble, desde la fecha programada para la escrituración del inmueble.

Parágrafo Segundo: No obstante el término convenido para la entrega, LA PROMITENTE VENDEDOR, gozará(n) de un plazo adicional de quince (15) días hábiles como periodo de gracia para efectuar la entrega del (los) inmueble(s), quedando exonerados de toda responsabilidad por la no entrega del (los) inmueble(s) prometido(s) en compraventa, en la fecha pactada.

Es convenido por las partes que en el evento que la entrega material del (los) inmueble(s) aquí prometido(s) en venta no se produzca por fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados, por demora en la instalación de los servicios públicos por la empresa respectiva, sin que medie culpa o negligencia de parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, o por solicitud de reformas a los inmuebles de más del veinticinco por ciento (25%), EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), exonera a LA PROMITENTE VENDEDOR, de cualquier tipo de responsabilidad frente a la imposibilidad de realizar la entrega de los inmuebles señalados en la cláusula primera de este contrato; evento que se notificara por escrito a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a fin de suscribir el respectivo otrosí que amplié el plazo señalado para la misma.

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia de que el (los) inmueble(s) prometido(s) en venta se entregará(n) por parte de LA PROMITENTE VENDEDORA, una vez el mismo esté provisto de

los servicios públicos de energía eléctrica, gas, acueducto y alcantarillado. En el evento de que las empresas encargadas de la instalación de tales servicios no los hubieren instalado en la fecha prevista para la entrega, sin culpa imputable a LA PROMITENTE VENDEDOR, dicha entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados teniendo como fecha máxima el día XXXXX de XXXX de 202X a las XXXXX pm, sin que tal hecho configure incumplimiento de LA PROMITENTE VENDEDOR, ni genere ningún tipo de indemnización.

Parágrafo Cuarto: La entrega del (los) inmueble(s) como unidad privada incluirá la de los bienes comunes del PROYECTO MULTIFAMILIAR AVIRAMA, por acceder éstos a los primeros y, se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- Las partes manifiestan de manera expresa que en caso de que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) efectúe(n) reformas parciales o totales en los acabados de lo(s) inmueble(s) objeto de este contrato, LA PROMITENTE VENDEDOR, en ningún caso asumirá costos adicionales por los materiales utilizados o los trabajos efectuados por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) y que, igualmente, las garantías otorgadas por LA PROMITENTE VENDEDOR, perderán su vigencia en los casos de modificaciones al (los) inmueble(s) que no hayan sido efectuadas por ellos mismos.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA. El apartamento será destinado única y exclusivamente para vivienda familiar, el parqueadero para el estacionamiento vehicular. Esta destinación específica solo podrá variarse con sujeción al procedimiento previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal al que se encuentra sometido el proyecto inmobiliario. Se entiende que esta destinación específica también obliga a los futuros adquirentes o usuarios que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquiera este(os) inmueble(s) por compra al EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o a un tercero.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA.- EL PROMITENTE VENDEDOR con los recursos existentes en el proyecto cancelará el cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales de la Escritura Pública de venta, el restante cincuenta por ciento (50%) de los gastos notariales y el ciento por ciento (100%) del impuesto de registro y derechos de inscripción en el registro de la venta, serán asumidos por EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), así mismo serán de éste el cien por ciento (100%) de los gastos generados con ocasión de la constitución de la hipoteca y su inscripción en el registro a favor de la entidad que le otorgó el crédito, así como el cien por ciento (100%) de los gastos notariales que correspondan a afectación de patrimonio de familia de ser el caso.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA.- CESIÓN DEL PRESENTE CONTRATO: La cesión del presente contrato por parte del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) podrá llevarse a cabo previa aceptación expresa y escrita de LA PROMITENTE VENDEDOR, la cual deberá constar por escrito, con las firmas de Cedente y Cesionario, sin perjuicio de que deba cumplirse en su totalidad con el

proceso de verificación de requisitos por parte de SIXTO CASTIBLANCO LEON con Cédula de Ciudadanía 79.419.898 de Bogotá D.C., para la efectiva vinculación al proyecto inmobiliario.

Párrafo: La venta que perfecciona el contrato prometido podrá hacerse en favor del EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) o de la persona, o personas, que este designe sin que este cambio constituya modificación del presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA. - RADICACION DE DOCUMENTOS PARA ENAJENACION: De conformidad con el artículo 71 de la ley 962 de 2005 y el Decreto 2180 del 29 de junio de 2006, LA PROMITENTE VENDEDORA fue autorizada por la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y control de Vivienda- Secretaría distrital del Hábitat- Alcaldía Mayor de Bogotá- para la enajenación de bienes inmuebles destinados a vivienda con número de registro 12090 de 2022.

CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA PROMITENTE VENDEDOR: se obliga a:

1. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, así como a responder ante EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por la construcción y terminación del proyecto, las especificaciones de los bienes resultantes del mismo, la calidad de los materiales, la entrega del (los) inmueble(s), la estabilidad de la obra y demás obligaciones, que se deriven en este sentido.
2. Entregar materialmente el(los) inmueble(s) objeto de este contrato a EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), el díaXXXXX (XXX) del mes de XXX del año dos milXXXXXX (202X). La entrega de los bienes de uso exclusivo, y los bienes comunes de uso y goce general serán entregados de acuerdo a los parámetros establecidos en el artículo 24 de la ley 675 de 2.001.
3. Subsanar, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, los posibles defectos u omisiones que se presentaron al momento de la entrega material del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, siempre que consten en la respectiva acta de entrega.
4. Respecto del servicio de teléfono, se obliga a la instalación del cableado telefónico de todos los puntos que conforman el apartamento, que se conectan al strip general de la acometida será a cargo de LA PROMITENTE VENDEDOR-. La conexión de la línea telefónica así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES).
5. Se obliga a realizar los trámites necesarios para llevar a cabo la escrituración de el(los) inmueble(s) objeto de éste contrato. Así mismo se obliga a realizar los trámites de registro de la escritura otorgada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, o

de hacer seguimiento de dicho trámite, en el evento en que EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) sea quien adelante el mismo.

6. Se obliga a realizar los trámites pertinentes para llevar a cabo el otorgamiento de la escritura pública que contenga el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y su correspondiente registro.
7. Responder ante EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) por la construcción y terminación del edificio, por el desarrollo, construcción y las especificaciones de los bienes resultantes del proyecto, por la entrega material de los inmuebles, por la estabilidad de la obra y en general por todas las obligaciones que se deriven de la construcción.
8. Se obliga a adjuntar a la presente promesa de compraventa el Anexo No. 1 que contiene las especificaciones de el(los) inmueble(s) prometido(s) en venta, así como el Anexo No. 2 correspondiente al Plano Georreferenciado en el cual se da la ubicación exacta y los linderos del inmueble objeto del presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA. - MANIFESTACIONES ESPECIALES DE EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES): Con la suscripción del presente documento, manifiesta(n) conocer y aceptar:

1. Que la construcción de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto, y sus especificaciones detalladas tales como, cabida, muros, estructura, materiales, conexiones, mampostería, son responsabilidad única y exclusivamente de LA PROMITENTE VENDEDORA, por lo tanto es conocido que cualquier modificación que surja a las unidades inmobiliarias durante la construcción, deberá informármelo (informárnoslo) por escrito.
2. Las obligaciones derivadas de la entrega material del(los) inmueble(s) objeto de esta promesa de compraventa y del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, son exclusivas de LA PROMITENTE VENDEDOR.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA. - El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir judicial o extrajudicialmente, el cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, sin necesidad de requerimientos judiciales o privados, a los cuales renuncian expresamente las partes contratantes con su suscripción.

VIGÉSIMA PRIMERA. -CONDICIONES DE NEGOCIACIÓN: Las partes contratantes expresamente reconocen y manifiestan que los términos y condiciones de este documento han sido negociados en forma libre, consciente y razonable, por lo que para todos los efectos se consideran conjunta y equitativamente acordados por todas ellas.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato, en la ciudad de Bogotá, a los ocho (09) días del mes de septiembre del dos mil veintidós (2022), en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor legal.

LA PROMITENTE VENDEDOR

SIXTO CASTIBLANCO LEON
CC. 79.419.898 de Bogotá D.C
Representante Legal

EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)

(firma)

C.C.XXXXXXXXXX

TEL

DIRECCION



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

Certificado generado con el Pin No: 2509245814121714218

Nro Matrícula: 50C-280421

Página 2 TURNO: 2025-702589

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 10:38:25 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

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

DE: LOZANO CASTRO JORGE HUMBERTO

CC# 2673730

A: VALERO VALERO MARINA X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-06-1975 Radicación: 7541023

Doc: ESCRITURA 1978 del 05-06-1975 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$330,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: VALERO DE LOPEZ MARINA

A: GRANADOS DE VALERO GLORIA ANGELICA

A: VALERO VALERO HUGO AURELIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 23-06-1975 Radicación: 0

Doc: ESCRITURA 1978 del 05-06-1975 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$190,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA

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

DE: GRANADOS DE VALERO GLORIA ANGELICA

DE: VALERO VALERO HUGO

A: EMPRESA NACIONAL E TELECOMUNICACIONES

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-05-1988 Radicación: 8873158

Doc: ESCRITURA 744 del 05-04-1988 NOTARIA 3 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$190,000

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: EMPRESA NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES

A: GRANADOS DE VALERO GLORIA

CC# 23247842

A: VALERO VALERO HUGO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-1989 Radicación: 72046

Doc: ESCRITURA 4748 del 06-10-1989 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

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

DE: GRANADOS DE VALERO GLORIA

CC# 23247842

DE: VALERO VALEOR HUGO

CC# 4902114

A: GUZMA GOMEZ HECTOR JESUS

CC# 70506525



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

Certificado generado con el Pin No: 2509245814121714218

Nro Matrícula: 50C-280421

Página 3 TURNO: 2025-702589

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 10:38:25 AM

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

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

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 30-05-1991 Radicación: 33723

Doc: ESCRITURA 2539 del 24-05-1991 NOTARIA 21 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPROVVENTA

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

DE: GUZMA GOMEZ HECTOR JESUS

CC# 70506525

A: ARIAS GIRALDO LUIS ANTONIO

CC# 625124

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 27-07-1994 Radicación: 1994-60142

Doc: ESCRITURA 1154 del 08-07-1994 NOTARIA 55 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: : 610 ENAJENACION DERECHOS SUCESORALES CUERPO CIERTO

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

DE: ARIAS GOMEZ EMEL

CC# 3492331

A: GOMEZ DE ARIAS MARIA TERESA

CC# 21655351 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 22-11-2002 Radicación: 2002-97900

Doc: ESCRITURA 569 del 22-03-2002 NOTARIA 55 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPROVVENTA DERECHOS Y ACCIONES

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

DE: ARIAS GOMEZ CRUZ HELENA

CC# 21872630

DE: ARIAS GOMEZ ENECER DE JESUS

CC# 8281522

DE: ARIAS GOMEZ TERESA DE JESUS

CC# 31134310

A: GOMEZ DE ARIAS MARIA TERESA

CC# 21655351 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 19-05-2003 Radicación: 2003-43815

Doc: ESCRITURA 2821 del 12-05-2003 NOTARIA 37 de BOGOTA

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: ARIAS GIRALDO LUIS ANTONIO

CC# 625124

A: GOMEZ DE ARIAS MARIA TERESA

CC# 21655351 X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-09-2005 Radicación: 2005-93349

Doc: ESCRITURA 2582 del 14-09-2005 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$53,103,000

ESPECIFICACION: COMPROVVENTA: 0125 COMPROVVENTA

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

DE: GOMEZ DE ARIAS MARIA TERESA

CC# 21655351



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

Certificado generado con el Pin No: 2509245814121714218

Nro Matrícula: 50C-280421

Página 4 TURNO: 2025-702589

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 10:38:25 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: GUTIERREZ HIGUERA RICARDO

CC# 80068949 X

A: MADRIGAL SANCHEZ OLGA LUCIA

CC# 52325415 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 27-09-2005 Radicación: 2005-93349

Doc: ESCRITURA 2582 del 14-09-2005 NOTARIA 55 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: GUTIERREZ HIGUERA RICARDO

CC# 80068949 X

A: MADRIGAL SANCHEZ OLGA LUCIA

CC# 52325415 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-04-2022 Radicación: 2022-32637

Doc: CERTIFICADO 467 del 07-04-2022 NOTARIA SEGUNDA de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION. SE CANCELA MEDIANTE ESC 1091 DE 01-04-2022

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

A: GUTIERREZ HIGUERA RICARDO

CC# 80068949 X

A: MADRIGAL SANCHEZ OLGA LUCIA

CC# 52325415 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 29-06-2022 Radicación: 2022-56670

Doc: ESCRITURA 891 del 25-05-2022 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$510,000,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

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

DE: GUTIERREZ HIGUERA RICARDO

CC# 80068949

DE: MADRIGAL SANCHEZ OLGA LUCIA

CC# 52325415

A: CASTIBLANCO LEON SIXTO

CC# 79419898 X

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 29-06-2022 Radicación: 2022-56670

Doc: ESCRITURA 891 del 25-05-2022 NOTARIA CINCUENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

DE: CASTIBLANCO LEON SIXTO

CC# 79419898 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 10-05-2023 Radicación: 2023-36711

Doc: ESCRITURA 9838 del 30-12-2022 NOTARIA QUINTA de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 2509245814121714218

Nro Matrícula: 50C-280421

Página 5 TURNO: 2025-702589

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 10:38:25 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

Se cancela anotación No: 15

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA 9838 DE 30-12-2022 NOTARIA 5 DE BOGOTA SE CANVCELA HIPOTECA

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

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: CASTIBLANCO LEON SIXTO

CC# 79419898

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 02-09-2025 Radicación: 2025-74175

Doc: ESCRITURA 2312 del 05-08-2025 NOTARIA SESENTA Y CINCO de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIFAMILIAR AVIRAMA PH

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

DE: CASTIBLANCO LEON SIXTO

CC# 79419898 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *17*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

- 17 -> 2263991PARQUEADERO PRIVADO 1
- 17 -> 2263992PARQUEADERO PRIVADO 2
- 17 -> 2263993PARQUEADERO PRIVADO 3
- 17 -> 2263994PARQUEADERO PRIVADO 4
- 17 -> 2263995PARQUEADERO PRIVADO 5
- 17 -> 2263996APARTAMENTO 201
- 17 -> 2263997APARTAMENTO 202
- 17 -> 2263998APARTAMENTO 301
- 17 -> 2263999APARTAMENTO 302
- 17 -> 2264000APARTAMENTO 401
- 17 -> 2264001APARTAMENTO 402
- 17 -> 2264002APARTAMENTO 501
- 17 -> 2264003APARTAMENTO 502
- 17 -> 2264004APARTAMENTO 503
- 17 -> 2264005APARTAMENTO 504

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



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

Certificado generado con el Pin No: 2509245814121714218

Nro Matrícula: 50C-280421

Página 6 TURNO: 2025-702589

Impreso el 24 de Septiembre de 2025 a las 10:38:25 AM

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

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

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2007-11357

Fecha: 18-08-2007

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

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

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-702589 FECHA: 24-09-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

LORENA DEL PILAR NEIRA CABRERA
REGISTRADOR PRINCIPAL (E)

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

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

1. IDENTIFICACIÓN

PROYECTO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR AVIRAMA
 ESTRATO: 3 No. de unidades de vivienda: 10
 DIRECCIÓN: CR 97 # 16 H 41
 CONSTRUCTORA: INVERSIONES VIVAL DESING SAS
 FECHA (dd-mm-aa): 16 OCTUBRE 20254

2. ESPECIFICACIONES GENERALES DEL PROYECTO

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

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

SI NO

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

SI NO

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

En caso de responder sí, se debe presentar un estudio acústico específico, que garantice el control de ruidos por inmisión, garantizando que el nivel de ruido de fondo (L_{eq}) 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

SI NO

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"

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 encarcamiento en suelo urbano y de expansión"?

SI NO

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

SI NO

Seleccione de que tipos:

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



Materias primas extraídas en un radio de 500 km tomando como centro el proyecto



Productos o Materiales que cuenten con el Sello Ambiental Colombiano (SAC)



Materiales con contenidos reciclados pre consumo y post consumo



Pinturas para espacios interiores con los siguientes niveles de contenidos orgánicos volátiles: Pintura Mate: < 50 g/L | Pintura Brillante: <100 g/L | Pintura Brillo Alto: < 150 g/L



Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en concretos



Declaraciones Ambientales de Producto conforme a la norma ISO14025 en aceros estructurales



Materiales que cuenten con Análisis de Ciclo de Vida al menos con alcance Cuna a Puerta de acuerdo con la ISO 14044.



Materiales que cumplen estándares sociales y ambientales tipo: Reporte GRI, B Corporation, Empresa BIC, ISO 14001, ISO 26000 o es signatario de iniciativas tipo Pacto Global, Protocolo de manufactura OCDE, Net Zero Carbón Building Commitment entre otros.



2.7. CIMENTACIÓN

Descripción técnica y materiales utilizados:

ZAPATAS CORRIDAS

2.8. PILOTES

SI NO

Tipo de pilotaje utilizado:

2.9. ESTRUCTURA

Tipo de estructura y descripción técnica:

Convencional

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:

2.10.3. OTRAS DIVISIONES

 SI NO

Tipo de división y localización:

2.11. PAÑETES

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

si

2.12. VENTANERÍAALUMINIO
P.V.C. SI
 SI NO
 NOLAMINA COLD ROLLED
OTRA SI NO
 SI Cual? _____

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

Espesor del vidrio:

2.13. FACHADAS

Descripción y materiales a utilizar:

PINTURA GRANIPLAS

2.14. PISOS ÁREAS COMUNES

Descripción y materiales a utilizar:

PISO QUEMADO ,BLDOSA

2.15. CUBIERTAS

Descripción y materiales a utilizar:

Cubierta Verde

 SI NO

Porcentaje del área de cubierta útil: _____

2.16. ESCALERAS

Descripción y materiales a utilizar:

CONCRETO,ENCHAPE CON BALDOSA

2.17. CERRAMIENTO

Descripción y materiales a utilizar:

N/A

2.18. TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Descripción y materiales a utilizar:

TANQUES SUBTERRANEOS EN CONCRETO

2.19. GESTIÓN DEL AGUA LLUVIA

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

 SI NO**2.20. PROTECCIÓN DE AVIFAUNA**

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

 SI NO

3. EQUIPOS Y DOTACIÓN

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

Características:

4. ESPECIFICACIONES DE LAS ÁREAS PRIVADAS

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

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

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

4.4. CARPINTERÍA

- 4.4.1. CLOSET SI NO

Características y materiales a utilizar:

- 4.4.2. PUERTAS DE COMUNICACIÓN INTERNAS SI NO

Características y materiales a utilizar:

- 4.4.3. PUERTA DE ENTRADA PRINCIPAL

Características y materiales a utilizar:

METALICAS

4.5. ACABADOS PISOS

- 4.5.1. ZONAS SOCIALES CONCRETO,BALDOSA
- 4.5.2. HALL'S BALDOSA
- 4.5.3. HABITACIONES PISO LAMINADO
- 4.5.4. COCINAS BALDOSA
- 4.5.5. PATIOS N/A

Materiales a utilizar :

4.6. ACABADOS MUROS EXTERIORES

Materiales a utilizar:

GRANIPLAS

4.7. ACABADOS MUROS

- 4.7.1. ZONAS SOCIALES ESTUCO Y PINTURA
- 4.7.2. HABITACIONES PINTURA
- 4.7.3. COCINAS ENCHAPE EN BALDOSA
- 4.7.4. PATIOS N/A

Materiales a utilizar:

4.8. COCINAS

- 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

Características:

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

HORNOS ELECTRICO

A GAS 4 PUESTOS

MDF

GRANITO TIPO MARMIL UBATUBA

4.9. BAÑOS

4.9.1. MUEBLE	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	MDF Y POSETA LAVAMANOS
4.9.2. ENCHAPE PISO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		BALDOSA
4.9.3. ENCHAPE PARED	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		BALDOSA
4.9.4. DIVISIÓN BAÑO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		VIDRIO TEMPALDO
4.9.5. ESPEJO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		ESPEJO NORMAL
4.9.6. SANITARIO AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Descarga:	
4.9.7. GRIFERIA LAVAMANOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	
4.9.8. GRIFERÍA LAVAPLATOS AHORRADOR	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 60 PSI:	
4.9.9. DUCHA AHORRADORA	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO	Detalle del consumo Litros por Minuto a 80 PSI:	

4.10. ILUMINACION

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

4.11. ILUMINACION NATURAL

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

 SI NO

4.11.1. HABITACION	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	Características:	POR VENTANAS Y POSOS DE LUZ NATUALES
4.11.2. ESTUDIO	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		POR VENTANAS Y POSOS DE LUZ NATUALES
4.11.3. ZONA SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO		POR VENTANAS Y POSOS DE LUZ NATUALES

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

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

ANEXO FLUJO DE CAJA - Cifras miles COP\$

1. SOLICITANTE (RAZÓN SOCIAL o NOMBRE COMPLETO) SIXTO CASTIBLANCO LEON		SIXTO CASTIBLANCO LEON					
2. NOMBRE DEL PROYECTO DE VIVIENDA AVIRAMA		4. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN m ² 650.72	5. ÁREA DEL LOTE m ² 156.00	6. APARTAMENTOS 10	7. CASAS 0	8. LOTES 0	
3. DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE VIVIENDA CARRERA 97 16H 41		9. FECHA DE ELABORACIÓN 2025-nov-18	10. FECHA INICIO DEL PROYECTO 2024-jul	11. FECHA TERMINACIÓN PROYECTO 2025-dic	12. FECHA ENTREGA DEL PROYECTO 2025-dic		
Total Ventas: 1.968.100							

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	16. CIFRA CONTROL=0 (13.Presup - 14.Flujo)	Horizonte ciclo del proyecto	Jul-2024; ago-2024	sep-2024; oct-2024	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	sep-2027; oct-2027	nov-2027; dic-2027	
16. TERRENOS	300.000	300.000	0.000	300.000																						
17. RECURSOS PROPIOS	1.370.000	1.370.000	0.000		200.000	200.000	200.000	20000000	200.000	20000000	170.000															
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0.000																							
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0.000																							
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0.000																							
21. VENTAS PROYECTO	1.968.100	1.968.100	0.000																							
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0.000																							
23. TOTAL FUENTES	3.638.100	3.638.100	0.000		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	170.000	0	1.968.100	0												
24. TERRENOS	300.000	300.000	0.000																							
25. COSTOS DIRECTOS	1.310.000	1.310.000	0.000																							
26. COSTOS INDIRECTOS	60.000	60.000	0.000																							
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0.000																							
28. GASTOS DE VENTAS		0	0.000																							
29. RECURSOS PROPIOS	1.370.000	1.370.000	0.000																							
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0.000																							
31. CREDITO PARTICULARES		0	0.000																							
32. OTROS PAGOS (**)		0	0.000																							
33. TOTAL USOS	3.040.000	3.040.000	0.000		0	10.000	190.000	190.000	190.000	190.000	190.000	410.000	1.670.000	0												
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	598.100	598.100			200.000	190.000	10.000	10.000	10.000	10.000	-20.000	-410.000	298.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

(*) OTROS RECURSOS (Especificar):

(**) OTROS PAGOS (Especificar):

36. OBSERVACIÓN:

Sixto castiblanco



37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ

FILA VALIDACIÓN

Total Ventas: 1.968.100

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	16. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppts - 14.Fljo)	ene-2028; feb-2028	mar-2028; abr-2028	may-2028; jun-2028	jul-2028; ago-2028	sep-2028; oct-2028	nov-2028; dic-2028	ene-2029; feb-2029	mar-2029; abr-2029	may-2029; jun-2029	jul-2029; ago-2029	sep-2029; oct-2029	nov-2029; dic-2029	ene-2030; feb-2030	mar-2030; abr-2030	may-2030; jun-2030	jul-2030; ago-2030	sep-2030; oct-2030	nov-2030; dic-2030	ene-2031; feb-2031	mar-2031; abr-2031	may-2031; jun-2031	ul-2031; ago-2031
16. TERRENOS	300.000	300.000	0,000																						
17. RECURSOS PROPIOS	1.370.000	1.370.000	0,000																						
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000																						
19. CREDITO PARTICULARES	0	0	0,000																						
20. VENTAS FINANCIACIÓN		0	0,000																						
21. VENTAS PROYECTO	1.968.100	1.968.100	0,000																						
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000																						
23. TOTAL FUENTES	3.638.100	3.638.100	0,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
24. TERRENOS	300.000	300.000	0,000																						
25. COSTOS DIRECTOS	1.310.000	1.310.000	0,000																						
26. COSTOS INDIRECTOS	60.000	60.000	0,000																						
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000																						
28. GASTOS DE VENTAS		0	0,000																						
29. RECURSOS PROPIOS	1.370.000	1.370.000	0,000																						
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000																						
31. CREDITO PARTICULARES		0	0,000																						
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000																						
33. TOTAL USOS	3.040.000	3.040.000	0,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	598.100	598.100		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):																									
(**) OTROS PAGOS (Especificar):																									
36. OBSERVACION:																									

Santo castiblanco

37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE

38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE HÁBITAT

Total Ventas: 1.968.100

FILA VALIDACIÓN

	13. PRESUPUESTO GENERAL	14. TOTAL FLUJO CAJA	16. CIFRA CONTROL=0 (13.Ppto - 14.Flujo)	sep-2031; oct-2031	nov-2031; dic-2031	ene-2032; feb-2032	mar-2032; abr-2032	may-2032; jun-2032	ul-2032; ago-2032	#REF!
16. TERRENOS	300.000	300.000	0,000							
17. RECURSOS PROPIOS	1.370.000	1.370.000	0,000							
18. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA	0	0	0,000							
19. CREDITO PARTICULARRES	0	0	0,000							
20. VENTAS FINANCIACION		0	0,000							
21. VENTAS PROYECTO	1.968.100	1.968.100	0,000							
22. OTROS RECURSOS (*)	0	0	0,000							
23. TOTAL FUENTES	3.638.100	3.638.100	0,000	0	0	0	0	0	0	0
24. TERRENOS	300.000	300.000	0,000							
25. COSTOS DIRECTOS	1.310.000	1.310.000	0,000							
26. COSTOS INDIRECTOS	60.000	60.000	0,000							
27. GASTOS FINANCIEROS		0	0,000							
28. GASTOS DE VENTAS		0	0,000							
29. RECURSOS PROPIOS	1.370.000	1.370.000	0,000							
30. CREDITO ENTIDAD FINANCIERA		0	0,000							
31. CREDITO PARTICULARRES		0	0,000							
32. OTROS PAGOS (**)		0	0,000							
33. TOTAL USOS	3.040.000	3.040.000	0,000	0	0	0	0	0	0	0
34. SALDO CAJA BIMESTRAL	598.100	598.100		0	0	0	0	0	0	0
(*) OTROS RECURSOS (Especificar):										
(**) OTROS PAGOS (Especificar):										
36. OBSERVACIÓN:										
<i>s/yo constíblenco</i>										
37. FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE										
38. FIRMA DE QUIEN ELABORÓ										

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

ANEXO DE VENTAS
-Cifras miles COP\$

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

1. Fecha elaboración 2025-nov-18	2. Solicitante: SIXTO CASTIBLANCO LEON		3 Nombre del proyecto de Vivienda AVIRAMA				
4. Datos estadísticos	Precio miles \$	Área m ²	Precio miles \$ / m ²	5. Valor Vivienda en SMMLV	6. Precio mínimo (1) garaje sencillo miles\$	7. Año al que proyecta la entrega	8. Valor SMMLV proyectado para el año de entrega
Valor máximo	214.900	56,01	7.618	150.97		2025	\$ 1.423.500
Valor mínimo	164.500	21,86	3.837	115,56		VIS REN.URB	NO VIP/VIS
Cantidad VIVIENDAS por tipo	0		10		0		0

9.
Observación:

Sixto castiblanco

10. Firma del Solicitante

FILA VALIDACIÓN		Indique: ¡Lc. Construcción se aprobó como NO VIS!	SI
-----------------	--	---	-----------

	TOTALES	10	\$ 1.968.100	420,74 m²	\$ 0		0,00%	
ÍTEM	11. Identificación de la Vivienda	12. Precio Vivienda miles \$	13. Área Construida m ²	14. Cuota Inicial miles \$	15. Precio vivienda acumulado miles \$	16. Precio Vivienda por m ² (miles \$)	17. % Cuenta Inicial / Precio	18. Tipo de vivienda según SMMLV
1	201	214.500	53,29	0	214.500	4.025	0,00%	VIS
2	202	214.900	56,01	0	429.400	3.837	0,00%	VIS
3	301	214.500	53,29	0	643.900	4.025	0,00%	VIS
4	302	214.900	56,01	0	858.800	3.837	0,00%	VIS
5	401	214.500	53,29	0	1.073.300	4.025	0,00%	VIS
6	402	214.900	56,01	0	1.288.200	3.837	0,00%	VIS
7	501	170.500	22,38	0	1.458.700	7.618	0,00%	VIS
8	502	180.000	26,00	0	1.638.700	6.923	0,00%	VIS
9	503	164.500	21,86	0	1.803.200	7.525	0,00%	VIS
10	504	164.900	22,60	0	1.968.100	7.296	0,00%	VIS
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								

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

ANEXO FINANCIERO

-Cifras miles COP\$-

I. INFORMACIÓN GENERAL	
FECHA DE ELABORACIÓN:	martes, 18 de noviembre de 2025
SOLICITANTE:	SIXTO CASTIBLANCO LEON

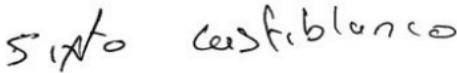
II. INFORMACIÓN DEL PROYECTO					
NOMBRE DEL PROYECTO:	AVIRAMA				
DIRECCIÓN:	CARRERA 97 16H 41				
APARTAMENTOS:	10	CASAS:	0	LOTES:	0
1. ÁREA DE LOTE (utilizada para esta radicación):	156 m²				
2. COSTO DEL m ² DE LOTE (utilizada para esta radicación):	1.923.077 \$/m²				
3. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	651 m²				
4. COSTO DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN (utilizada para esta radicación):	2.566.388 \$/m²				

III. RESUMEN DEL PRESUPUESTO			
Descripción	Costo (miles de \$)	Costo por m ² (en pesos \$)	Participación en el costo
5. TERRENOS:	\$ 300.000	461.028 \$/m²	18,0%
6. COSTOS DIRECTOS:	\$ 1.310.000	2.013.155 \$/m²	78,4%
7. COSTOS INDIRECTOS:	\$ 60.000	92.206 \$/m²	3,6%
8. GASTOS FINANCIEROS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
9. GASTOS DE VENTAS:	\$ 0	- \$/m ²	0,0%
10. COSTO TOTAL DEL PROYECTO:	\$ 1.670.000	2.566.388 \$/m²	100%

IV. VENTAS (miles de \$)			
11. VALOR TOTAL DE VENTAS:	\$ 1.968.100	12. UTILIDAD EN VENTA:	\$ 298.100

V. ESTRUCTURA FINANCIACIÓN		
Estructura financiación de Costos Totales	Valor (miles de \$)	Participación en estructura %
13. TERRENOS	\$ 300.000	18,0%
14. RECURSOS PROPIOS:	\$ 1.370.000	82,0%
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:	\$ 1.670.000	100%

FILA VALIDACIÓN

 <small>FIRMA REPRESENTANTE LEGAL O SOLICITANTE</small>	 <small>FIRMA DE QUIEN ELABORÓ:</small>
---	--



ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

11001-2-24-2234

FECHA DE RADICACIÓN

08-nov.-2024

FECHA DE RADICACIÓN DEBIDA FORMA

11-dic.-2024

CATEGORÍA: III

Acto Administrativo No.

11001-2-25-2279

1

EXPEDICIÓN 19 JUN 2025

EJECUTORIA

15 JUL 2025

VIGENCIA:

15 JUL 2027

El Curador Urbano No. 2 de Bogotá D.C., ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1783 de 2021 y Decreto Distrital 389 de 2021

RESUELVE

Otorgar RECONOCIMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de REFORZAMIENTO DE ESTRUCTURAS, APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) AK 97 16 H 41 con Chip(s) AAA0079BHDM Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50C280421, estrato 3, Número de Manzana Catastral 004 y lote(s) de manzana catastral 020, Manzana Urbanística A del Lote Urbanístico 14, de la urbanización EL CARMEN FONTIBON(Localidad Fontibón).. PARA UNA EDIFICACION EN CINCO PISOS PARA EL USO RESIDENCIAL VIVIENDA MULTIFAMILIAR (V.I.S.) EN DIEZ UNIDADES . LA EDIFICACION CUENTA CON CINCO CUPOS DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.SE APRUEBAN LOS PLANOS DE ALINDERAMIENTO Y CUADRO DE ÁREAS PARA SOTETER EL PROYECTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DE CONFORMIDAD CON LA LEY 675 DE 2001. Titular(es): ALVAREZ PEREZ JUAN MAURICIO (POSEEDOR) con CC 80015383-. Constructor responsable: TORRES GAMA JONNY ANDRES con CC 79852494 Mat: A25322005-79852494. Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT-DEC 555	a. UPL: 12 - Fontibón	b. CÓD: R	c. AIM: NO
	d. Actuación estratégica: Distrito Aeroportuario-Fontibón		e. Tratamiento: RENOVACION URBANA
	f. Área de Actividad: AAERA		
1.2 Amenazas:	a. Mov. en Masa: Baja	b. AV. Torrencial: Baja	c. Incendios Forestales: NO
	d. Encharcamiento: Baja	e. Desbordamiento: NO	f. Rompimiento Jarrillón: NO
1.3 Microzonificación:	a. Microzonificación: LACUSTRE-500		

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

DESCRIPCIÓN USO	TIPO VIVIENDA	ESCALA	No UNIDADES	2.2. ESTACIONAMIENTOS						2.3. CANT. DEPÓSITOS
				VEHÍCULOS	MOTOS	BICICLETEROS	DISCAPACIDAD	MICRO MOVILIDAD	CERO EMISIONES	
Residencial - Vivienda Multifamiliar	VIS	No Aplica	10	5	0	0	0	0	0	0
Sistema: Loteo Individual	Total después de la intervención:		10	5	0	0	0	0	0	0

3. CUADRO DE ÁREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		AVIRAMA						ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN: 1		
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.	Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	156.00	VIVIENDA	0,00	650.72	0,00	650.72	0,00	0,00	650.72	1.301.44
SÓTANO (S)	NO PLANTEA	COMERCIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SEMISÓTANO	NO PLANTEA	OFICINAS / SERVICIOS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRIMER PISO	121.60	INSTIT /DOTAC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PISOS RESTANTES	529.12	INDUSTRIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL CONSTRUIDO	650.72	TOTAL INTERVENIDO	0,00	650.72	0,00	650.72	0,00	0,00	650.72	1.301.44
LIBRE PRIMER PISO	34.40	GESTION ANTERIOR				0,00			DEMOLICIÓN:	0,00
		TOTAL CONSTRUIDO				650.72	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:			0,0

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA		4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS				4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO			
a. ALTURA EN PISOS	5	a. TIPOLOGIA:	CONTINUA	b. AISLAMIENTO	MTS	NIVEL	a. ANTEJARDÍN	b. CERRAMIENTO	c. VOLADIZO
b. ALTURA MAX EN METROS	16.00	LATERAL	-----	LATERAL	-----	-----	NO PLANTEA	Altura: NO PLANTEA mts - Longitud: 0,0 mts	NO PLANTEA
c. SÓTANOS	NO PLANTEA	POZO DE LUZ	1,52 X 8,0	POSTERIOR	-----	-----	NO PLANTEA		
d. SEMISÓTANO	NO PLANTEA	ENTRE EDIFICACIONE	-----	PATIOS	-----	-----			
e. No. EDIFICIOS	1								
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1								
g. INDICE EFECTIVO	NO APlica								
h. NIVEL MULTIFUNCIONAL	NO								
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO		4.5 ESTRUCTURAS				d. RETROCESOS			
DESTINACIÓN	%	a. TIPO DE CIMENTACIÓN	ZAPATAS - VIGAS DE AMARRE	b. TIPO DE ESTRUCTURA	PÓRTICOS EN CONCRETO DMO	c. MÉTODO DE DISEÑO	Resistencia última	d. DIMENSIÓN DE RETROCESOS	Holograma
ZONAS RECREATIVAS	NO PLANTEA							CONTRA ZONAS VERDES O	CONTRACCIONES
SERVICIOS COMUNALES	NO PLANTEA							ESPACIOS PÚBLICOS	CONTRACCIONES
ESTACIONAM. ADICIONALES	NO PLANTEA								
4.4.1 EQUIPAM. COMUNAL PRIVADO (Colect/Soluc. Habit)		e. ANALISIS SÍSMICO	Fuerza horizontal equivalente						
DESTINACIÓN	M²								
ZONAS RECREATIVAS (Colect/Soluc. Hab)	0,0								
SERVICIOS COMUNALES (Colect/Soluc. Hab)	0,0								
ESTACIONAM. ADICIONALES (Colect/Soluc. Hab)	0,0								

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (3) / Planos Estructurales (8) / Memoria de Cálculo (1) / Estudios de Suelos (1) / Peritaje estructural (1) / Planos Alinderamiento (2)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

AREA Y LINDEROS A DESARROLLAR EN EL PROYECTO SON EL RESULTADO DE LA OPERACIÓN ARITMÉTICA, DEBE HACER ESCRITURA CLARATORIA DEL AREA. - Se reconoce la existencia de una edificación en cinco pisos de altura para diez unidades destinada al uso Residencial Multifamiliar (V.I.S.) y se aprueban las intervenciones reforzamiento estructural de la edificación existente que son inherentes para su ajuste a las normas urbanísticas, arquitectónicas y/o sismoresistentes de acuerdo con los planos y estudios presentados y revisados por esta curaduría. El levantamiento presentado cuenta con un área construida de 650.72 m², de los cuales se reconocen 650.72 m². El titular debe ceñirse estrictamente a los planos y especificaciones técnicas aquí señaladas y está obligado a solicitar licencia de construcción en la modalidad correspondiente para futuras intervenciones. Las características volumétricas y urbanísticas consignadas en el presente acto, corresponden con la edificación que se reconoce y refuerza estructuralmente, ajustándose a la norma vigente. El interesado aporta planos L1, L2, y L3 de 3 de Levantamiento Arquitectónico. EL TITULAR DEL TRÁMITE ACTÚA EN CALIDAD DE POSSEDEDOR DEL PREDIO, DECLARA BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO, QUE LA ANTIGÜEDAD DE LA CONSTRUCCIÓN OBJETO DE RECONOCIMIENTO ES DE 15 AÑOS. EL TITULAR DEL TRÁMITE ACTÚA EN CALIDAD DE POSSEDEDOR DEL PREDIO, RAZÓN POR LA CUAL SE NOTIFICARÁ EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO AL TITULAR INSCRITO DEL PREDIO EN ATENCIÓN A LO DISPUTADO EN EL ARTÍCULO 2.2.6.1.2.3.7 DEL DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015 Y LA PARTE RESOLUTIVA SE PUBLICARÁ EN UN DIARIO DE AMPLIA CIRCULACIÓN.. EL PROYECTO SE ESTUDIA BAJO LA VIGENCIA DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMORESISTENTE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR CONTRATISTA ES RESPONSABLE DE "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPIAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SÍSMO RESISTENTES. PRESENTAN REVISIÓN TÉCNICA INDEPENDIENTE DE LOS DISEÑOS DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y NO ESTRUCTURALES REALIZADOS POR EL ING. ANDRES FELIPE MORENO CON MATRÍCULA PROFESIONAL N° 25202-301578 CND ACOMPAÑADO DE UN MEMORIAL DE RESPONSABILIDAD Y UN INFORME, CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN EL APÉNDICE A-6 DEL DECRETO 945 DEL 05 DE JUNIO DE 2017, QUE MODIFICA PARCIALMENTE LA NSR-10, REGULAMENTADO POR LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, DECRETO 1203 DEL 12 DE JULIO DE 2017 Y RESOLUCIÓN 17 DEL 4 DE NOVIEMBRE DE 2017.

PUBLIQUESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante el Subsecretario Jurídico de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deben interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 019 DE 2012, MODIFICATORIO DEL ARTÍCULO 83 DE LA LEY 388 DE 1997, PARA LA EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO ES EXIGIBLE EL COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA, EN RAZÓN A QUE EL EFECTO POR DICHO CONCEPTO NO SE ENCUENTRA INSCRITO EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL PREDIO, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 9 DEL DECRETO DISTITAL 520 DE 2022 Y EN EL DECRETO DISTITAL 506 DE 2023. EL INTERESADO ACREDITÓ EL PAGO COMPENSATORIO DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR CONCEPTO DE CESIÓN EN SUELDO PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS EN RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES DENTRO DEL TÉRMINO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2.2.6.8.2 DEL DECRETO 1077 DE 2015, SEGÚN RECIBO No. 25990034265 POR VALOR DE \$8.970.000 CON PAGO EN SUCURSAL BANCARIA EL 05 DE JUNIO DE 2025; Y ALLEGÓ CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR LA SECRETARÍA DISTITAL DE PLANEACIÓN MEDIANTE OFICIO No. 2-2025-32129 DEL 10 DE JUNIO DE 2025. PARA EL PRESENTE TRÁMITE NO ES EXIGIBLE EL PAGO COMPENSATORIO EN DINERO DE LA OBLIGACIÓN URBANÍSTICA DE REDES E INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA PLUVIAL, DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO DE QUE TRATAN LOS ARTÍCULOS 320 Y 321 DEL DECRETO DISTITAL 555 DE 2021, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL PARÁGRAFO 2º DEL ARTÍCULO 11 DEL DECRETO 520 DE 2022, ADICIONADO POR EL ARTÍCULO 9º DEL DECRETO 506 DE 2023.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 2 - ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Vo. Bo. Jurídica Xiomara Cepeda T.P. 129924 del C.S.J.	Vo. Bo. Ingeniería Gonzalo Gomez Diaz M.P 25202-08305 CND	Vo. Bo. Arquitectura Rafael Nuñez Loaiza M.P A25132004-7998619	Vo. Bo. Director Grupo Marcela Ramos Torres M.P 25700-70365	FIRMA CURADOR Clementino Moreno
--	---	--	---	--



CURADOR URBANO No. 2 - Bogotá D.C.

ARQ. GERMÁN MORENO GALINDO

Acto Administrativo No. 11001-2-25-2279

FECHA DE EXPEDICIÓN: 19 JUN 2025

FECHA DE EJECUTORIA: 15 JUL 2025

No. DE RADICACIÓN

11001-2-24-2234

PÁGINA

2

FECHA DE RADICACIÓN

08-nov.-2024

CATEGORÍA: III

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00025320002281	29-may.-25	650,72	\$0
Delineación Urbana	00025060001512	30-may.-25	650,72	\$2.026.000
Espacio Público	00025990034265	05-jun.-25		\$8.970.000

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 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 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 remplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- 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.

- 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 sean objeto de sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal, aprobadas a partir del 1º 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 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 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 los 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 (Ley 1801 de 2016), tales como:

- Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, 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.

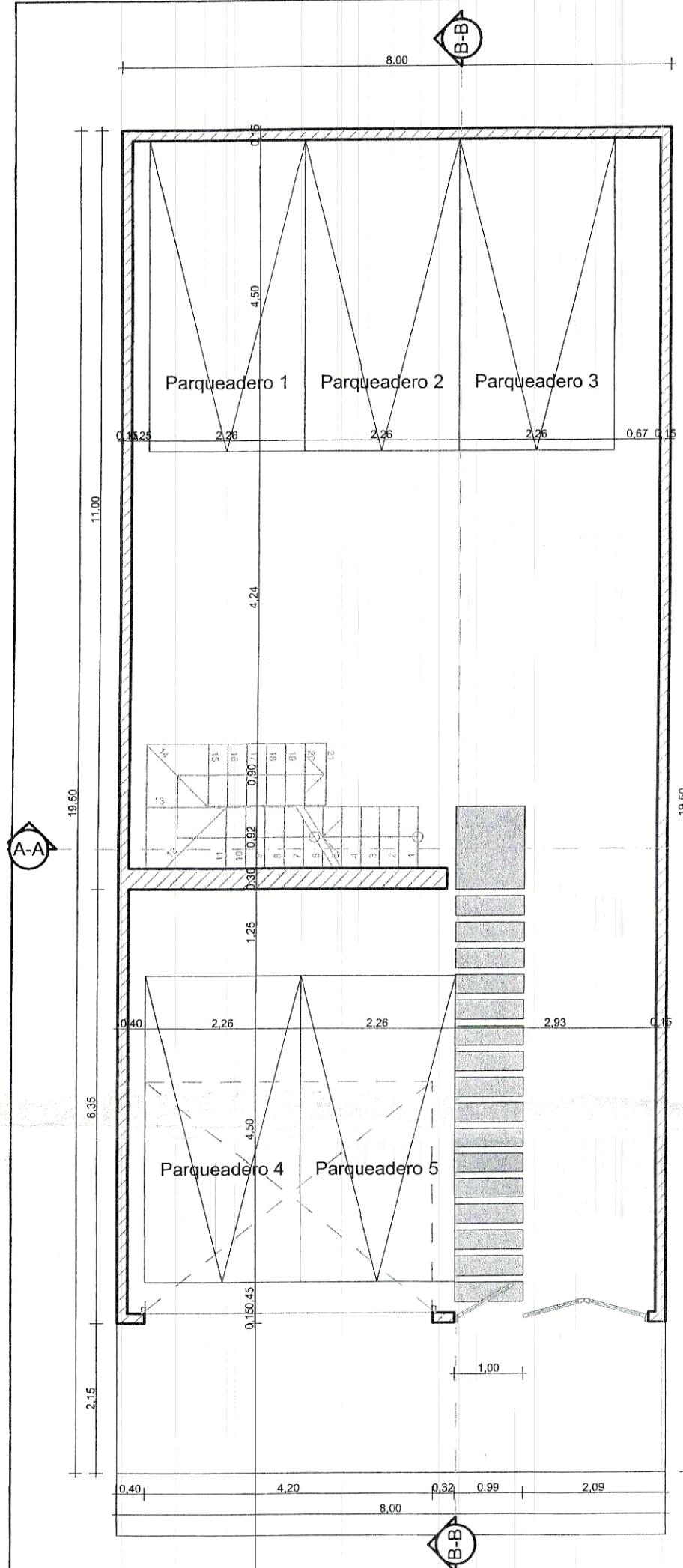
- Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

- 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



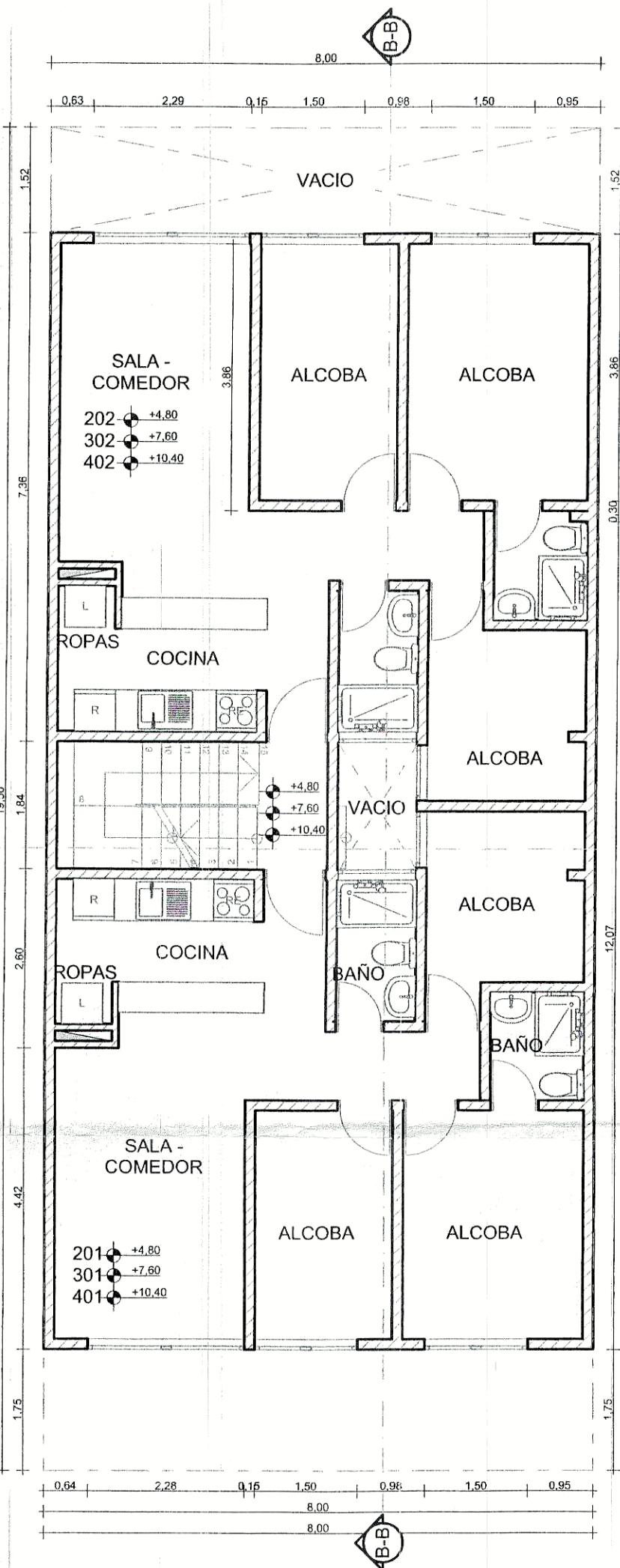
Bermudez

CONSTRUCTORES

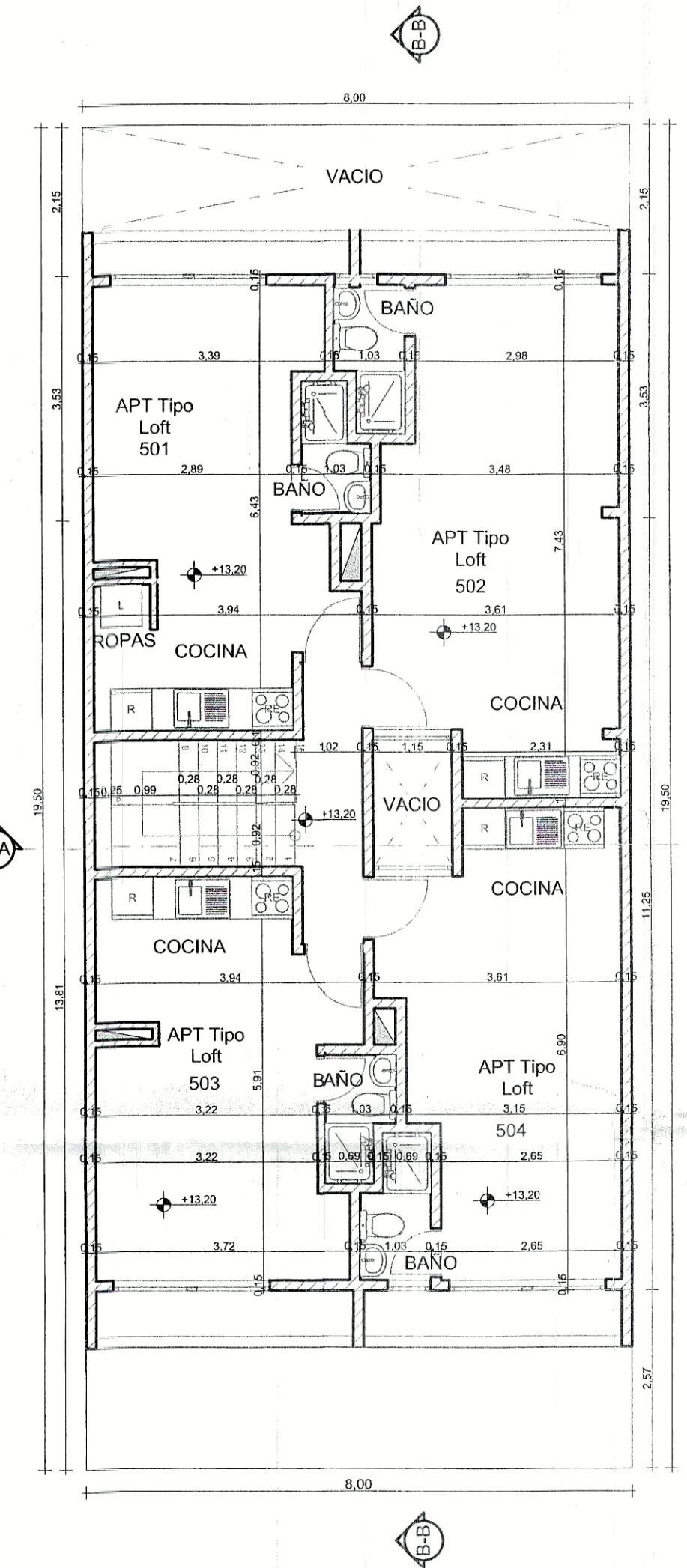


PLANTA PRIMER PISO

CUADRO DE AREAS Levantamiento		
AREA DE LOTE	156.00	m ²
AREA PRIMER PISO	121.60	m ²
AREA SEGUNDO PISO	136.96	m ²
AREA TERCER PISO	136.96	m ²
AREA CUARTO PISO	136.96	m ²
AREA QUINTOPISO	118.24	m ²
TOTAL CONSTRUIDO	637.92	m ²
LIBRE PRIMER PISO	34.40	m ²



PLANTA SEGUNDO AL CUARTO
PISO



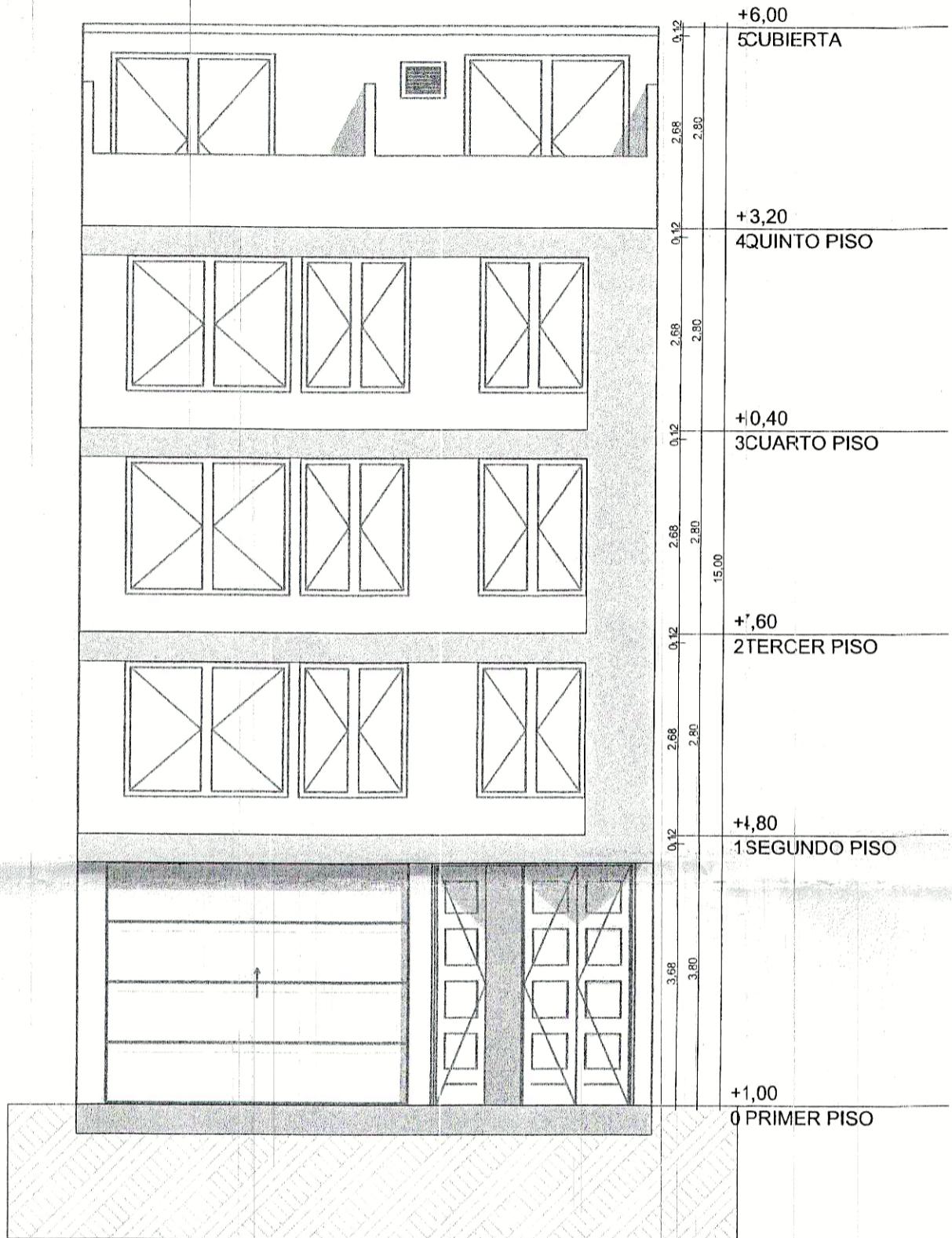
PLANTA QUINTO PISO



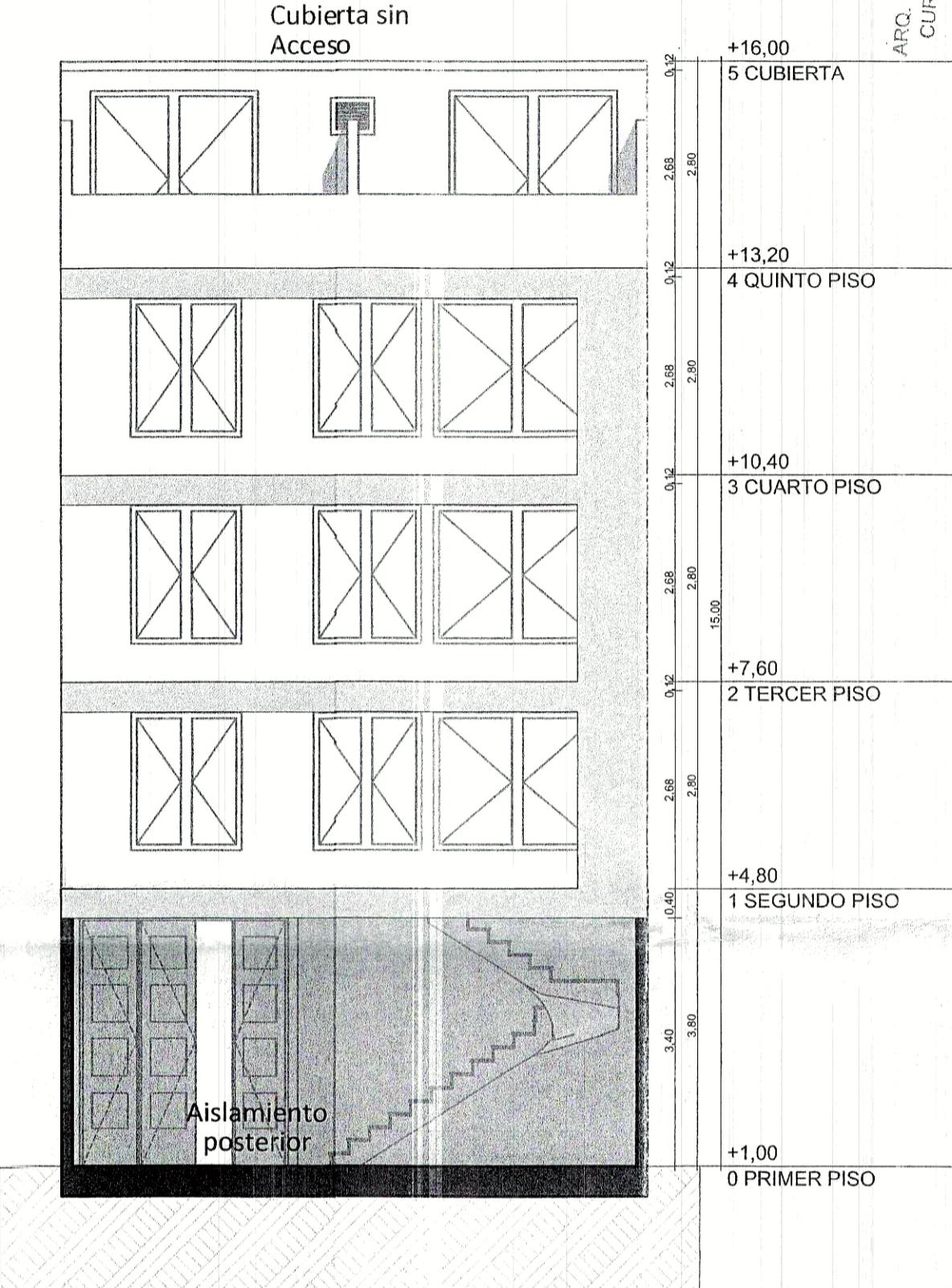
PROYECTO		CONTIENE	PROPIETARIOS	OBSERVACIONES
VIVIENDA MULTIFAMILIAR AVIRAMA BOGOTÁ - CUNDINAMARCA AK 97 #16H 4		PLANTA PISO 1 PLANTA IPO PISO 2 AL 4 PLANTA IPO 5 LOCALIZACION CUADRO DE AREAS	Bogotá D. C. ARQ. Germán Moreno Galindo CURADOR: URBANO Nº 2 Nº. RADICADO 19 FEB 2025 1001-2-24-2234	PLANO No. L/ 1 DE 3
<p>ARQUITECTO PROYECTISTA CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES</p> <p>ARQ. JHONNY TORRES. MP. A2532205-7385244. V6 ARQUITECTO</p>				



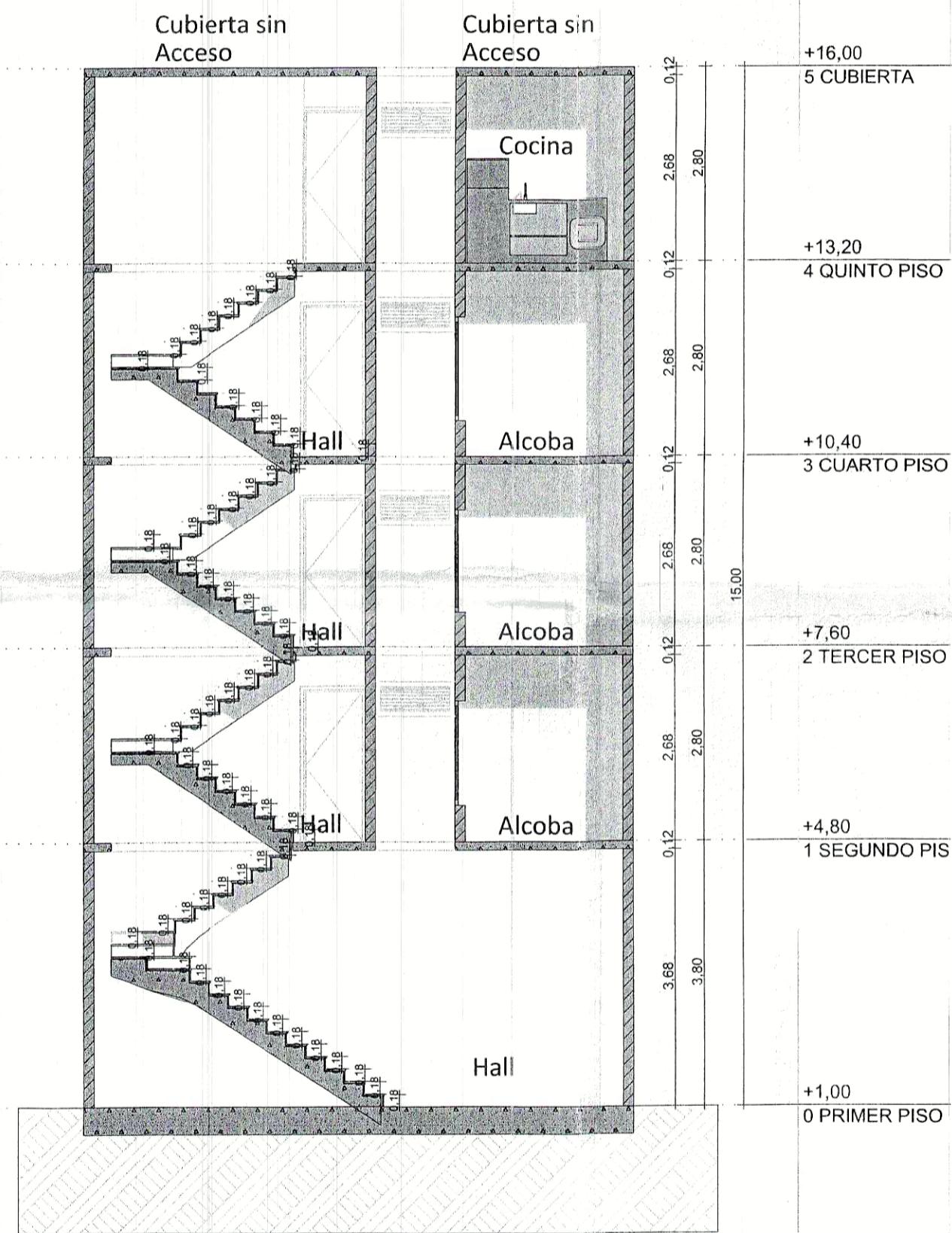
FACHADA PRINCIPAL AK 97



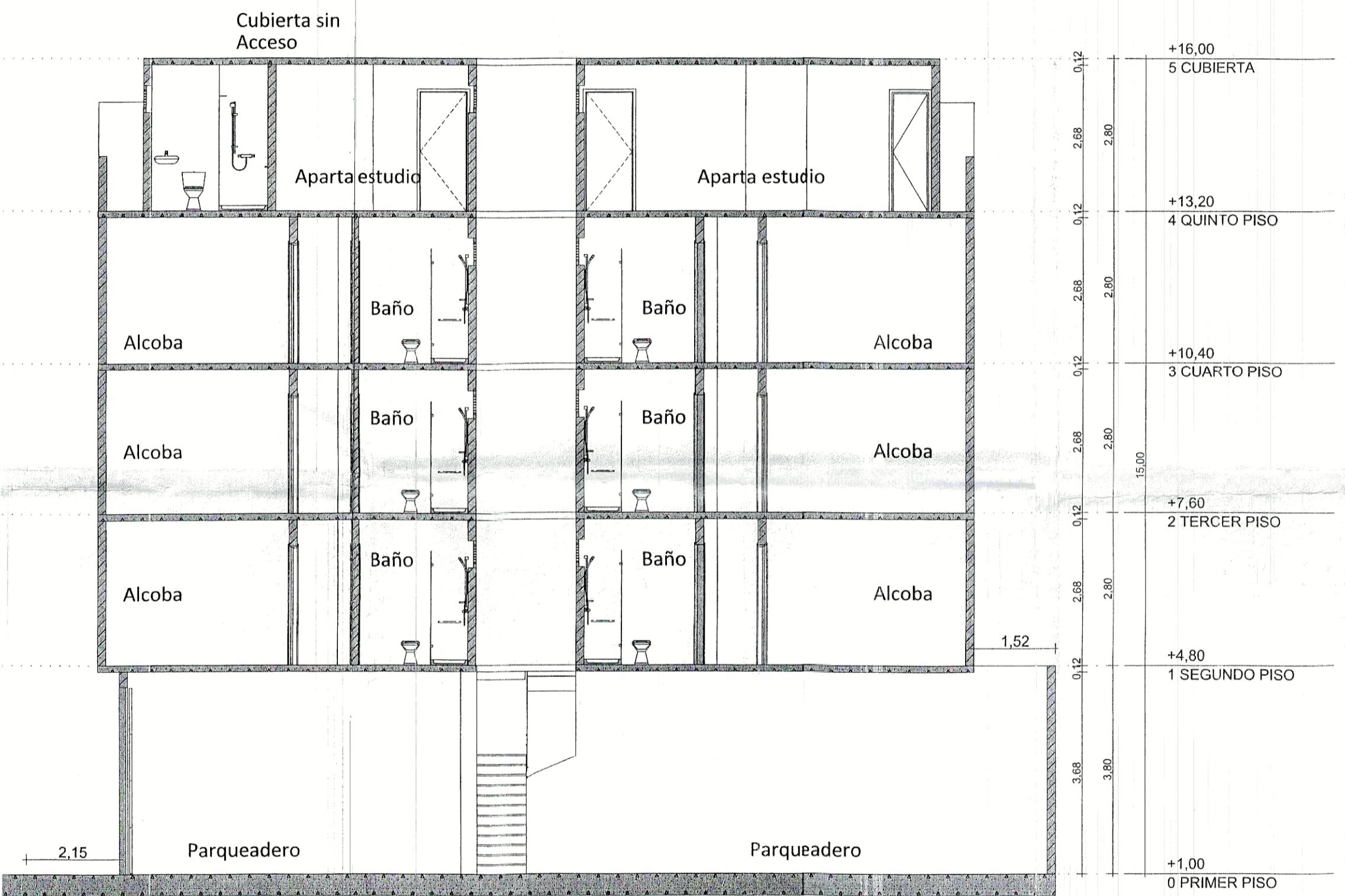
FACHADA POSTERIOR



CUBIERTA



CORTE TRANSVERSAL A-A



CORTE LOGITUDINAL B-B

PROYECTO	CONTIENE	PROPIETARIOS	OBSERVACIONES	PLANO No.
VIVIENDA MULTIFAMILIAR AVIRANA BOGOTÁ - CUNDINAMARCA AK 97 #16H 4	CORTE TRANSVERSAL A-A CORTE LONGITUDINAL B-B	ARQUITECTO PROYECTISTA CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES ARQ. JHONNY TORRES MP A2332205-79852494 Vo. ARQUITECTO		L / 3 DE 36
CS.ARO				Nº. RADICADO
Bernardozzi CONSTRUCTORES				11001-2-24-2234
11001-19 FEB 2025				ARQ. Germán Moreno Galindo CURADOR URBANO N° 2.